

Hank



BANQUE des
TERRITOIRES



**Etude de potentialité pour la
programmation du site des
Moulins de Nemours**

VERSION DEFINITIVE

Présentation du 2 Avril 2019

Sommaire

Préambule	3
Analyse du site	6
Etude de potentiel offre restauration	19
Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire	26
Benchmark	39
Synthèse – définition de scenarii	48

Sommaire

Préambule

Analyse du site

Etude de potentiel offre restauration

Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

Benchmark

Synthèse – définition de scenarii



Préambule

Le cadre de notre intervention

1 Organisation

1



setec



Hank

Management de projet

Réalisation d'expertises flash

2 Objets de l'expertise

2

- Définir une esquisse programmatique annexe au cinéma sur le site des Moulins.
- Définir une zone de chalandise pour le futur programme, en fonction des différentes hypothèses programmatiques envisagées à ce jour (restaurant / lieu de formation aux métiers hôteliers / auberge de jeunesse / hôtel / cinéma), avec un invariant-programmatique type à titre de repère : le restaurant
- Etablir un potentiel marchand permettant d'envisager la meilleure exploitation / le meilleur montage opérationnel

3 Méthode

3



**Visite de terrains
& entretiens**
15/03/19



**Etude de
marché**



**Analyses
bibliographiques
& statistiques**



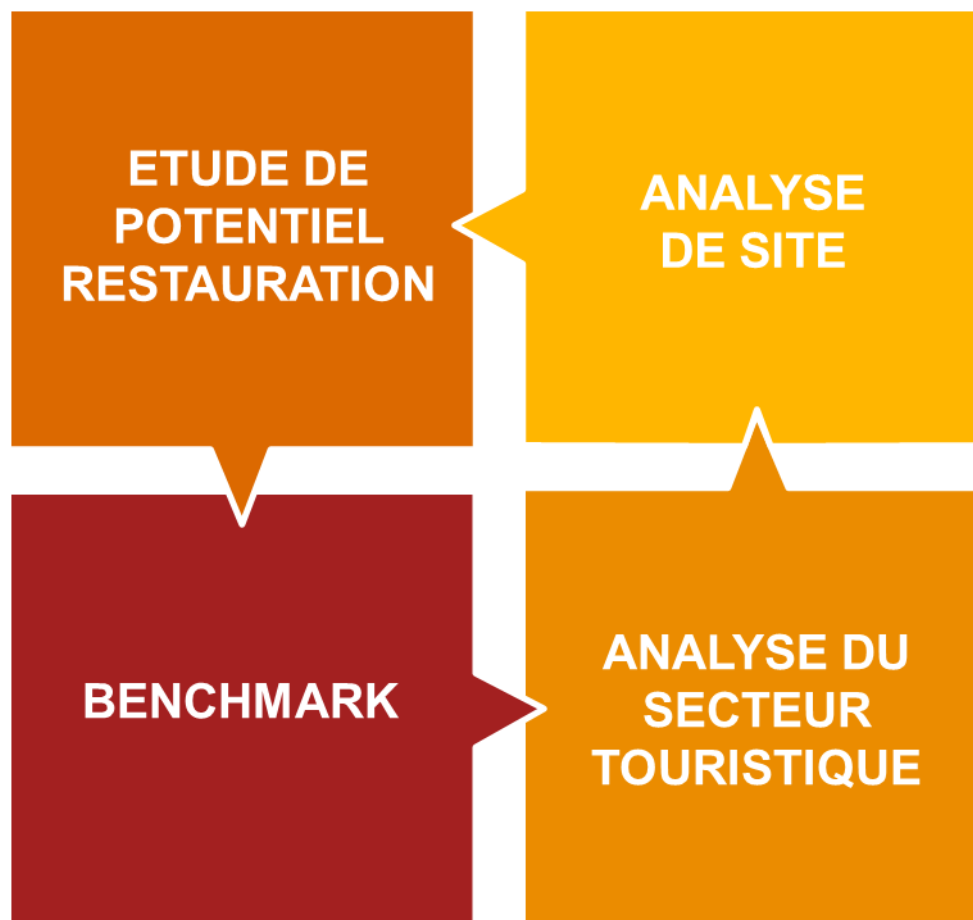
Benchmark



**Restitution
du diagnostic**
25/03/2019

Préambule

Axes d'analyse



Sommaire

Préambule

Analyse du site

Etude de potentiel offre restauration

Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

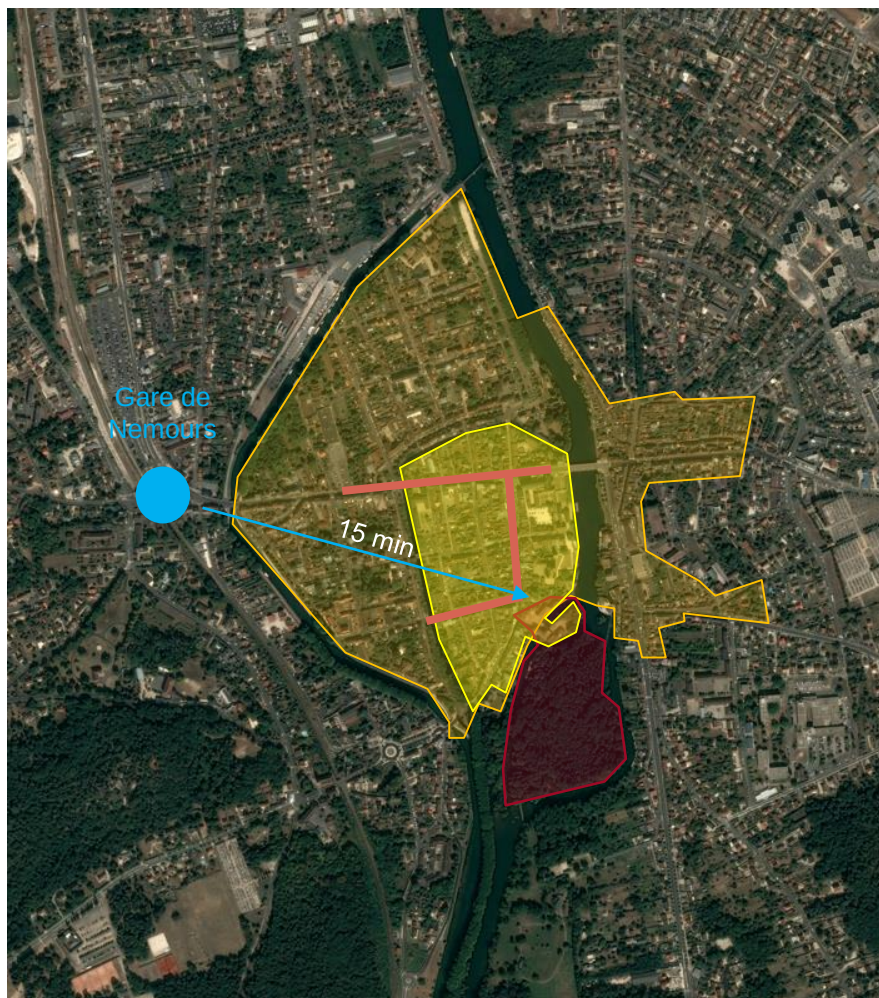
Benchmark

Synthèse – définition de scenarii



Analyse du site

Un site stratégique situé à proximité du centre-ville, de la vieille-ville et du cœur marchand de Nemours



Cœur de ville –
dispositif OPAH - RU



Vieille ville
historique



Site du projet

Axe commerçant

Site de projet Les Grands Moulins :

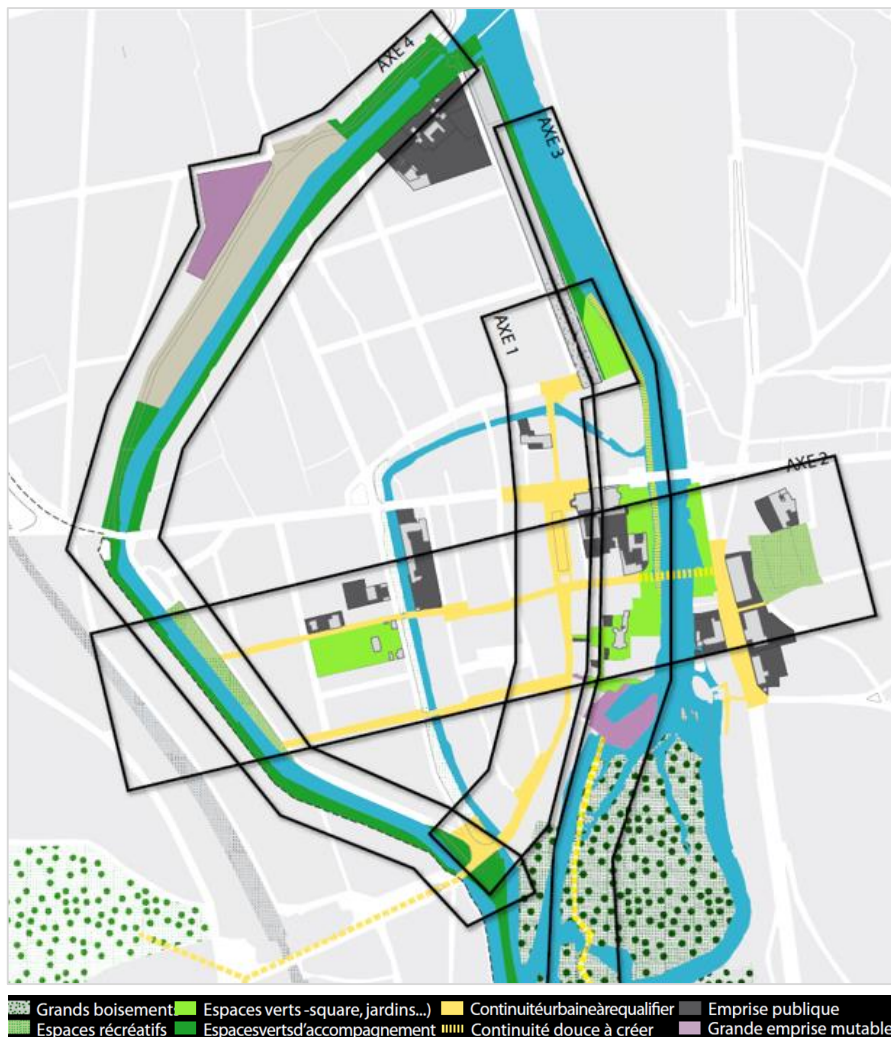
- Le site comprend les locaux du Moulin avec cour et garage (3 478 m²), les logements avec garages, cours et locaux de service (215 m²) et l'Île du Perthuis (42 153 m²), le tout pour une **surface de près 4,5 ha**

Localisation :

- Localisé **à proximité immédiate du cœur de ville** faisant l'objet dispositif OPAH-RU 2007-2012 et **du noyau historique dense**, la vieille ville, caractérisée par une **forte densité bâtie datant de l'époque médiévale** où la maison de ville mitoyenne est le type d'habitat le plus présent dans ce secteur et **qui concentre la plupart des commerces du centre-ville** : commerces de bouches, services à la personne...
 - Près de 228 commerces et services recensés en centre-ville concentrée sur les axes de l'avenue de Paris et l'axe place de la République/rue Gauthier 1^{er}
 - Une **offre commerciale répondant aux besoins de proximité comportant l'ensemble des typologies commerciales** avec une dominante en service, hygiène-santé-beauté et café-restaurant et constituée d'indépendants (un taux d'enseigne nationale très faible : 4% de l'offre) et complétée par un marché forain
 - Un taux de vacance significatif de 11%

Analyse du site

Un projet de requalification qui s'inscrit dans un projet plus global de revitalisation du centre-ville urbain et d'aménagement paysager



Le projet de requalification du site des Moulins **s'intègre dans une opération plus large de revitalisation du centre-ville urbain initié par la Mairie** depuis 2012:

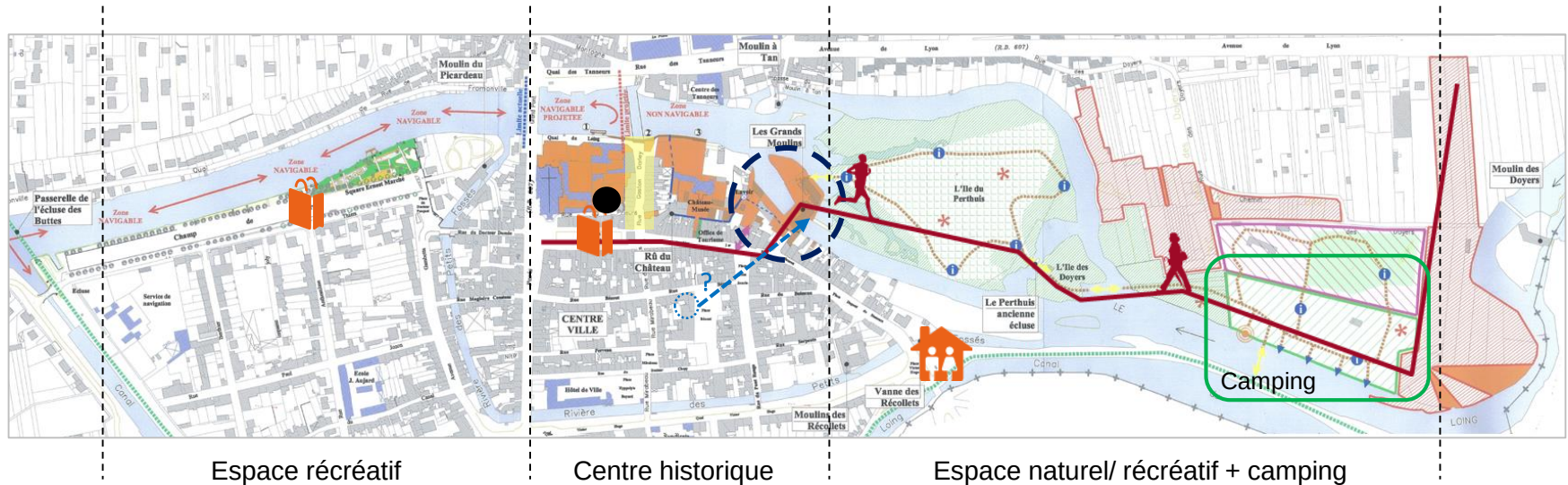
- L'objectif de cette opération d'envergure est de **redynamiser le centre-ville urbain et lui assurer plus de visibilité** :
 - Un **certain nombre d'aménagements ont déjà été entrepris** : ponton dans le prolongement de la rue Gaston Darley reliant le centre-ville historique au centre-ville administratif, l'aménagement d'une halte fluviale, la création du passage piétonnier dit de la Frênette reliant la rue commerçante Gautier 1er à la deuxième cour du Château, l'Office du Tourisme intercommunal, la restauration de l'Eglise, la réhabilitation de la Conciergerie et de l'Atelier autour du Château

Site des Moulins s'inscrivant pleinement dans une zone naturelle en bordure du Loing:

- La Mairie a ainsi envisagé un **programme de création de trame verte** au travers de plusieurs aménagements : prairie des Doyers, îles du Perthuis et des Doyers, etc.

Analyse du site

Un site des Moulins au cœur du projet urbain de l'axe 3 tourné sur la valorisation du patrimoine bâti et naturel et la création d'un parcours le long du Loing



Un site des Moulins au cœur d'un parcours qui **le long du Loing et qui vise à relier les quartiers sud au centre-ville** :

- Un site comme composante du cœur historique de la ville, que la Mairie a acquis;
- Au centre de deux espaces récréatifs, où se mêlent espaces verts, offre hôtelière (camping, halte pour les cyclistes parcourant l'Eurovéloroute ») et marchés locaux

A proximité immédiate de l'Eurovéloroute, projet de **halte pour les cyclistes** comportant :

- Un atelier de réparation des vélos;
- Une offre d'hébergement : dortoirs et 3 chambres
- Un espace de restauration rapide (nécessité de s'adosser avec un autre restaurant et d'utiliser leur cuisine pour la préparation de leur nourriture)

Projets d'aménagement en cours : semi-piétonnisation rue Gaston Darley, construction d'un parking dédié aux commerçants rue du Prieuré; réflexion sur le déménagement du cinéma Place Bézout vers le site des Moulins pour libérer de la place et en faire un parking, etc.

Analyse du site

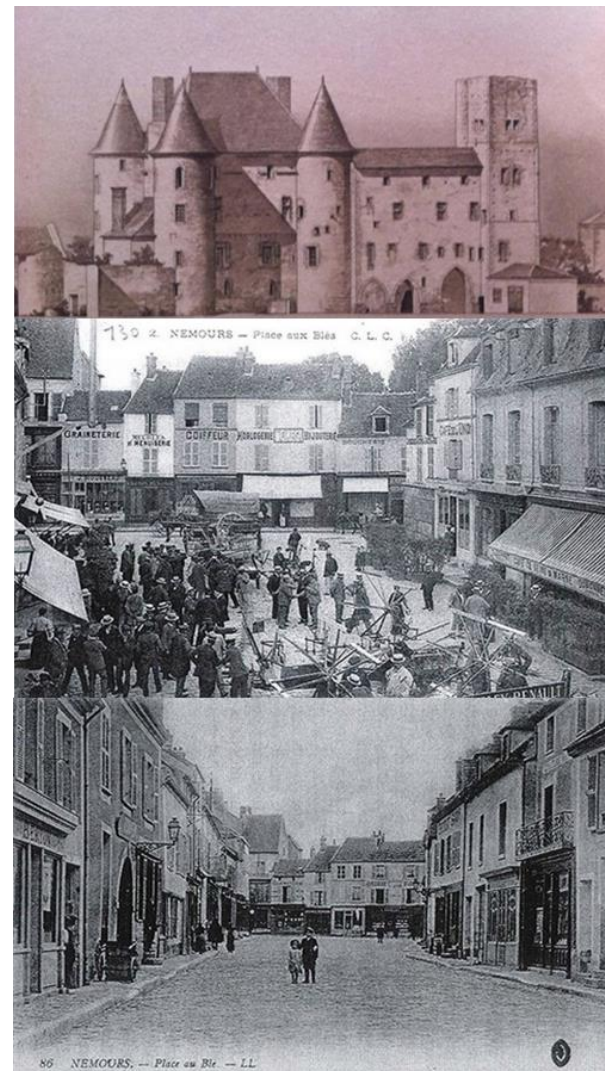
Les Moulins, une intégration au sein d'un patrimoine historique remarquable

- **Une ville de Nemours dont l'histoire est fortement liée à Gauthier Ier (1125 – 1205)**

- Seigneur de Nemours au service du roi de France Louis VII, il en devient très rapidement le Grand Chambellan, l'équivalent de notre Premier ministre
- Constructeur de nombreux bâtiments à Nemours: édification du château en 1170, de l'Eglise, d'un Hôtel-Dieu et d'une maladrerie, etc.

- **Les Moulins : un ancien site de production de farine en lien avec la place Jean Jaurès**

- 3 moulins à aubes bâtis dans les dépendances du château, en même temps que le château lui-même, dans la seconde moitié du XIIe siècle.
- Ils permettaient aux habitants de la ville, moyennant finances, de faire moudre leur grain pour obtenir de la farine
- Site de production jusqu'à récemment avec un arrêt de l'activité de meunerie en 2011
- Place Jean Jaurès (anciennement place au Blé, ou place du Marché au Blé accueillait le négoce du blé. + véritable poumon économique de la ville qui attirait les notables avec également de belles demeures bourgeoises qui furent bâties



Analyse du site

Un site à l'interface entre zone naturelle, commerçante et centre historique (1/2)



- **Site à l'interface entre l'espace naturel** de l'île du Perthuis, **le centre-historique** avec notamment le château **et une artère commerçante principale du centre-ville** : rue Gautier 1^{er} et la place Jean Jaurès

- **Liaison existante avec l'espace vert mais faible visibilité du site vis-à-vis de la façade commerçante** :
- Site relativement clos ; passage vouté vers la place Jean Jaurès

- **Connections possibles du site vers le centre historique** avec l'existence d'espaces extérieurs à proximité immédiate

■ Bâtiment se trouvant sur le site des Moulins

■ Espace vert

○ Façade commerçante

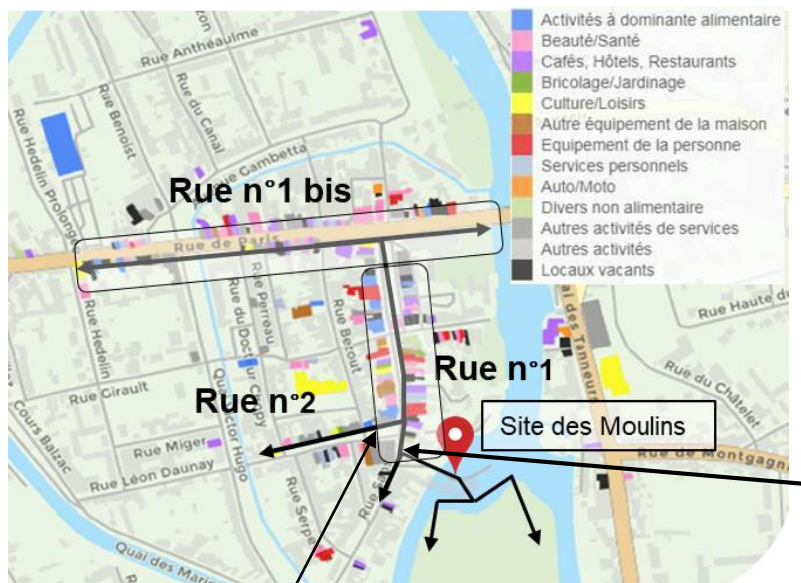
↔ Connexion via la passerelle

↔ Connexion via le passage

➔ Connexion à interroger

Analyse du site

Focus sur la relation du site avec le linéaire commercial



Prise de vue de l'entrée du site des Moulins depuis le linéaire 1



- Une entrée du site très peu lisible sans continuité de la trame viaire

Enjeu

Créer une continuité urbaine et commerciale entre la trame viaire du linéaire 1 et le site des Moulins

Prise de vue du linéaire 1 depuis l'entrée du site des Moulins

Analyse du site

Un site à l'interface entre zone naturelle, commerçante et centre historique (2/2)



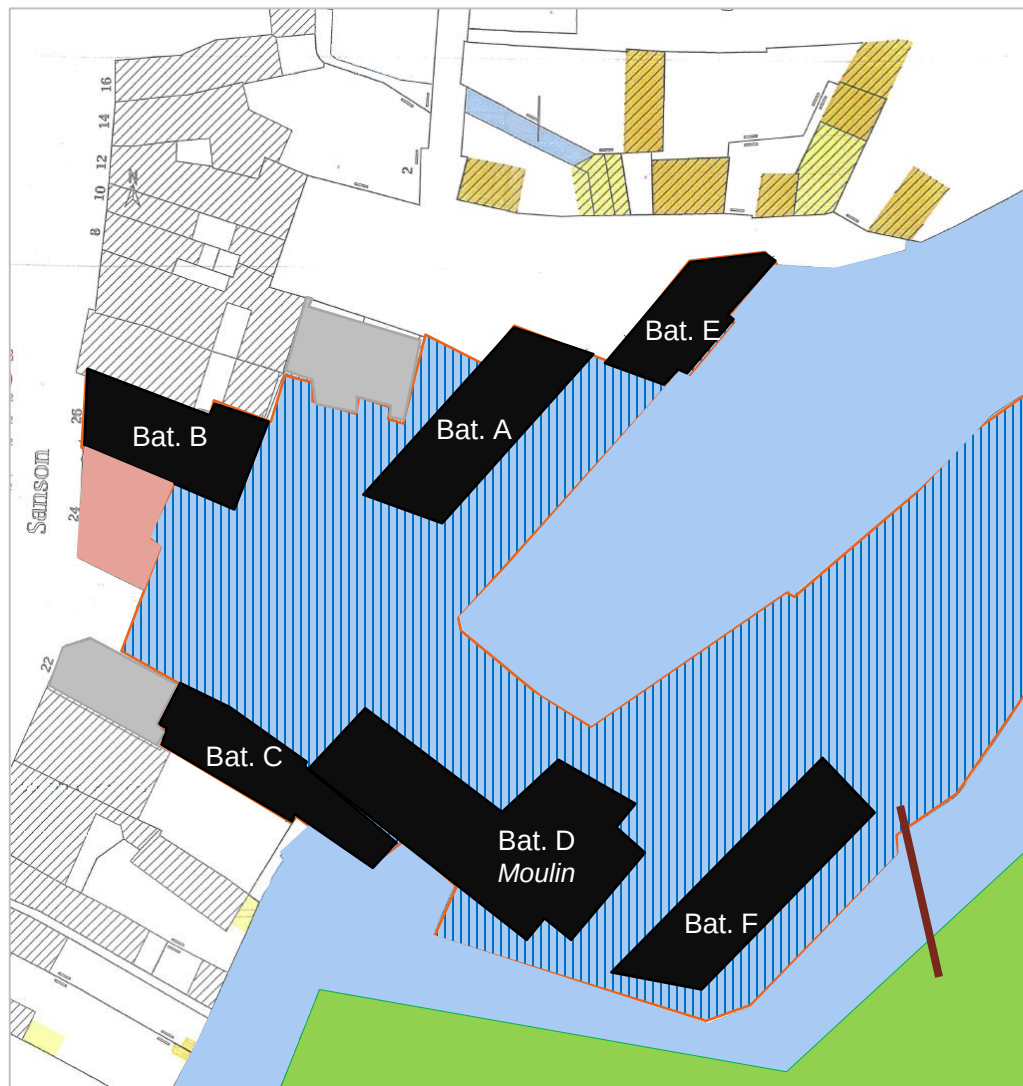
Analyse du site

Un site présentant un intérêt architectural et paysager (2/2)



Analyse du site

L'enjeu de conservation du patrimoine lié à l'inconstructibilité du site



- **Site présentant un risque d'inondation:**

- Certains bâtiments ont déjà été touchés par plusieurs crues du Loing en 2016 et 2018
- **Limite fortement les usages possibles des bâtiments**; le logement étant exclu et pour les espaces en RdC, envisager d'en faire des espaces d'accueil du public
- **Implique l'impossibilité de reconstruire si un bâtiment présent dans la zone venait à être détruit**



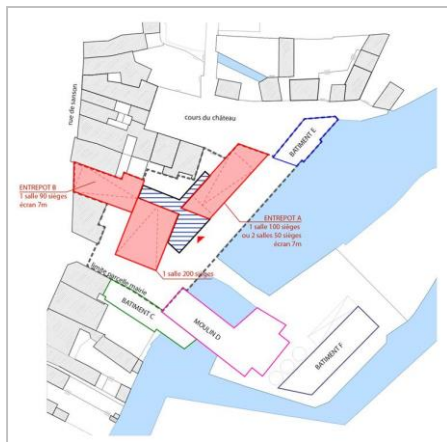
 Zone inondable

Analyse du site

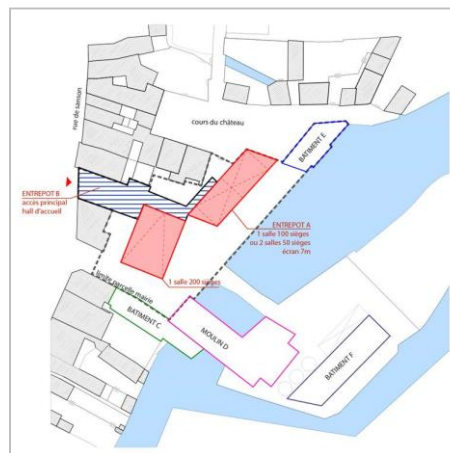
Des réflexions sur des projets potentiels pour le site – retour sur les entretiens

• Une volonté de la Mairie de faire du site des Moulins un espace attractif pour tout le centre-ville :

- **Enjeu global d'amener de la vie dans le cœur historique** de Nemours au travers notamment du développement touristique
 - Potentiel avec le tourisme fluvial (canoë, bateau de croisières...)
- **Enjeu pour assurer la pérennité du cinéma du centre-ville:**
 - Volonté de le maintenir en centre-ville avec une possible relocalisation sur le site des Moulins et profiter de l'effet adresse
 - Cinéma avec une programmation plutôt mixte qui pourrait développer son offre avec des salles de séminaires
- Pistes de réflexion autour de la production d'électricité avec le Moulin (étude en cours), sur le lien hôtellerie et énergie verte (hôtel autonome »), une offre de restauration en lien avec le Loing, des événements éphémères en lien avec la biodiversité et l'île du Perthuis et une école restaurant-hôtel



Hypothèse 1 : Le cinéma fonctionne en autonomie depuis la rue. L'entrée se fait par le bâtiment B. Une extension est créée, elle fait la liaison entre les bâtiments A et B. Une nouvelle salle (environ 200 fauteuils/ écran 13m) est créée dans le volume de cette extension. Dans le bâtiment A, on peut créer 1 salle de 100 places environ ou deux petites salles de 50 places (dans les deux cas l'écran fera au maximum 7.20m de large).



Hypothèse 2 : Le cinéma fonctionne plutôt avec le reste du site. L'accès se fait par le passage entre le 22 et le 24 de la rue Sanson. Une extension est créée, elle fait la liaison entre les bâtiments A et B. Une nouvelle salle (environ 200 fauteuils/ écran 13m) est créée dans le volume de cette extension. Dans le bâtiment A, on peut créer 1 salle de 100 places environ ou deux petites salles de 50 places (dans les deux cas l'écran fera au maximum 7.20m de large). Dans le bâtiment B on peut créer une salle d'environ 90 places avec un écran de 7.20 m au maximum.

• Association des Moulins:

- Association regroupant pour le moment des investisseurs locaux et de possibles porteurs de projet (exploitant d'un hôtel à Fontainebleau notamment)
 - Réflexion sur des projets potentiels pour le site des Moulins :
 - Dojo dans le bâtiment F pour le karaté et le aikido en lien avec les clubs locaux;
 - Centre de formation en maraîchage en lien avec une activité de maraîchage potentielle sur l'île du Perthuis;
 - Ecole hôtelière-restaurant de la 2^{ème} chance;
 - Espaces de créativité en Rdc

Sommaire

Préambule

Analyse du site

Etude de potentiel offre restauration

Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

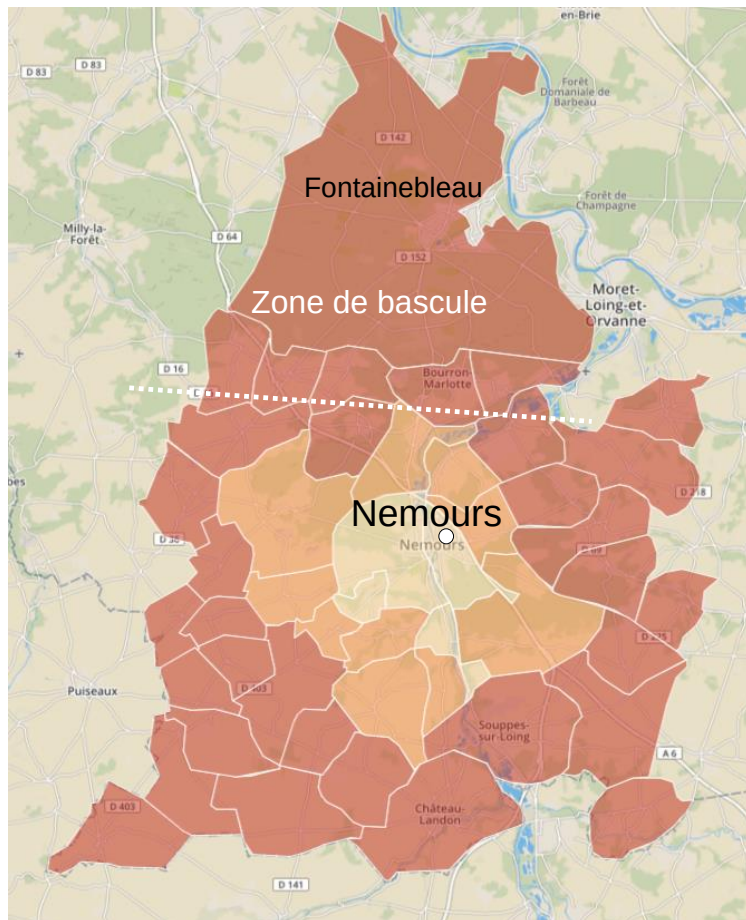
Benchmark

Synthèse – définition de scenarii

3.

Etude de potentiel restauration

Définition de la zone de chalandise



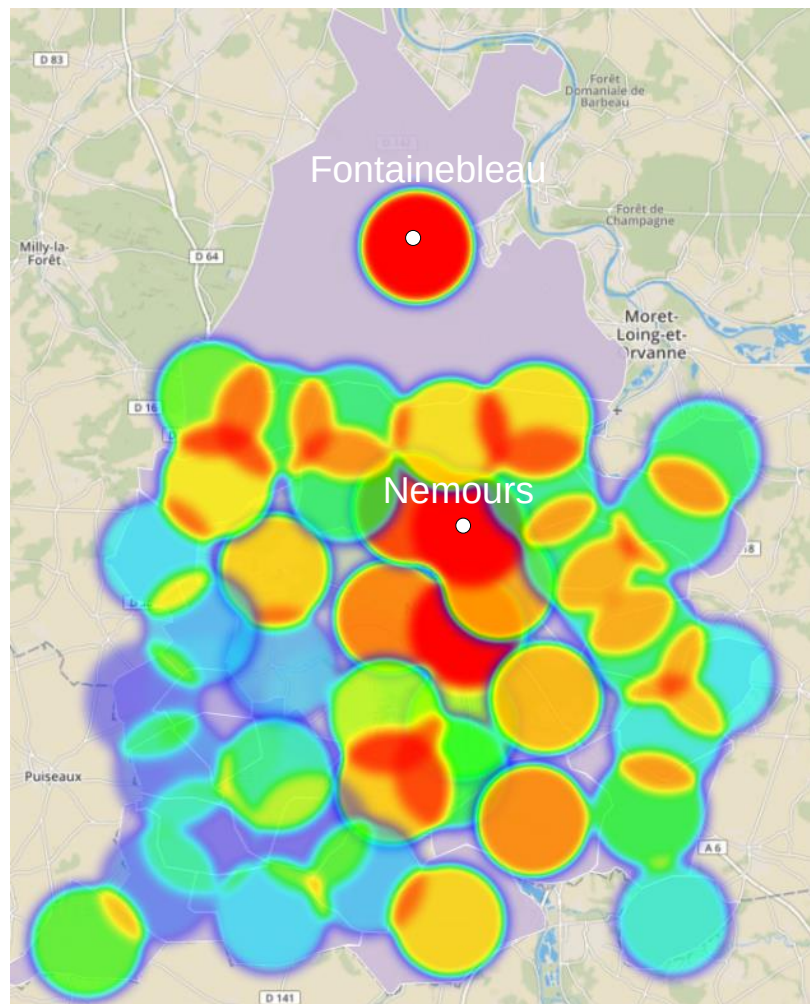
Définition de la zone de chalandise pour une offre de restauration sur le site des Moulins de Nemours

- La chalandise forme un schéma centrifuge, plus la commune est loin du site, plus la proportion de chaland potentiel sera faible
- Cadre d'analyse qui tient en trois zones: une zone primaire, secondaire et tertiaire définie relativement au temps de parcours en voiture depuis le site des Moulins
- A ces zones s'ajoutent :
 - Une zone de bascule : zone qui n'est pas encore dans la chalandise restauration de Nemours mais qui pourrait l'être si l'offre de restauration devient une offre de destination
 - Une chalandise « hors zone » qui tient à une clientèle touristique francilienne et/ou étrangère qui pourrait potentiellement venir à Nemours pour cette offre de restauration

- Zone primaire : de 0 à 5 minutes en voiture autour du site
- Zone secondaire: de 5 à 15 minutes en voiture autour du site
- Zone tertiaire: de 15 à 25 minutes en voiture autour du site

Etude de potentiel restauration

Définition de la zone de chalandise



Densité population totale en 2015

Deux pôles de populations : Nemours et Fontainebleau qui sont les pôles urbains structurant de la zone de chalandise du site des Moulins

population_totale_2015 (Somme)



Faible

Fort

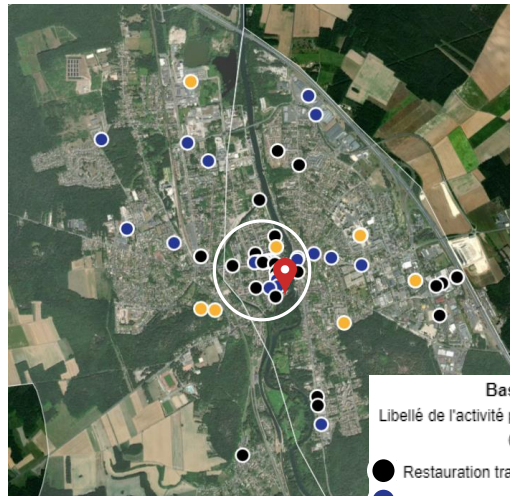
Source: Insee

Etude de potentialité pour la programmation du site des Moulins de Nemours

Etude de potentiel restauration

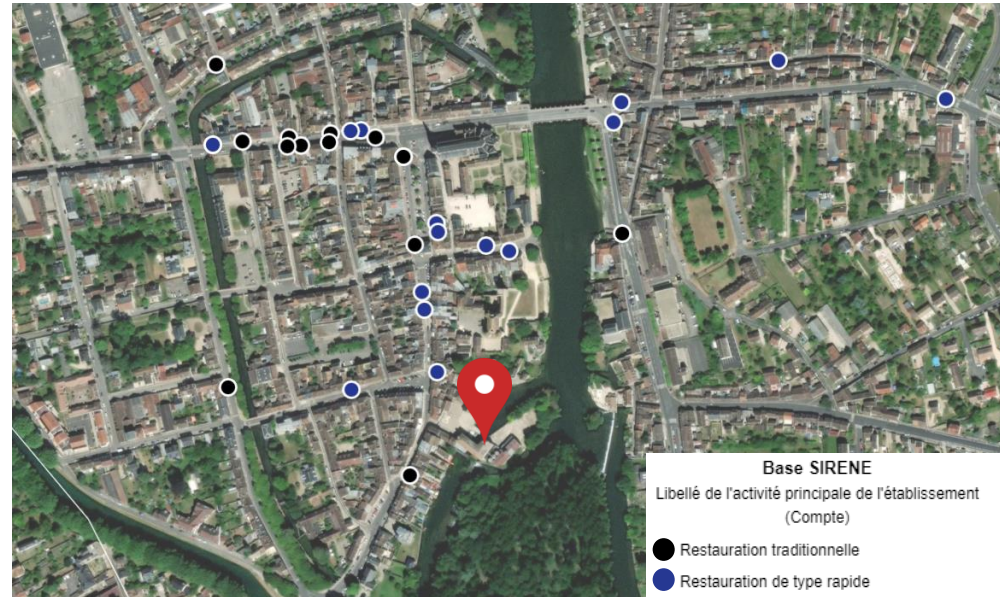
Localisation de l'offre en restaurants

Localisation de l'offre de restauration à Nemours et Saint-Pierre les Nemours



Base SIRENE
Libellé de l'activité principale de l'établissement (Compte)

- Restauration traditionnelle
- Restauration de type rapide
- Autres services de restauration n.c.a.
- Site des Moulins



Base SIRENE
Libellé de l'activité principale de l'établissement (Compte)

- Restauration traditionnelle
- Restauration de type rapide
- Site des Moulins

	Nemours		Fontainebleau	
	Nombre de salarié	Nombre d'établissement	Nombre de salarié	Nombre d'établissement
Bars, cafés, restaurants	119	21	382	66
Activités des agences de voyage et voyagistes	6	3	64	15
Hébergement	15	2	149	13

- Une offre de restauration qui suit les linéaires 1 et 1 bis
- Une offre de restauration traditionnelle plus dense sur le linéaire 1 bis
- Le site des Moulins pourrait créer une nouvelle polarité entre le linéaire 1 et l'île du Pertuis
- Offre de restauration assise et dite de convenance: service alimentaire Qui fonctionne sur sa zone de chalandise primaire VS une offre de destination de qualité qui fonctionne sur une zone de chalandise étendue et q
- Potentiel de développement d'une offre de destination qui viendrait étendre la zone de chalandise

Source: base Sirene, Urssaf

Etude de potentialité pour la programmation du site des Moulins de Nemours

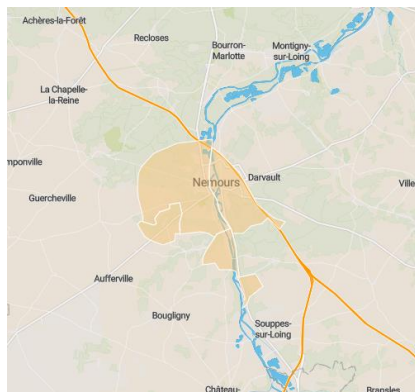
Etude de potentiel restauration

Méthodologie : nombre de couvert potentiel

Trois types de clientèle cibles avec des taux d'emprises et de fréquentation moyens qui diffèrent (taux d'emprise: part de personne qui peuvent aller au restaurant, taux de fréquentation : taux national moyen de personne qui vont au restaurant) :

- Les résidents de la zone de chalandise: clientèle cible les midis, les soirs et les week-end
- Les actifs qui travaillent sur la zone primaire de Nemours (emploi au lieu de travail) : clientèle cible les midi en semaine
- Les touristes franciliens et étrangers: cible les soirs et les week-ends

Potentiel nombre de couvert zone primaire



	Résidents	Actifs
Zone primaire (4 communes)	20 557	10 000
Taux d'emprise des restaurants de Nemours sur la chalandise de la zone primaire (part de personne cible)	70%	100%
Fréquentation moyenne restaurant le midi	4%	10%
Fréquentation moyenne restaurant le soir	6%	
Fréquentation moyenne restaurant le week-end	11%	
Nombre de couvert potentiel le midi (5j/7)	504	1000
Nombre de couvert potentiel le soir (4j/7)	791	
Nombre de couvert potentiel le week-end	1583	
Total nombre de couvert potentiel / jour	2 878	1 000

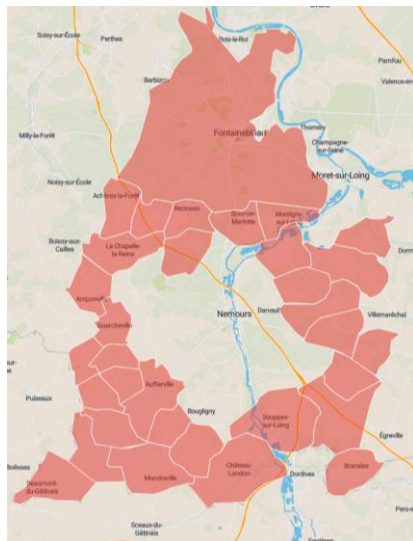
Méthodologie : nombre de couvert potentiel

Potentiel nombre de couvert zone secondaire



	Résidents
Zone secondaire (11 communes)	7 946
Taux d'emprise des restaurants de Nemours sur la chalandise de la zone primaire (part de personne cible)	45%
Fréquentation moyenne restaurant le midi	4%
Fréquentation moyenne restaurant le soir	6%
Fréquentation moyenne restaurant le week-end	11%
Nombre de couvert potentiel le midi (5j/7)	125
Nombre de couvert potentiel le soir (4j/7)	197
Nombre de couvert potentiel le week-end	393
Total nombre de couvert potentiel / jour	715

Potentiel nombre de couvert zone tertiaire



	Résidents
Zone tertiaire (38 communes)	22 570
Taux d'emprise des restaurants Nemours sur la chalandise de la zone primaire (part de personne cible)	18%
Fréquentation moyenne restaurant le midi	4%
Fréquentation moyenne restaurant le soir	6%
Fréquentation moyenne restaurant le week-end	11%
Nombre de couvert potentiel le midi (5j/7)	142
Nombre de couvert potentiel le soir (4j/7)	223
Nombre de couvert potentiel le week-end	447
Total nombre de couvert potentiel / jour	813

Etude de potentiel restauration

Couverture du marché et Chiffre d’Affaire potentiel

Environ 45 restaurants sur la zone primaire de Nemours (source: INSEE, base des équipements)

	Total couvert potentiel	Estimation du marché actuel	Nombre de couvert “développable”	Avec les clients potentiels « hors zone » (touristes franciliens et étrangers)	Panier moyen (somme moyenne allouée)	Espoir de chiffre d’affaire annuel
Offre Midi (5j/7)	2048	1537	511	588	8€	1 176 342 €
Offre soir (4j/7)	1647	1228	419	482	16€	2 314 299 €
Offre week-end (samedi midi, soir et dimanche midi)	3294	2455	839	964	16€	2 082 869 €
Total						5 573 509 €

- L’espoir de Chiffre d’Affaire annuel potentiel d’un restaurant à Nemours, dans l’hypothèse que le site des Moulins devienne une offre de « destination » serait de 5,5M d’euros, soit la possibilité de développer 5 restaurants
- L’étude de marché confirme l’opportunité de développement d’une offre de restauration sans pour autant prôner le développement de 5 restaurant mais de se concentrer sur le développement d’une offre qualitative ou de destination qui viendrait à la fois approfondir la chalandise locale de Nemours, mais aussi de l’élargir à une clientèle touristique étrangère ou francilienne

Sommaire

Préambule

Analyse du site

Etude de potentiel offre restauration

**Analyse de l'offre touristique et des projets
de territoire**

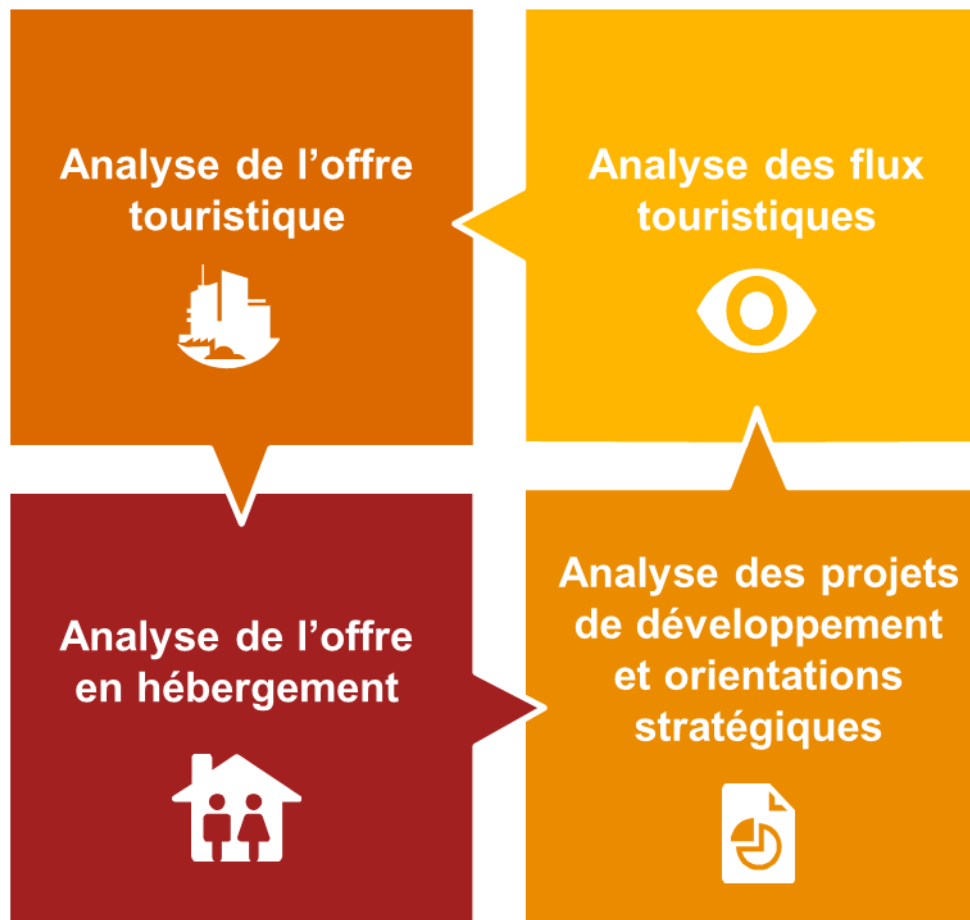
Benchmark

Synthèse – définition de scenarii



Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

Axes analysés



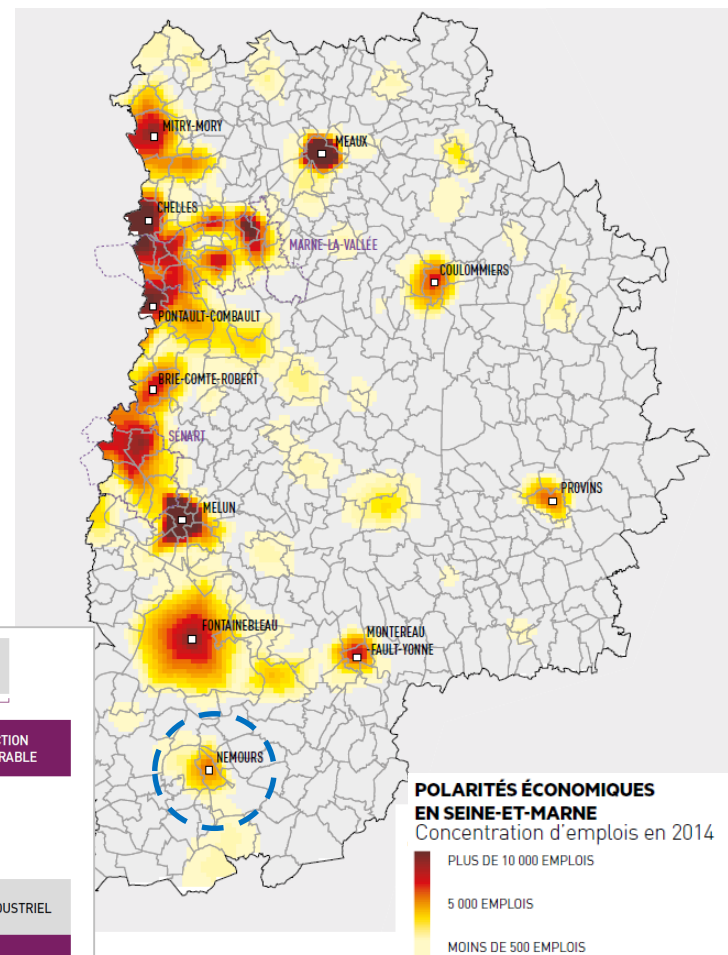
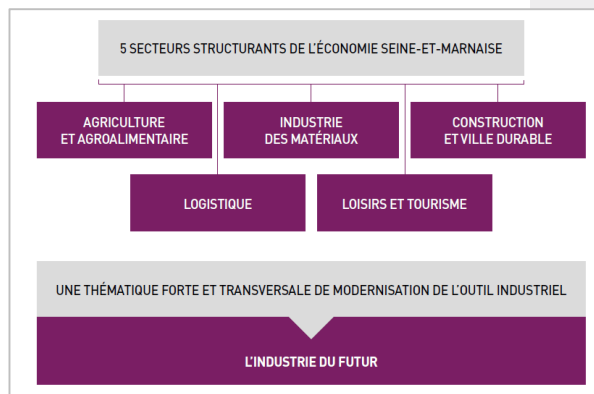
Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

Un projet pouvant s'intégrer dans les dynamiques économiques départementales (1/2)



- **Nemours, une centralité en appui au développement départemental :**
 - Stratégie de développement économique départemental se basant sur le **renforcement de centralités identifiées**, à la fois comme **pôle d'animation locale** et de **centralité économique** au travers d'une offre de services et immobilière adaptée aux entreprises
 - Volonté de **renforcer les spécialisation de chacun de ces pôles** tout en cherchant à créer un « **effet de gamme entre des sites complémentaires et attractifs** »
- **5 secteurs économiques structurant en termes de développement au niveau départemental :**
 - Plusieurs secteurs aujourd'hui identifié comme structurants en **matière d'emploi, d'investissements et d'attractivité** pour la Seine-et-Marne, notamment le tourisme et les loisirs, l'agriculture et l'agroalimentaire
 - Volonté départementale de **renforcer l'économie présentielle** sur le territoire à travers le commerce, l'artisanat, les services et l'alimentation de proximité

Une compatibilité stratégique entre les pistes de vocation du site et les ambitions de développement territoriales



Source : Département Seine-et-Marne, Seine-et-Marne 2030 l'Île-de-France des possibles # économie, emploi & formation, 2017

Etude de potentialité pour la programmation du site des Moulins de Nemours

Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

Un projet pouvant s'intégrer dans les dynamiques économiques départementales (2/2)



- **Tourisme : vers une professionnalisation du secteur et la valorisation / création de parcours/destinations touristiques « complémentaires »**

- Pour assurer l'adaptation de l'ensemble de l'offre à l'évolution des modes de consommation et tout particulièrement au numérique, enjeu sur **l'amélioration de l'offre touristique** : formation du personnel, notamment en langues (anglais, mandarin...), renforcement du réseau, développement du numérique, enrichissement de l'offre...
- Enjeu sur la **création/ renforcement de packages liant différents sites touristiques selon des thématiques définies** (médiéval, impressionnisme...) pour valoriser le potentiel intrinsèque de la Seine-et- Marne, accroître sa visibilité à l'international et attirer des touristes étrangers

- **Agriculture/agroalimentaire : renforcer la compétitivité des exploitations et favoriser la production et la consommation locale**

- Enjeu autour du développement de la capacité de stockage sur le département afin de stocker les productions dans des conditions optimales pour ne pas perdre en qualité
- Répondre aux besoins alimentaires de la population locale en créant certains échelons manquant des filières, du producteur au consommateur, notamment ceux de la logistique et de la transformation des produits



Pôle touristique d'excellence IFT Paris Est Fontainebleau

S'inscrit dans le projet départemental de territoire de créer à Fontainebleau un équipement dédié à la promotion touristique ainsi qu'à l'accueil d'une offre de formation, d'enseignement supérieur et de recherche en matière de tourisme

Objectifs :

- Former les futurs professionnels, d'initier des programmes de recherche, et d'établir des actions de coopération internationale
- Faire rayonner le site de Fontainebleau comme le lieu d'excellence, en France et à l'international, en termes d'enseignements supérieurs et de recherches sur les patrimoines touristiques

Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

Un secteur touristique en croissance



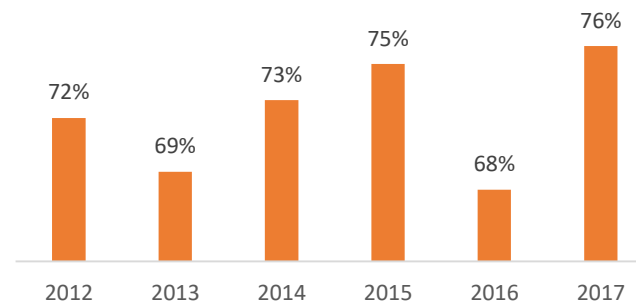
• Marché touristique en hausse :

- Marché international porté par les arrivées de touristes internationaux: +4/5% de croissance au niveau mondial
- France : hausse de la fréquentation touristique portée par les arrivées de touristes étrangers (+13% des nuitées des touristes internationaux en 2018) – concentration sur quelques destinations en particulier l'Ile-de-France
- Ile-de-France : 17,1 millions d'arrivées hôtelières en 2018 (+4,1%) avec une plus forte croissance de la clientèle internationale (+9,2%) et une clientèle française quasi stable (-0,3%)

• Seine-et-Marne, une dynamique comparable:

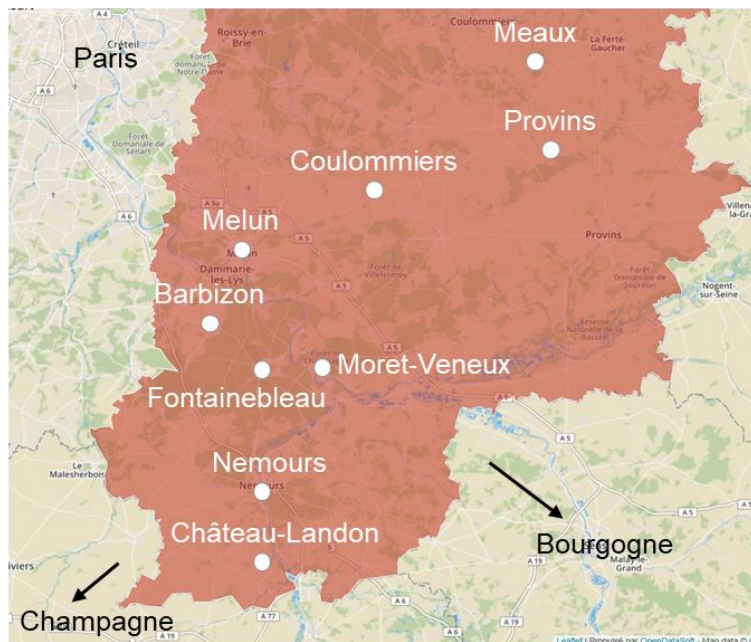
- Hausse des arrivées hôtelières : +2,5% en 2018 avec des nuitées françaises stables, des nuitées étrangères en hausse de 5,2% et une hausse des nuitées affaires de 7%
- Dynamique soutenue par les activités de plein air, en particulier nautique et les sites patrimoniaux et culturels vis-à-vis de la clientèle internationale
- Panier moyen en baisse pour les campings et restaurateurs avec une dépense moyenne par visiteur 51€ en 2017 contre 53€ en 2016

Taux d'occupation annuel des hôtels en Seine-et-Marne



Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

Une offre diversifiée sur le territoire



- Secteur représentant 9 % de l'activité économique du département et qui génère environ 31 000 emplois directs
- **Destination qui allie les loisirs, le sport, les découvertes culturelles** avec quelques grandes locomotives : Disneyland Paris®, Villages Nature Paris, le château de Fontainebleau, la cité médiévale de Provins
- Une **offre touristique qui se spécialise autour des thématiques médiévales** (Châteaux, cité médiévales), **culturelles** (impressionnisme, mode de vie à la française...) et **naturelles** (Forêt de Fontainebleau, parcours fluvial...)

Fontainebleau

- Forêt de Fontainebleau, patrimoine mondial de l'UNESCO – Estimation des flux : 12 millions visiteurs / an
- Patrimoine culturel : ville de Fontainebleau (Château, forme urbaine...)
- Château et jardins de Fontainebleau - Estimation des flux : 470 000 visiteurs / an
- Evènement majeur : compétition équestre: 350 000 visiteurs

Melun

- Musée de la gendarmerie nationale
- Château de Vaux le Vicomte - Estimation des flux: 295 000 visiteurs / an
- Parc des félins - Estimation des flux: 310 000 visiteurs / an

Coulommiers

Foire au vin et au fromage – estimation des flux : 60 000 visiteurs

Barbizon

- Musée des peintres de Barbizon (peinture impressionniste)

Marne la Vallée

- La vallée village (Disneyland Paris) - Estimation des flux : 6 millions de visiteurs / an

Meaux

- Musée de la Grande guerre du pays de Meaux - Estimation des flux : 86 000 visiteurs / an

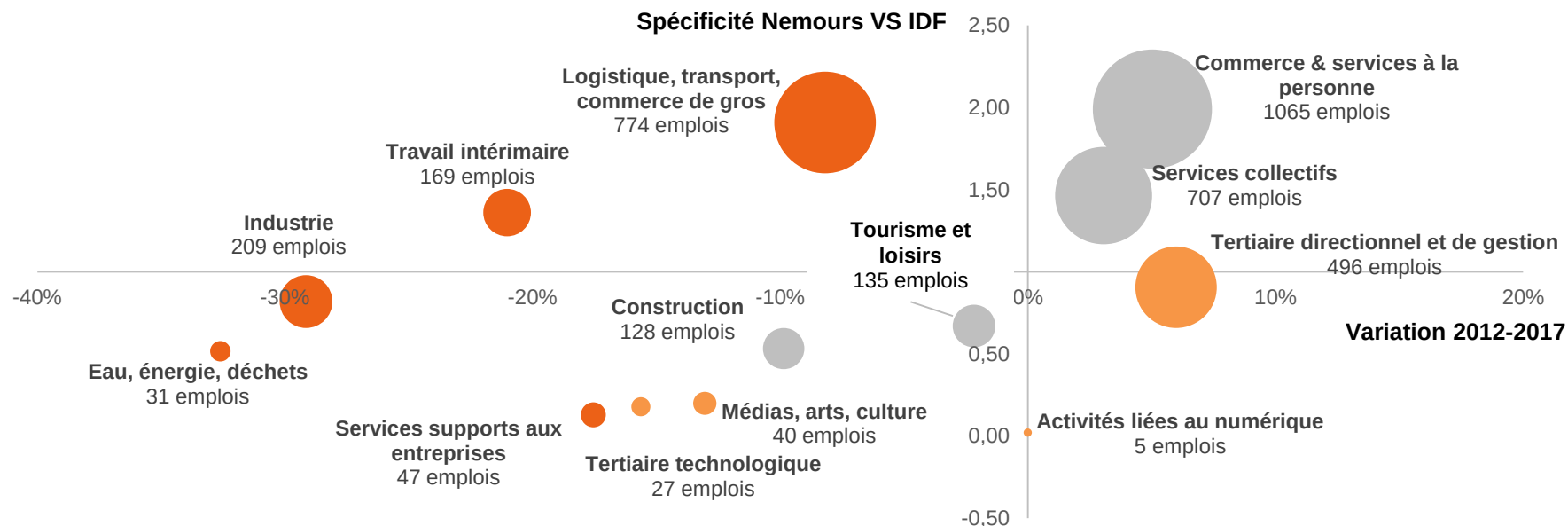
Provins

- Cité médiévale patrimoine de l'UNESCO – estimation des flux: 240 000 visiteurs / an
- Evènement majeur : Médiévales de Provins: 90 000 visiteurs

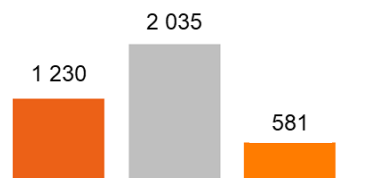
Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

Un secteur touristique au poids encore relativement faible pour Nemours

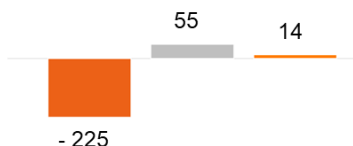
Evolution de l'emploi salarié privé de Nemours sur la période 2012-2017



Emplois salariés privé par secteur



Evolution emplois salariés privé par secteur



● Productif ● Présentiel ● Tertiaire supérieur

- Une commune qui perd de l'emploi salarié privé : 3 846 emplois au total en 2017, **- 157 emplois entre 2012 et 2017**
- Une **prédominance de la sphère présentielle**, qui concentre l'essentiel de l'emploi salarié privé de la commune, en particulier grâce au secteur du commerces et des services
- **Un secteur touristique en léger recul** : -2%

Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

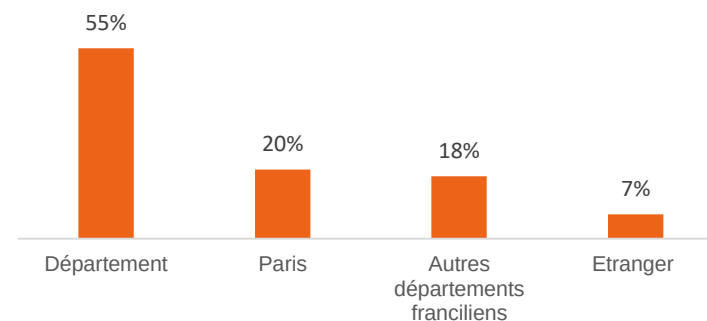
Nemours : un secteur touristique également en croissance portée plus par une demande locale



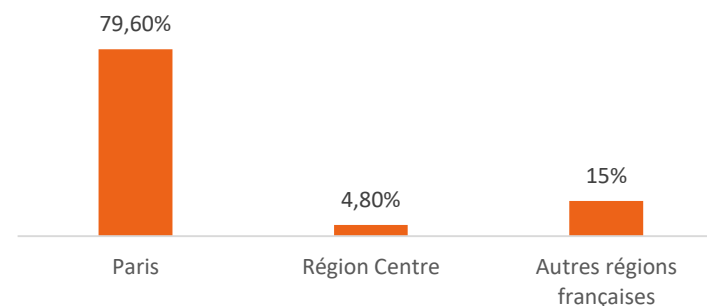
- **Nemours : une hausse de la fréquentation portée par un public local :**

- Hausse de la fréquentation physique de l'OT : +3% en 2018 avec près de 6 200 visites
- **Clientèle locale** : 55% du département et 20% de Paris, **en tant qu'individuels** et essentiellement pour des recherches d'informations sur **l'offre culturelles et naturelles**
- Fréquentation sur le site de l'OT en hausse : +11% avec 15 000 visites en 2018 – à 80% des parisiens qui recherchent des informations sur le **patrimoine culturel et les activités gastronomiques/hôtelières**

Origine des visiteurs physiques de l'OT de Nemours



Origine des visiteurs du site internet de l'OT de Nemours



Source : Chiffres de l'OT Nemours, 2018

Etude de potentialité pour la programmation du site des Moulins de Nemours

Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

Une offre touristique existante à mieux valoriser



Localisation de l'offre touristique majeure sur Nemours et ses alentours



Eglise Saint-Jean-Baptiste de Nemours



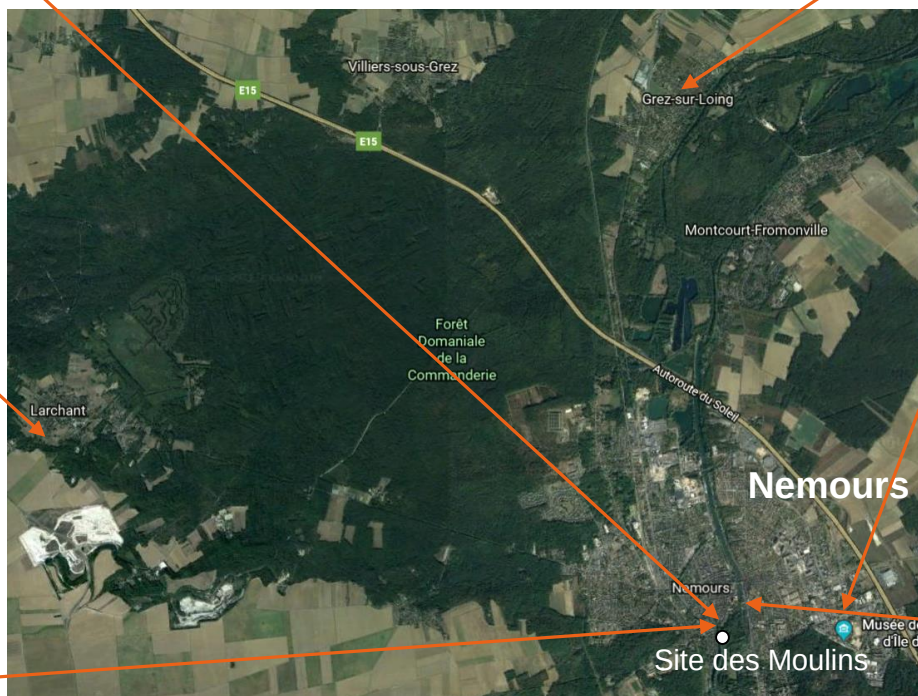
Eglise Saint-Mathurin de Larchant



Château-Musée de Nemours

Source : Office de tourisme de Nemours

Etude de potentialité pour la programmation du site des Moulins de Nemours



Musée-Mairie de Grez-sur-Loing



Musée Départemental de Préhistoire d'Ile de France



La Rivière et le Canal du Loing

Constat: une offre patrimoniale et naturelle dense et attractive

Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

L'offre touristique principale du territoire – comparaison Nemours/Fontainebleau (1/2)



Etude de la clientèle de Fontainebleau

- Chiffre clé de la fréquentation de l'office de tourisme - qui donne une estimation de la part des flux capté par le site touristique
- 70% visiteurs sont français – 31% viennent des alentours de Fontainebleau et 26% de la région parisienne
- 36% de nationalité étrangère

Constats :

- Une clientèle composée majoritairement de locaux, d'une clientèle parisienne et d'étrangers
- Fontainebleau a développé un site touristique attractif, et a développé une économie qui sait capter cette offre touristique via une offre d'hébergement et de restauration

Comparaison de l'emploi salarié privé du secteur touristique en 2017 entre Nemours et Fontainebleau

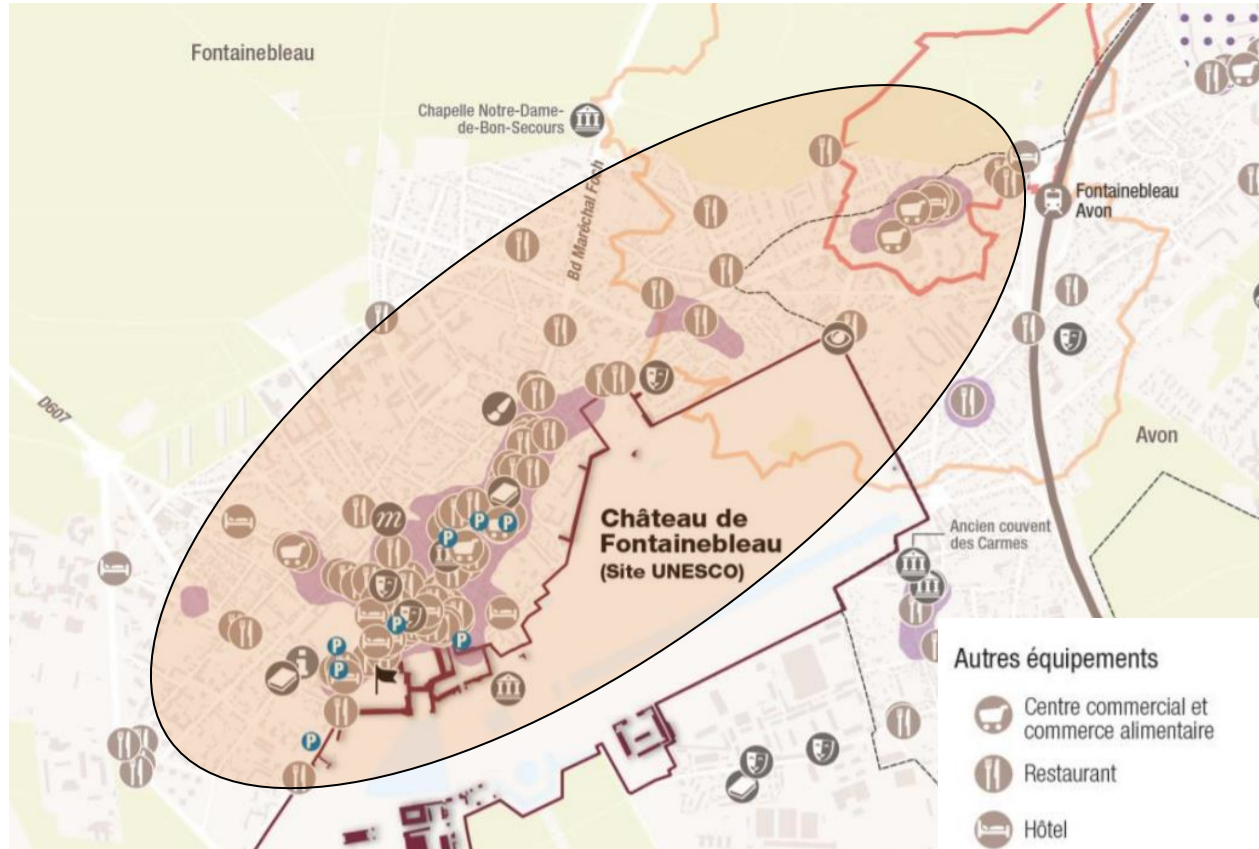
	Nemours		Fontainebleau	
	Nombre de salarié	Nombre d'établissement	Nombre de salarié	Nombre d'établissement
Bars, cafés, restaurants	119	21	382	66
Activités des agences de voyage et voyagistes	6	3	64	15
Hébergement	15	2	149	13

Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

L'offre touristique principale du territoire – comparaison Nemours/Fontainebleau (2/2)



Offre touristique et commerciale à Fontainebleau



Constat

Une vraie densité de l'offre de restauration et d'hébergement au sein du cœur de ville de Fontainebleau qui arrive à capter la clientèle des sites touristiques. Les chaland peuvent visiter

Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

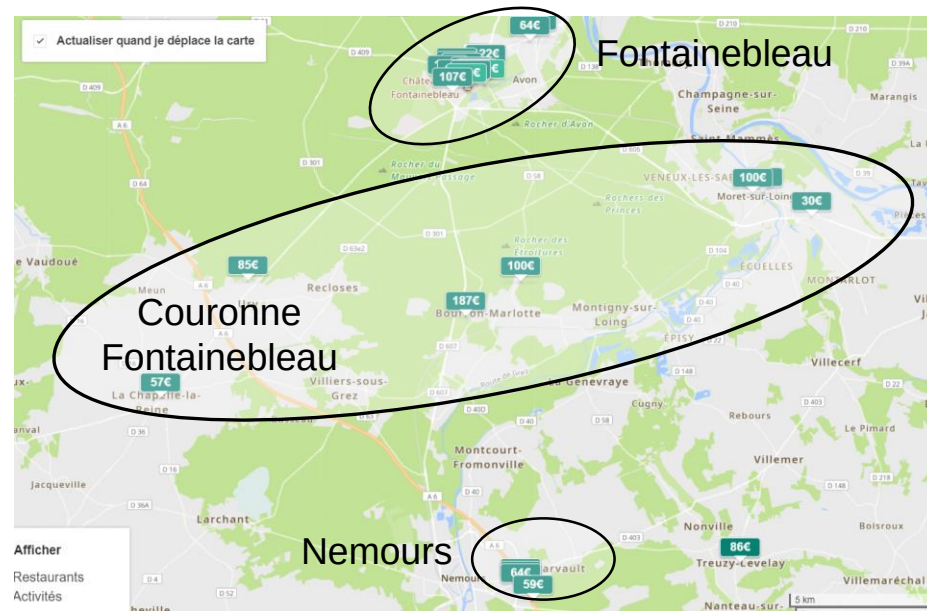
Une offre hôtelière à étoffer



Fourchette de prix des hôtel à Nemours et ses environs

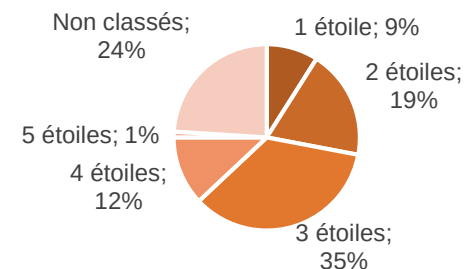
Commune	Hôtel	Min	Max
Fontainebleau	La carpe d'or	65 €	120 €
Fontainebleau	La demeure du parc	170 €	500 €
Fontainebleau	CEDEP	216 €	230 €
Fontainebleau	Clos saint Mercy	100 €	160 €
Fontainebleau	Hôtel terminus	50 €	60 €
Fontainebleau	Mercure	130 €	320 €
Samois sur Seine	Hostellerie du country club	100 €	150 €
Bourron Marlotte	Château de Bourron		200 €
Bourron Marlotte	LA demeure du parc	150 €	200 €
Nemours	Ibis	66 €	
Nemours	Kyriad	73 €	
Nemours	Première classe	57 €	

Localisation de l'offre hôtelière à Nemours et ses environs



- Une très forte concentration de l'offre hôtelière à Fontainebleau et dans la périphérie de Fontainebleau
- Une gamme de prix et une gamme d'offre diversifiée sur l'ensemble du territoire
- Fontainebleau concentre la plus grande offre d'hôtel avec des prix les plus élevés sur une gamme d'offre de type hôtel de bonne gamme et de destination
- Nemours positionné sur une offre hôtelière de passage bas/milieu de gamme

Répartition de la gamme d'offre hôtelière en Seine-et-Marne

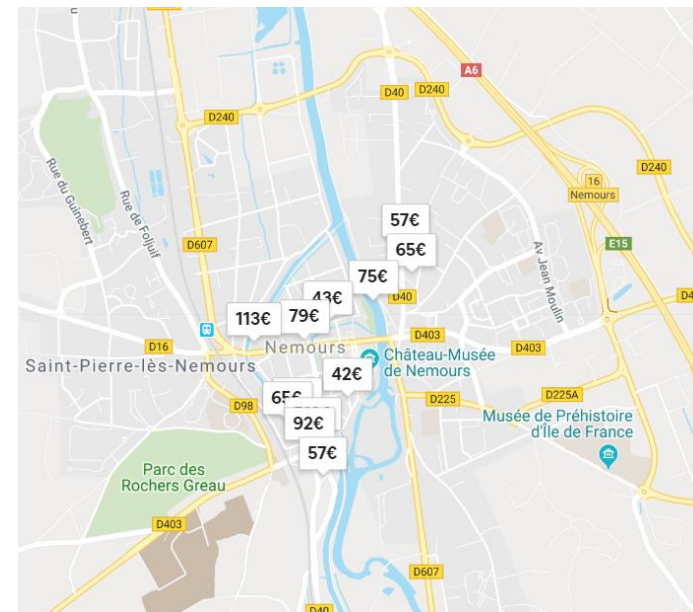


Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

Une offre hôtelière à étoffer – retour sur les entretiens



Recensement de l'offre hôtelière à Nemours



Recensement de l'offre Airbnb (non exhaustive)

Constat

- Une offre hôtelière destinée à une clientèle de passage, structurée autour de l'A6 sur une gamme de prix et d'offre peu qualitative (vs offre de destination)
- Une offre de particulier à particulier qui se développe progressivement au cœur de Nemours mais qui reste peu développée - sur la base d'un voyage via Airbnb du 1er au 3 mai : 12 propositions (VS 100 propositions à Fontainebleau)

➤ Des constats similaires aux retours de l'Office du tourisme de Nemours

Sources : [airbnb.fr](https://www.airbnb.fr); [tripadvisor.fr](https://www.tripadvisor.fr)

Etude de potentialité pour la programmation du site des Moulins de Nemours

Sommaire

Préambule

Analyse du site

Etude de potentiel offre restauration

Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

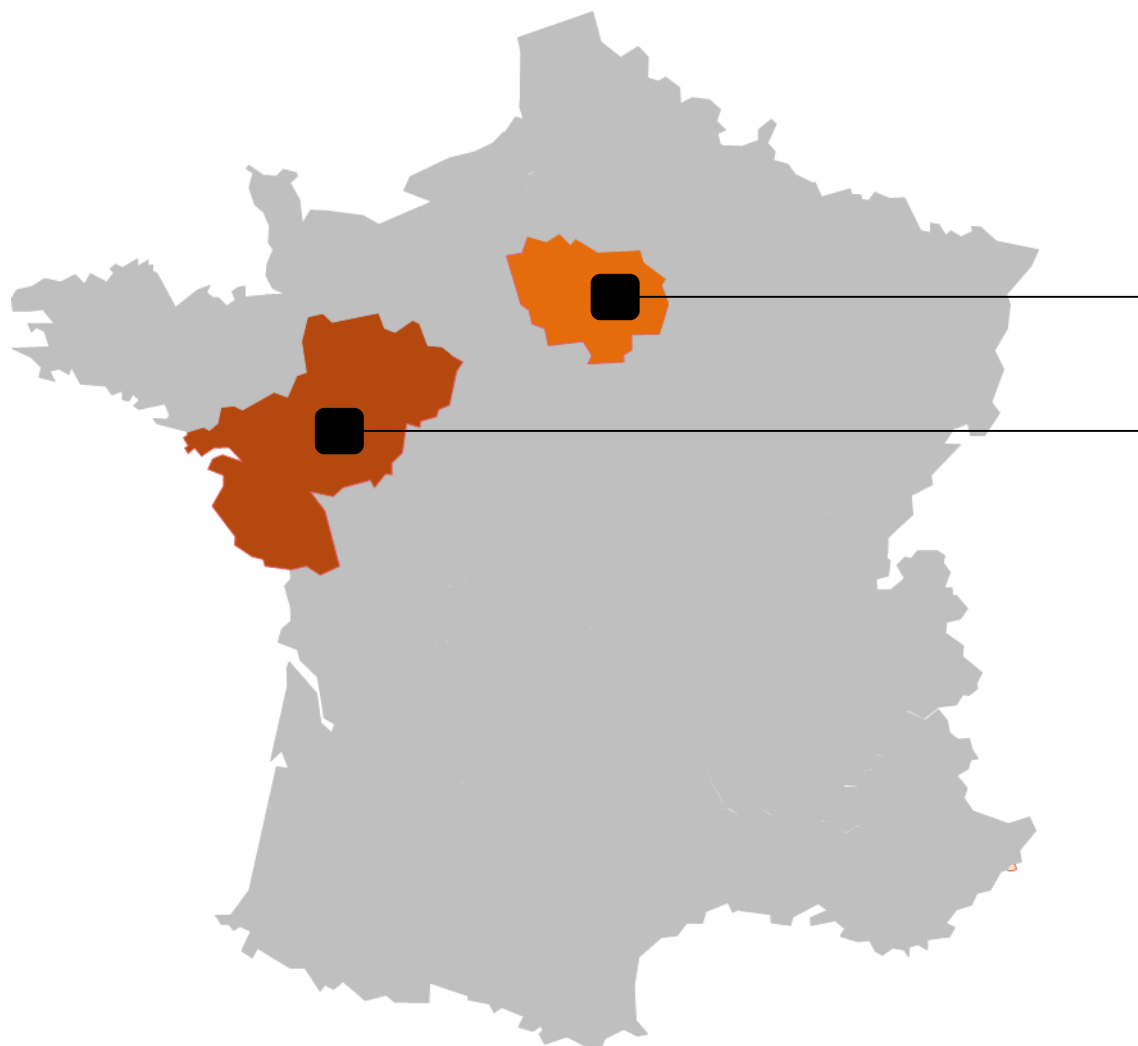
Benchmark

Synthèse – définition de scenarii



Benchmark

Projets étudiés



**Site Nestlé – ancienne
chocolaterie**

Noisiel (Seine-et-Marne)

**Usine Cannelle – Les 3
lieux-Rive d'Arts**

Les Ponts-de-Cé (Maine-et-Loire)

Benchmark

Usine Cannelle – Les 3 lieux-Rive d'Arts (1/4)

Localisation du site	Commune de Les Ponts-de-Cé (13 000 habitants), située à proximité immédiate de la ville d'Angers
Environnement autour du site	- Site localisé en bordure de la Loire - Site inclus dans le tissu urbain de la commune avec la proximité d'un camping à proximité
Surface	Surface totale de 6 000 m² dont près de 50% concerne des surfaces bâties
Histoire du site	- Ancienne corderie qui a été transformé en usine d'hameçons en 1927 par la famille Cannelle - Usine en fonctionnement jusqu'en 1998, pour atteindre un pic de salariés en 1985 avec 152 emplois (l'usine s'est agrandie de 1927 à 1998) - Fermeture de l'usine en 1998
Propriétaire du foncier	Mairie de les Ponts-de-Cé (rachat auprès de l'ancien industriel du site années 2000)
Projet réalisé	- Au sein du site : - Pôle artisanat + lieu public d'exposition - Pole hôtelier-restauration - Initialement, il devait y avoir en plus un pole formation avec une école en enluminures mais cela n'a pas aboutit



Benchmark

Usine Cannelle – Les 3 lieux-Rive d'Arts (2/4)

Organisation du projet	• Suite au rachat du foncier par la Mairie, il y a eu un projet de résidence hôtelière classique d'envisagé: - A créé du mécontentement auprès de la population et la formation d'un collectif opposé au projet - Suite au changement de Maire en 2008, le PC du projet a été bloqué et le nouveau Maire a entrepris une nouvelle consultation • Création d'un comité de pilotage qui a réunit les habitants et l'association, les référents du quartier (luthier, potier qui était installé dans la friche via un COP...), l'agglomération et les chambres consulaires : - Définition d'un nouveau projet sur la base d'études complémentaires réalisées entre temps - Appel à candidature d'architecture lancé en 2014 - Réalisation des travaux et ouverture en 2015
Conception du projet	• Pour le pôle tourisme: - Le cabinet d'architecture retenu a l'issue de l'AP a identifié un exploitant pour l'hôtel-restaurant : un couple en reconversion professionnelle - Démarche de négociation entre le futur exploitant de l'hôtel-restaurant, la Mairie et le cabinet d'architecture avant les travaux : nombre de chambres, disposition des espaces entre eux, etc. ➤ La Mairie n'a pas eu in fine le choix sur la conception intérieur des espaces : initialement la Mairie souhaitait disposer le bistro entre les cellules artisanales et l'hôtel-restaurant pour en faire un lieu de passage. Or, en raison de contraintes structurelles liées au placement des cuisines, le bistro n'a pas pu être placé là où la Mairie le souhaitait • Pour le pôle artisanal : - Association de l'agence de développement économique nouvellement créée au projet qui les a conseillé d'ouvrir la cible initiale - Appel à candidature lancée relativement tôt et travail avec de futurs locataires pour connaître et prévoir leurs besoins dans la conception initiale de leur projet
Investissements	• Coût total d'investissement : 7 471 000 euros, dont 853 000 euros reçus de subventions par la Région Centre et l'Agglomération d'Angers - Environ 6 millions de travaux, 1 million pur les frais d'étude et 275 000 euros pour la gestion des travaux pour la SPLA locale

Benchmark

Usine Cannelle – Les 3 lieux-Rive d'Arts (3/4)

Pôle touristique

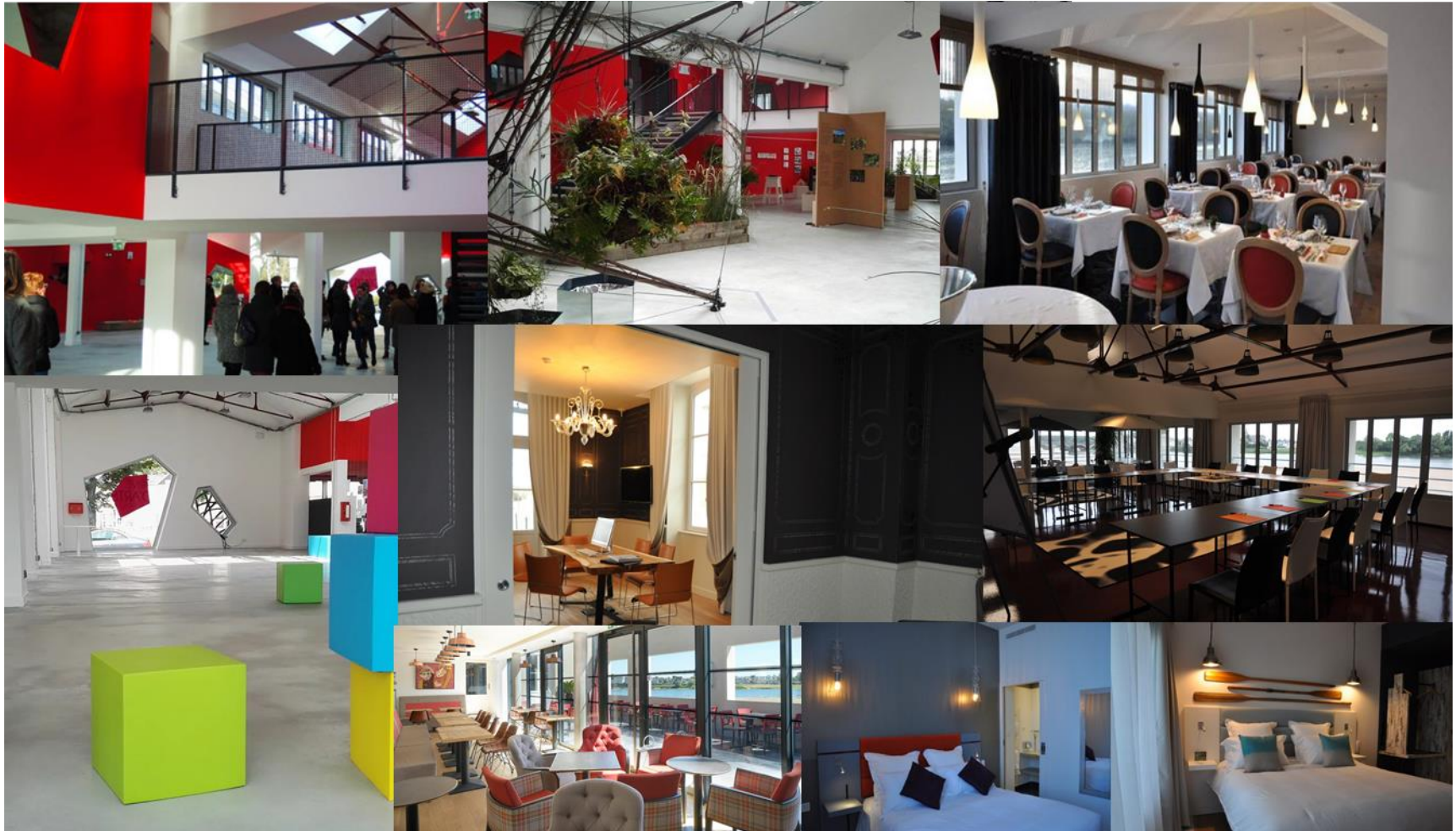
- Hôtel haut de gamme 3 étoiles:
 - Positionnement 3 étoiles car il n'existait pas cette offre en bord de Loire
 - Bail commercial option achat de 9 ans où le locataire paye un loyer et selon son CA un supplément auprès de la Mairie qui en est resté propriétaire
 - Cibles : tourisme d'affaires et touristes visitant les Châteaux de la Loire et/ou circulant à vélo dans le cadre des aménagements « La Loire à vélo »
 - Prix autour de 70 – 80 €/nuit avec une offre concurrente au niveau local de 40 €/nuit pour les chaînes et 60€/nuit pour le moyen gamme
 - Présence d'une salle dédiée aux séminaires pour les clients d'affaires et de suites et chambres décorées suivant les thèmes des métiers de la création
- Projet fragile, aujourd'hui déficitaire car il y aurait eu un problème de conception avec pas suffisamment de lits de prévu et un problème de promotion commerciale
- Restaurant-bistro « Les 3 lieux » :
 - Associé à l'hôtel; le même cuisinier réalise la carte pour le bistro et le restaurant
 - Bistro : fonctionne plutôt le midi pour les actifs travaillant autour du site avec des tarifs autour de 10-12 €
 - Restaurant : offre plus haut de gamme en mode bar à vin dégustation pour une clientèle locale (« sortie du dimanche »)
- Restaurant-bistro fonctionne bien

Pôle artisanal

- 10 cellules artisanales appartenant à la Mairie de 15 à 50 m² :
 - Ateliers loués nu avec pour certains ateliers des aménagements spécifiques : branchement triphasé, évacuation four, point d'eau
 - Prix de location : 9 €/ m²/ HT/ mois; volonté de la Mairie de maintenir ce prix légèrement inférieur aux prix de marché à Angers (10 €/ m²/ HT/ mois)
 - Baux précaire sur un an renouvelable une fois et au bout de la 3ème année bail commercial
 - Cibles: au départ volonté de cibler les métiers d'arts mais ils ont élargi leur cible aux activités culturelles, créatives (photographe, designer graphique...)
 - Taux de vacance très faible : les 10 cellules sont souvent occupées
- Pour le pôle artisanal : en déficit, la Mairie doit réinvestir chaque année 250 000 euros pour combler le déficit d'exploitation

Benchmark

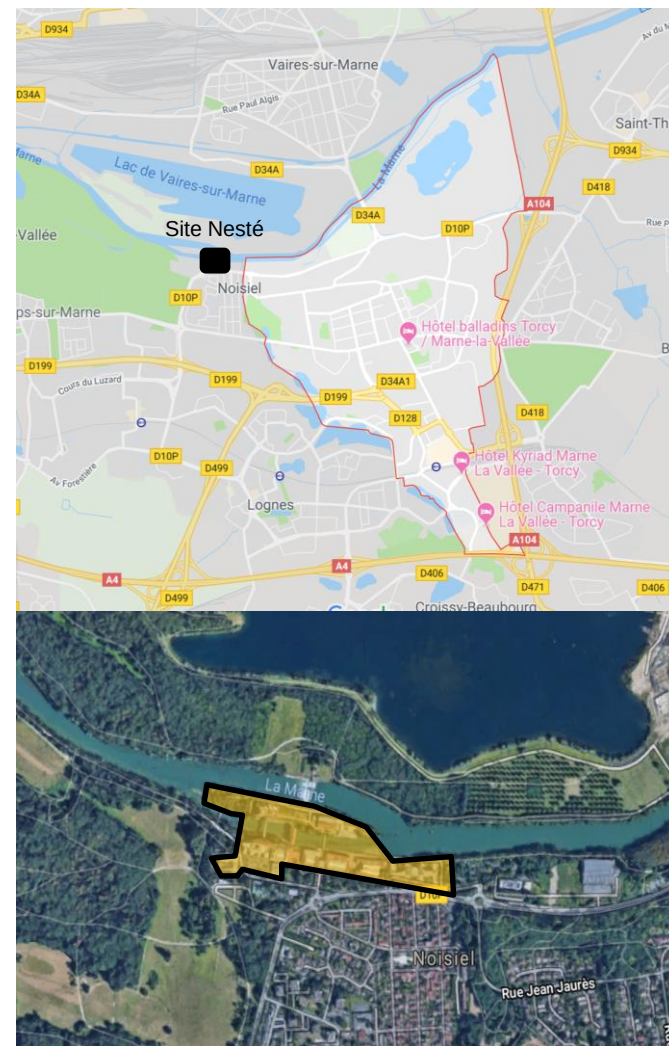
Usine Cannelle – Les 3 lieux-Rive d'Arts (4/4)



Benchmark

Site Nestlé – Ancienne chocolaterie (1/4)

Localisation du site	Site à cheval sur les communes de Noisiel (15 000 habitants) et Torcy (23 000 habitants) en Seine-et-Marne (agglomération Marne la Vallée)
Environnement autour du site	- Site localisé en bordure immédiate de la Marne - Site à proximité immédiate de la ville de Noisiel
Surface	14 hectares comprend un ensemble immobilier de 60 000 m² - Présence de bâtiments classés (le Moulin, la cathédrale où l'on mélangeait le sucre et le chocolat, le pont Hardi)
Histoire du site	- Entreprise chocolatière fondée en 1816 - Fin des années 80 : Nestlé France a hérité du site 1993-1995 : réhabilitation du site - Site encore en activité
Propriétaire du foncier	Site appartenant encore au groupe Nestlé
Projet	- Projet en cours d'élaboration avec 3 vocations privilégiées données au site : - Touristique - Quartier urbain mixte - Production: transformation alimentaire



Benchmark

Site Nestlé – Ancienne chocolaterie (1/4)

Organisation du projet	- Nestlé souhaite céder son siège à Noisiel à horizon 2020 : - Mise en œuvre d'un AO que le cabinet Linkcity, filiale du groupe Bouygues, a remporté - Réalisation d'un premier projet qui a été finalement invalidé par les élus locaux - Lancement d'un nouveau projet avec un travail de co-construction actuellement en cours sous forme d'ateliers de travail thématique : mobilité, développement économique, tourisme, habitat - Travail qui a été initié entre Linkcity, l'architecte des bâtiments de France et le cabinet d'architecture qui avait réalisé des travaux de réhabilitation en 1995 sur le site - Projet encore en cours de construction, n'ayant pas encore fait l'objet d'une validation politique : - Difficulté à assurer une concordance entre le programme proposé et les orientations du PLU (débat en cours) - Souhait des élus de maintenir une fonction économique au site
Conception du projet	- Enjeux auxquels répondre: - Retrouver un lien avec la Marne; le site coupant aujourd'hui son accès - Ouvrir le site vers la ville et redonner un accès aux monuments historiques - Proposition d'un projet mixte : - Pôle touristique - Quartier mixte : logements, commerces (galerie marchande), immobilier d'entreprises (bureau, locaux d'activité) - Activités de transformation alimentaire : pour le moment cette thématique n'a pas été approfondie
Pôle touristique	- Offre orientée culture/ valorisation du patrimoine économique autour d'une Cité du chocolat : - Enjeu: repositionner le site dans une offre touristique plus large - Cible : plutôt tourisme familial / ambiance hybride entre le ludique et le parc d'attraction - Objectif d'attirer 350.000 visiteurs par an avec la Région Ile-de-France intéressée pour l'intégrer dans les étapes de son parcours de la gastronomie française - Réflexion sur des espaces de découverte autour du Goût, une guinguette, un food truck, un Palais du Chocolat, une cafétéria, un concept store où l'on peut manier du chocolat, un espace de formation sur la gastronomie - Concept dans un esprit comparable à celui de la cité de la Gastronomie à Lyon/ espace Darwin à Nantes - Offre d'hébergement: - Offre diversifiée : offre haut de gamme avec un opérateur spécialisé amené par Linkcity pour atteindre une clientèle en recherche d'expériences (tourisme culturel) et un accueil BtoB pour les entreprises (salle de séminaires...) - Réflexion sur le lien du site avec la base nautique de Vayres qui accueillera en face de la Marne des épreuves sportives :mur d'escalade, terrains de squash, tennis...

Benchmark

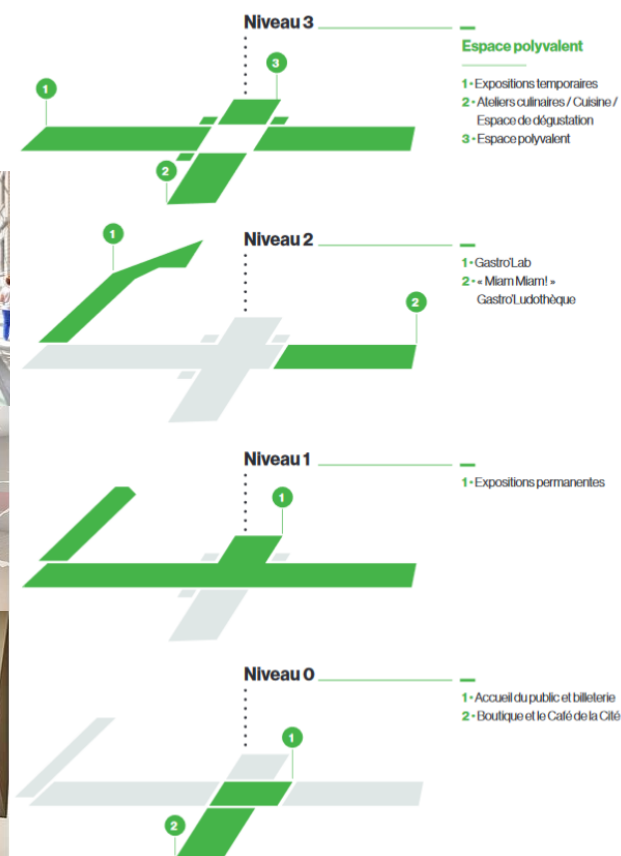
Site Nestlé – Ancienne chocolaterie (1/4)



Cité de la gastronomie de Lyon

4
niveaux

4000
m²



Sommaire

Préambule

Analyse du site

Etude de potentiel offre restauration

Analyse de l'offre touristique et des projets de territoire

Benchmark

Synthèse – définition de scenarii

6



Synthèse

Synthèse du diagnostic

Enjeu majeur : « amener de la vie dans le centre-ville »

Analyse du site

- Site au cœur du centre-ville , du centre-ville historique et du cœur marchand de Nemours
- Site au cœur d'un projet de réaménagement le long du Loing, qui vise à créer tout une continuité entre le centre-ville et les quartiers sud via le camping et l'île du Pertuis
- Site présentant un intérêt patrimonial/architectural et paysager :
 - Monument historique
 - Bâtiment dont l'histoire productive est à valoriser (éléments techniques)
 - Bâti dont les façades sont encore peu dégradées avec une diversité de type de fonction (entrepôt, local d'activité...)
 - Site à proximité immédiate du Loing et du parc de l'île du Pertuis : ouverture paysagère à valoriser

Positionnement stratégique

- Nemours : l'une des centralités identifiées au niveau départemental comme pôle de développement économique et territorial
- Volonté au niveau départemental de renforcer les spécificités de chaque pôle tout en créant des effets de gamme entre sites complémentaires
- 5 domaines clés stratégiques identifiés au niveau départemental notamment le tourisme/loisirs et l'agriculture/agroalimentaire
- Fontainebleau : pôle touristique majeur (offre existante+ pôle d'excellence IPT)

Analyse du secteur touristique

- Nemours : une économie portée essentiellement par le secteur présentiel (qui connaît une dynamique positive) en particulier grâce au commerce et aux services à la personne
- Nemours : un secteur touristique qui se développe avec une offre en activité existante mais qui demande à être étoffer et une offre d'hébergement limitée et plutôt bas/moyen gamme
- Une offre portée sur le tourisme culturel/patrimonial et les activités loisirs/nature

Analyse de l'étude marché restauration

- Offre de restauration existante en centre-ville mais majoritairement de type petite restauration/brasserie et une offre moyen/haut de gamme peu présente (visite de site)
- Potentiel marché existant en termes de restauration avec de l'ordre de 5M€ de CA à créer à condition de créer les conditions d'émergence d'un pôle de destination mixte, attractif, qui replace Nemours dans les "clous" d'une offre territoriale attractive pour des touristes urbains (parisiens le week-end) et rayonnante sur une zone de chalandise élargie.

Synthèse

Positionnement retenu à l'issue de la synthèse du diagnostic

1

Vocation : « loisirs marchands/ tourisme » retenu pour le site

2

Positionnement stratégique : jouer la complémentarité Fontainebleau / Nemours au maximum : capter la clientèle étrangère tout en proposant une offre de loisirs à destination de locaux et de Parisiens

3

Pistes programmatiques : ce qu'on attend de la programmation et de ce site = Pôle loisirs qui rayonne à 3 échelles :

- 1) Vient créer une polarité, un rythme dans le linéaire marchand qui manque de « séquences » marchandes marquées.
- 2) Vient créer un lieu de loisirs marchands pour la zone de chalandise (notamment zone de « bascule » Fontainebleau / Nemours
- 3) Attire une clientèle internationale : le pôle loisirs de Nemours comme argument d'une double visite Fontainebleau / Nemours à destination de la clientèle internationale

Propositions de scenarii programmatiques

Propositions de pistes programmatiques pour le site

4 scenarii envisagés

Les Moulins de Nemours : lieu dédié aux loisirs et plaisirs des sens

Offre : loisirs marchands / commerce de bouche / Hôtellerie et guinguette



Les Moulins de Nemours : espace productif et pole de vie locale autour de l'agriculture de proximité

Offre : espace de transformation / stockage / marché / halles alimentaires / restauration / évènementiel (expression artistique libre alimentaire, biodiversité) en lien avec le maraîchage île de Perthuis



Offre : reconstitution historique / avec modernité programmatique et dans les médias (escape games, scénographie numérique, jeux de rôles, soirées, ateliers créatifs do it yourself ...)



Les Moulins de Nemours : lieu évènementiel et d'expérimentation numérique

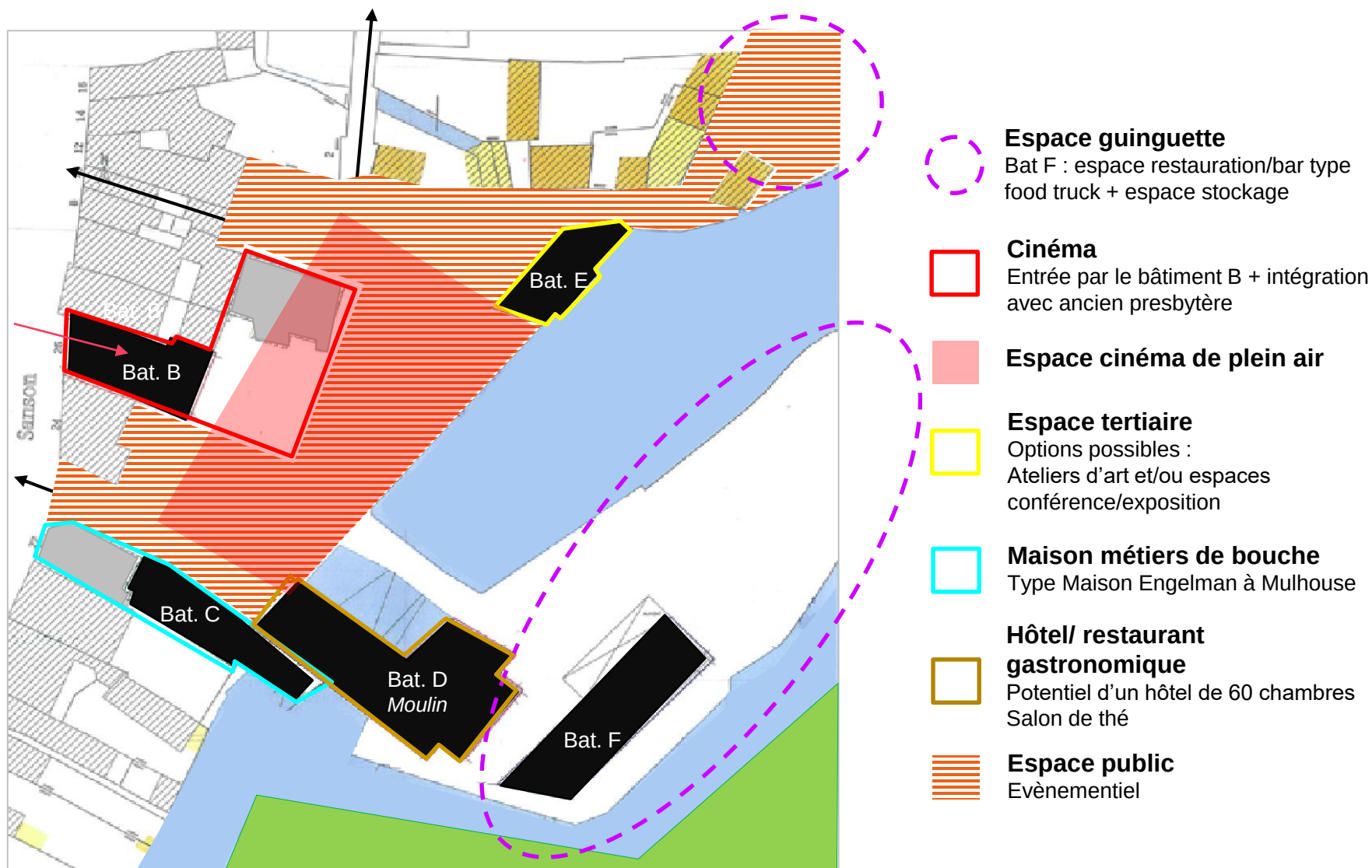
Offre : Escalade salle de bloc / base nautique / fitness / Dojo / SPA / coiffeur – barbier / coin baignade...



Les Moulins de Nemours : pôle sportif et bien-être

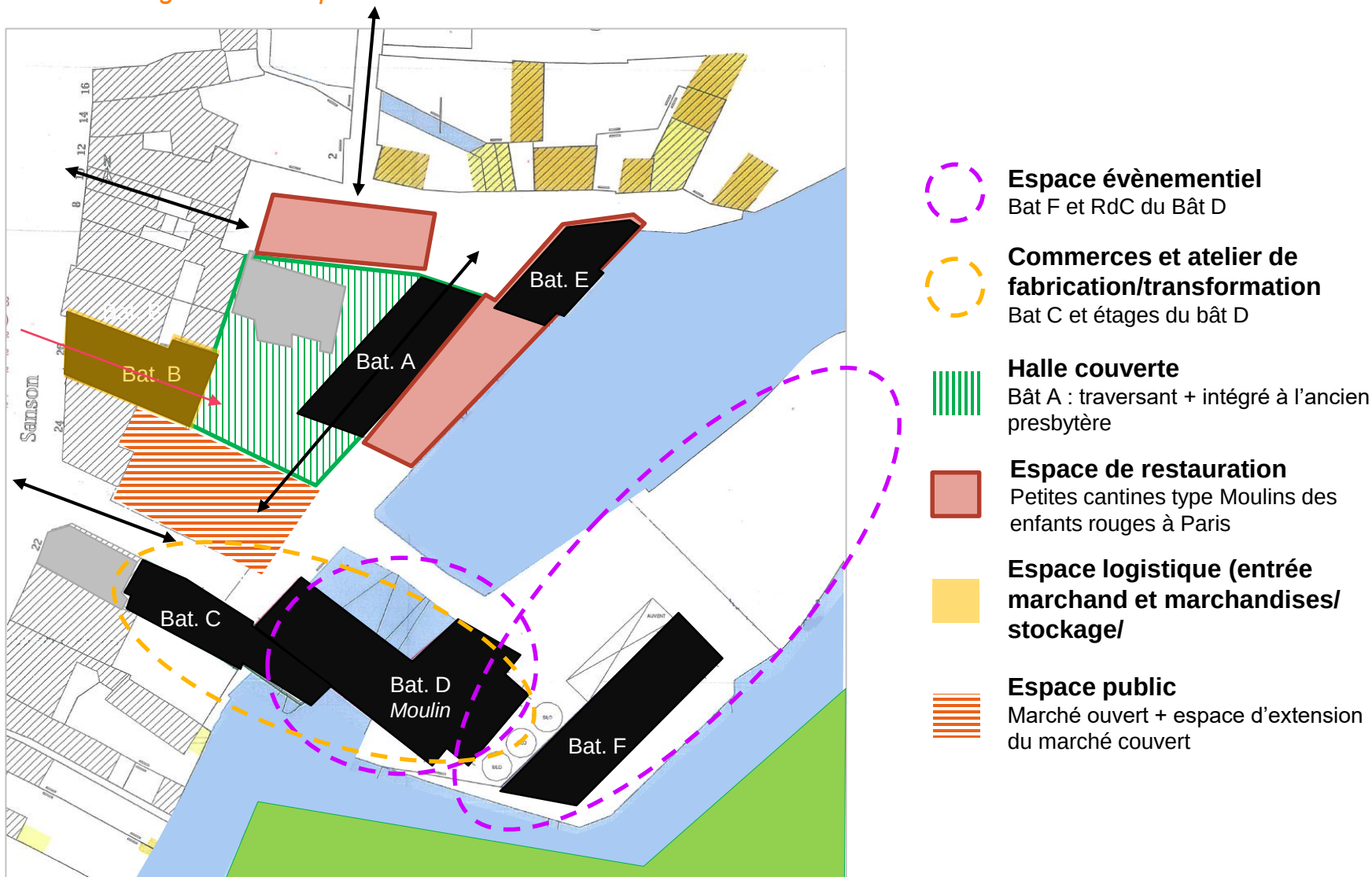
Propositions de scenarii programmatiques

Proposition de plan masse pour le scenario : Les Moulins de Nemours, lieu dédié aux loisirs et plaisirs des sens



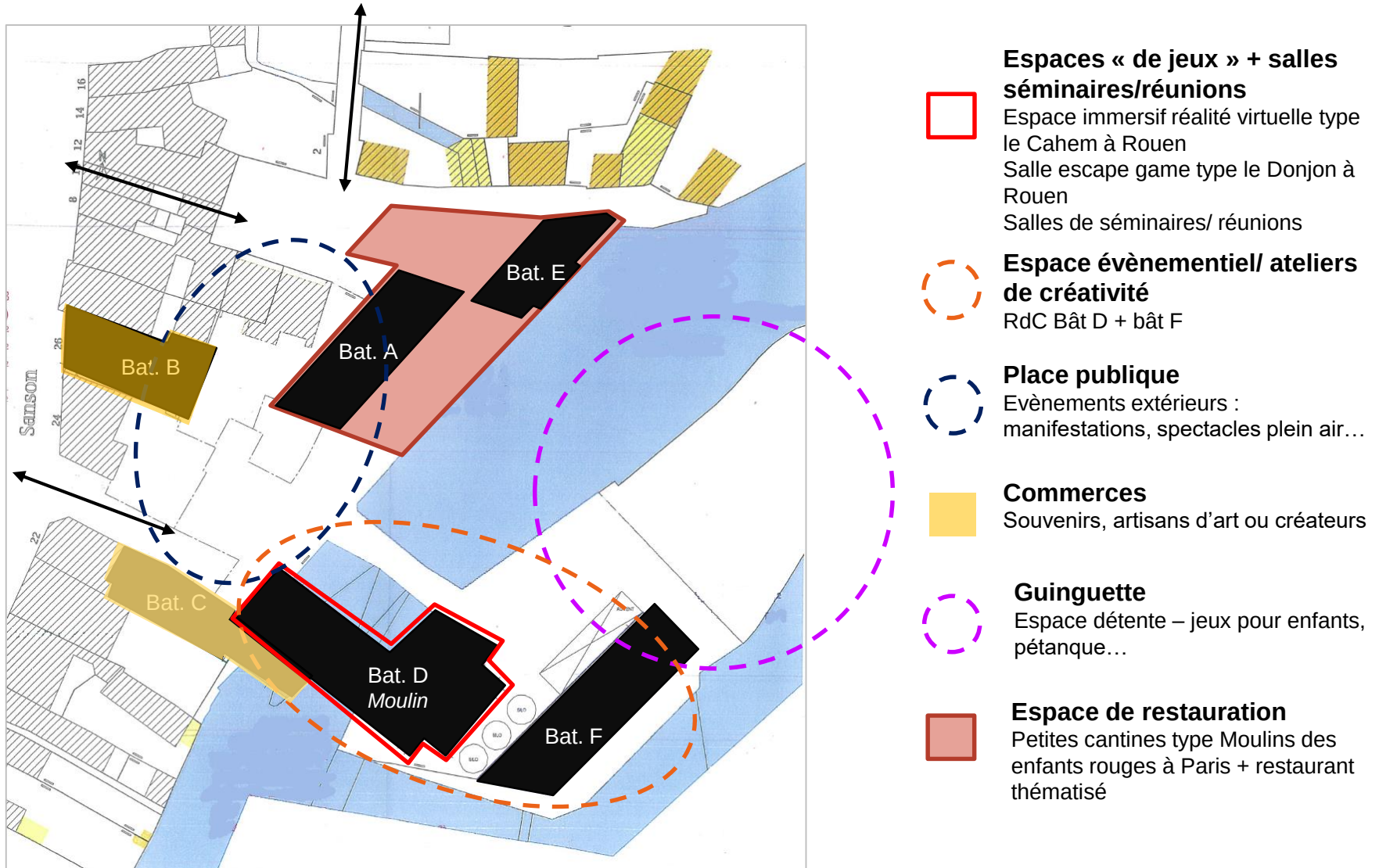
Propositions de scenarii programmatiques

Proposition de plan masse pour le scenario : Les Moulins de Nemours, espace productif et pole de vie locale autour de l'agriculture de proximité



Propositions de scenarii programmatiques

Proposition de plan masse pour le scenario : Les Moulins de Nemours, lieu évènementiel et d'expérimentation numérique



Propositions de scenarii programmatiques

Préconisations en matière de préfiguration du lieu

Afin de faire découvrir le lieu, susciter l'intérêt potentiel de futurs investisseurs et créer une dynamique d'animation sur le site :

- **Restructuration phasée du site en privilégiant les activités évènementielles** sur le site type la guinguette :
 - **Modalités : Occupation temporaire ou précaire** : avantage supplémentaire = assurer un minimum d'entretien sur une partie du site et éviter que celui-ci ne se dégrade de trop en attendant des travaux plus importants de réhabilitation
 - Plusieurs actions à envisager dans ce cadre:
 - **Définition des objectifs de l'occupation temporaire** : rédaction cahier des charges, préfiguration des usages à venir, etc.
 - **Identification de partenaires** : lancement d'un appel à projets ou AMI, consultation du réseau associatif local/régional, etc.
 - **Gérer les aspects réglementaires** : normes ERP? Niveau d'habitabilité : sécurité, dépollution...?
 - **Mise en œuvre de l'occupation temporaire** : viabilisation des parcelles/bâti, évaluation de l'occupation temporaire, anticipation de nouveaux besoins

Marché de l'investissement hôtelier en France et modèles d'exploitation principaux

Un marché en hausse, stimulé par des taux d'occupation toujours croissants

Quelques données-clés :

- ✓ L'Europe représente 50 % des parts de marché du tourisme mondial (Altream)
- ✓ Des taux de remplissage en hausse, y compris sur la période 2016 (post-attentats > aujourd'hui)
- ✓ 60% à 80% du parc français (fonds de commerce) est détenu par un exploitant seul (vs groupes et franchises)
- ✓ L'hôtellerie représente 10 % de l'investissement immobilier global en Europe

Investisseur-
bailleur

=

Exploitant

OU

Investisseur-
bailleur



Exploitant

60% à 80% du marché

Investisseur -
bailleur

Contrat de
gestion

Contrat de
franchise

Exploitant

investisseur

bailleur

Contrat de
gestion

Contrat de
franchise

Exploitant

20% à 40% du marché : enseignes hôtelières

Les principaux modèles de montage d'opérations hotellières

Pistes de montage opérationnel

De l'intérêt d'une conservation d'un pouvoir d'action public sur le site

Atouts d'un système de partenariat public privé pour le programme hôtelier (mais pourquoi pas aussi sur le reste du programme) :

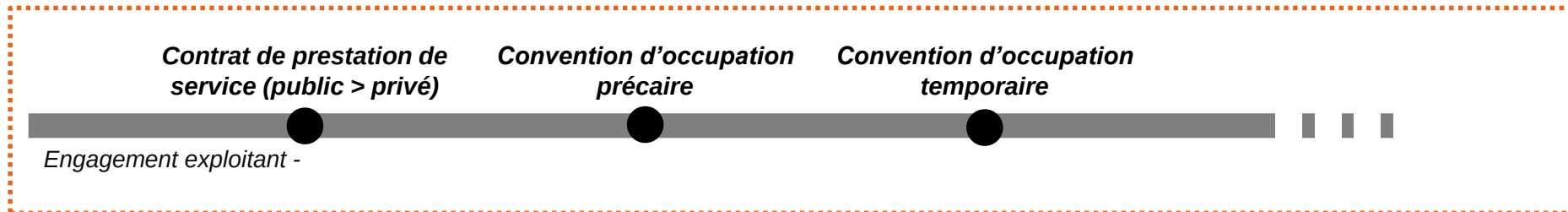
- Conservation du patrimoine public
- Garantie de cohérence programmatique mais aussi architecturale et urbaine du quartier Moulins au fil du temps
- Partage du risque d'investissement de façon équilibrée avec un porteur pour renforcer l'attractivité du site auprès d'entrepreneurs (possibilité d'accompagnement au démarrage...)
- Valorisation long terme d'un site, porteur de rentabilité et d'image sur la durée
- Possibilité de démarche programmatique / de sourcing à plus fort impact : appels à manifestation d'intérêt, urbanisme transitoire...
- Perception d'un revenu lié à l'exploitation du bien

Inconvénients :

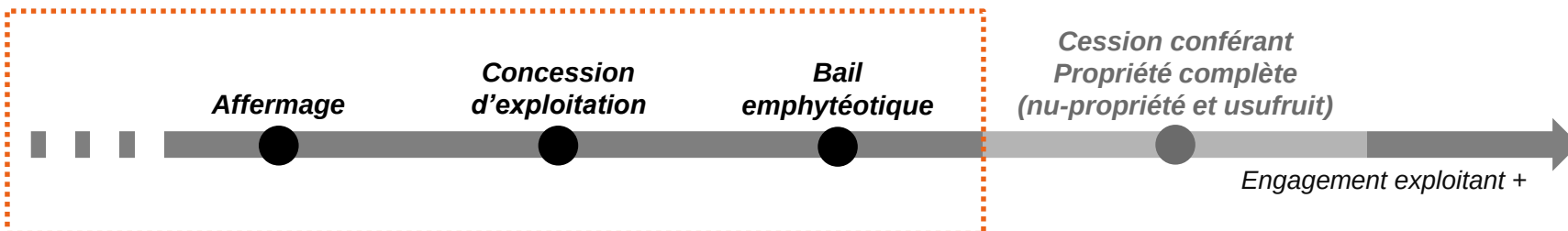
- La gestion d'un site de cette ampleur peut s'avérer complexe (montage, conventions, relations exploitants...) et chronophage (à inclure de façon principale sur une fiche de poste)
- Des résultats moyens peuvent, selon le type de contrat / d'engagement politique, engager la collectivité à combler un déficit.

Pistes de montage opérationnel en partenariat public-privé

Exemples de montage d'opérations incluant un programme hôtelier



Déclinaisons opérationnelles d'un partenariat public privé pour l'exploitation du site



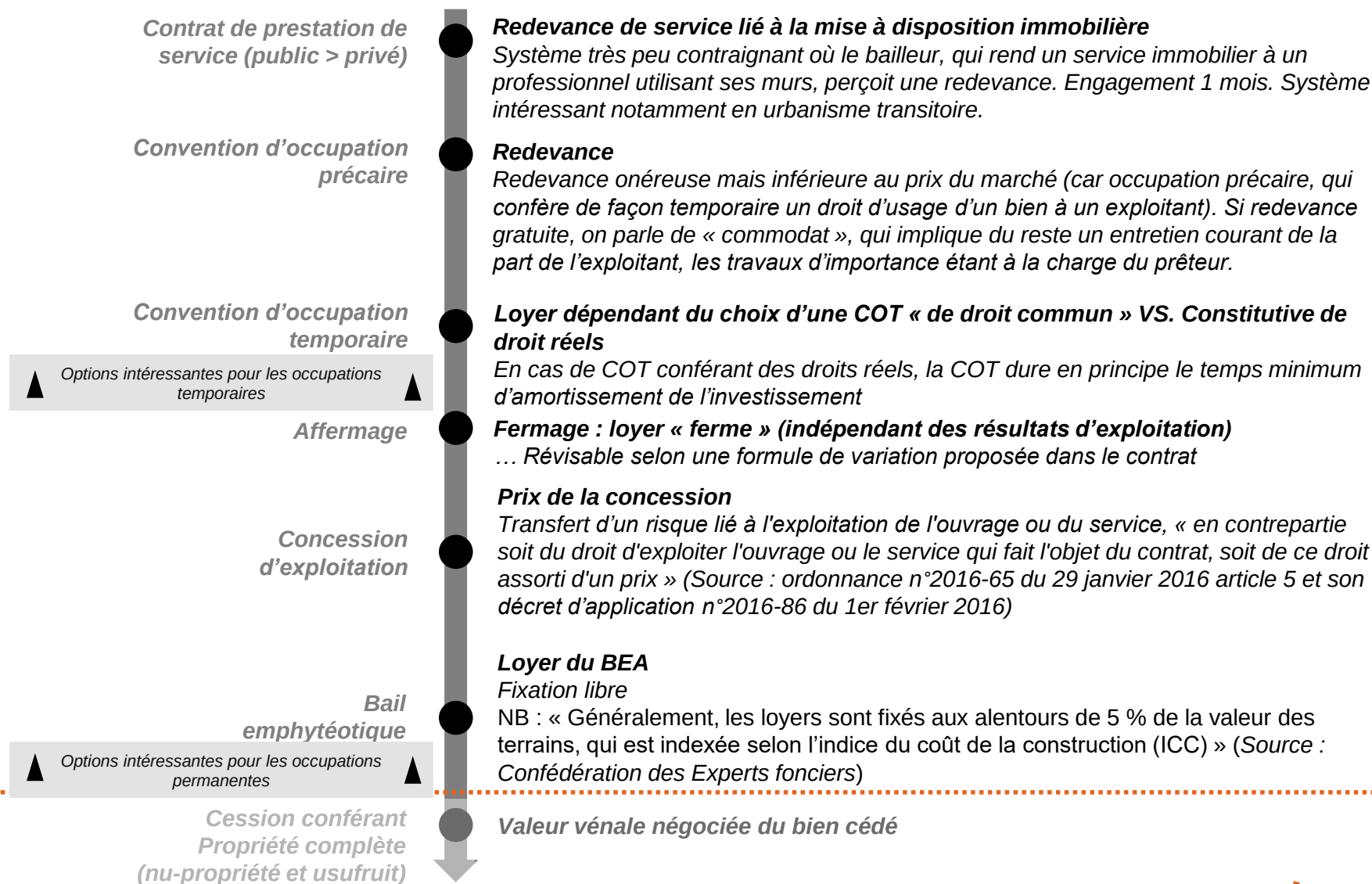
Les formes que peuvent prendre les partenariats publics privés dans la mise en œuvre d'un programme hôtelier

Degré d'engagement de l'exploitant

Pistes de montage opérationnel en partenariat public-privé

Recettes publiques tirées du PPP

Déclinaisons opérationnelles d'un partenariat public privé pour l'exploitation du site



Des références d'opérations hôtelières dans/sur du patrimoine public



[← Voir tous les résultats](#)

Hôtel Le Château Fort de Sedan

Hôtel quatre étoiles

Porte des Princes, 08200 Sedan • 03 24 26 11 00

70 €

[Site Web](#)
[Itinéraire](#)

[Réserver une chambre](#)

4,1 ★★★★★

Très bien | 208 avis

Château médiéval avec chambres/suites traditionnelles, restaurant raffiné, espace événementiel, bar convivial.

Cas d'école de PPP :

Une réhabilitation d'un patrimoine public (château fort de Sedan) en PPP pour 13M€, avec les participations financières de :

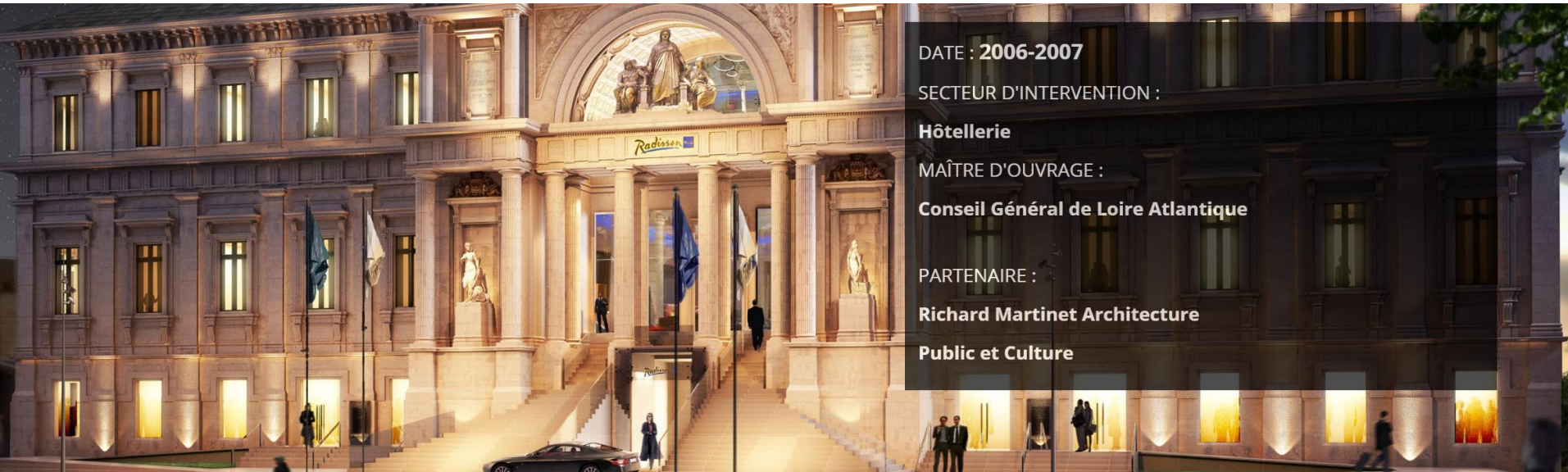
- L'État, la Ville, la Région et l'Europe côté public,
- la Caisse des Dépôts + banques privées.

Véhicules juridiques :

- création d'une société par actions simplifiées (SAS)
- SCI Loi Malraux avec prise de participations des Sédanais (actions) à hauteur de 300k€.

⇒ Une action ambitieuse s'inscrivant dans le projet de redynamisation du Cœur de Ville

Des références d'opérations hôtelières dans/sur du patrimoine public



Cas de cession via concours :

Hôtel Radisson à Nantes : Une opération de valorisation d'un patrimoine public (Conseil Général) (ex Palais de Justice) en voie de dégradation

Cas d'une cession à un investisseur : Axa Reim, via un Contrat de Promotion Immobilière à Altarea Cogedim (promoteur), et exploitation par le groupe Carlson Rezidor Hotel Group.

⇒ Choix d'une minimisation de l'impact du projet et du patrimoine sur les dépenses publiques

Des références d'opérations hôtelières dans/sur du patrimoine public



Les containers / chambres d'hôtel développées par Capsa pour Accor Hotels

Cas d'hôtellerie éphémère (Convention d'Occupation du Domaine Public) :

Montage possible pour l'accueil d'un programme type Flying Nest (Accor Hotel) : autorisation d'exploitation commerciale du domaine Public (modèle classique de l'événementiel sur espaces publics), permettant une saisonnalité ou le test d'une solution hôtelière temporaire.

⇒ Urbanisme temporaire

HANK

**200 avenue Jean Jaurès
69007 Lyon**

**Tel : 04.78.92.81.87
Fax : 04.72.61.16.60
info@thinkhank.fr**

**Thomas VINETTE
+33 (0)6 69 01 15 54**

**Virginie MAUZ
+33 (0)6 27 55 91 75**

**Quentin CHAPUIS
+33 (0)6 63 87 18 87**

Contacts

