

PROJET D'HOTELLERIE HAUT DE GAMME

Appel à manifestation d'intérêt

PLACE DUCALE / CHARLEVILLE-MÉZIÈRES

Ardenne Métropole, 3ème communauté d'agglomération du Grand Est créée au 1er janvier 2014, met en oeuvre une démarche volontaire et forte de développement économique et touristique.

Elle s'inscrit dans une dynamique transfrontalière fédérant les acteurs de l'Ardenne autour d'une marque, d'une identité, et de plusieurs signatures touristiques reconnues

SOMMAIRE

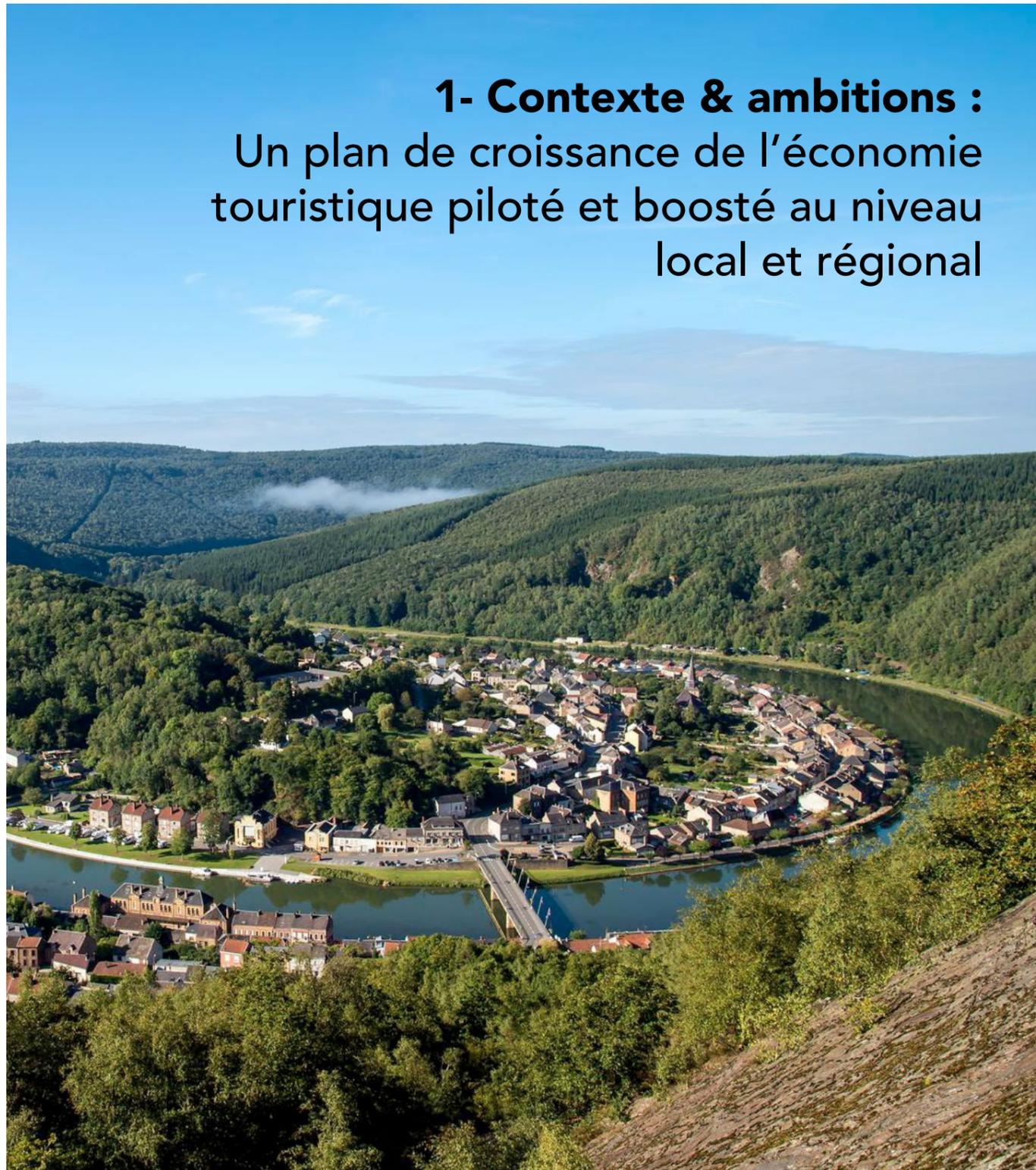
1. CONTEXTE ET AMBITIONS DE L'APPEL À PROJETS

2. INFORMATIONS TOURISTIQUES ET ÉCONOMIQUES

3. INFORMATIONS DÉTAILLÉES

4. COMMENT RÉPONDRE





1- Contexte & ambitions :

Un plan de croissance de l'économie touristique piloté et boosté au niveau local et régional

Appel à manifestation d'intérêt

Un plan marketing promotionnel inscrit dans le Pacte Destination Ardenne :

1 million d'euros annuel
pendant les trois prochaines années

Déjà + 22,5% d'évolution des nuitées entre l'été 2018 et l'été 2017

Un cadre de vie attractif, un territoire accueillant, durable, au cœur de l'Europe...

Ce sont plus que des promesses, c'est la marque Ardenne

ÉTONNER
Ardenne
ENCHANTER

Consulter les présentations lors des rencontres de l'Ardenne ici :
<http://rencontres.visitardenne.com>

Une ambition européenne pilotée par un Groupement Européen d'Intérêt Économique

Interreg
France-Wallonie-Vlaanderen
UNION EUROPÉENNE
EUROPESE UNIE
Ardenne Attractivity
Ardenne Attractivity

Interreg
France-Wallonie-Vlaanderen
UNION EUROPÉENNE
EUROPESE UNIE
Ardenne Attractivity
Ardenne Ecotourism

Interreg
France-Wallonie-Vlaanderen
UNION EUROPÉENNE
EUROPESE UNIE
Ardenne Attractivity
Ardenne Ambassadors

Interreg
France-Wallonie-Vlaanderen
UNION EUROPÉENNE
EUROPESE UNIE
Ardenne Attractivity
Ardenne Marketing

Appel à manifestation d'intérêt

Ardenne Métropole, c'est aussi un engagement d'avenir soutenu au plus haut niveau de l'Etat et de la Région Grand Est : le Pacte Stratégique Ardennes signé le 15 mars 2019.

- Un contrat « territoire d'industrie » et une démarche « fabrique prospective »,

- Un Pacte Offensive Croissance Emploi signé en 2018

- Un schéma régional de développement touristique

- Un « pacte de destination Ardenne » doté d'un million d'euros par an pour le marketing

- Un schéma de développement touristique

- Un schéma d'aménagement numérique



Signature du Pacte Stratégique Ardennes le 15 mars 2019

Avec 110 millions d'habitants à 5 heures aux alentours, le territoire ardennais peut aujourd'hui se revendiquer comme un territoire d'avenir

Plusieurs projets industriels voient le jour autour d'un socle doté de signatures internationales déjà reconnues : PSA, Hanon, Amada, Hermès à proximité et bientôt Cevital, leader international dans la production d'eau douce... Tous font confiance aux savoirs faire ardennais.

C'est pourquoi la communauté d'agglomération Ardenne Métropole et la Ville de Charleville Mézières s'associent et portent un appel à projets pour une nouvelle offre d'hôtellerie haut de gamme en coeur historique de la ville.

Luxembourg, Bruxelles et Paris à moins de deux heures de train.

Les aéroports Bruxelles Charleroi et Vatry à moins de deux heures

Liège et Maastrich à moins de 3 heures

Aujourd'hui, l'offre d'hôtellerie haut de gamme est presque marginale (2% des chambres du département) et évidemment insuffisamment développée par rapport aux demandes et aux attentes à la fois du touriste d'affaire et de loisirs.

Seulement 3 hôtels 4* sur tout le territoire (tout juste 100 chambres) et seulement une vingtaine d'hôtels au total, c'est à peine 2 % de l'offre globale sur le Grand Est alors que la croissance y est la plus forte.

88% des chambres actuelles sont d'entrée de gamme sur les catégories super-éco et économique.

Appel à manifestation d'intérêt

2- Informations touristiques et économiques



La ville de Charleville-Mézières est la ville Préfecture des Ardennes, située au sud d'un massif montagneux transfrontalier (clientèle belge et nord Europe très importante) desservie par le TGV et l'autoroute A304 tout juste ouverte en 2018 permettant la liaison Bruxelles, Charleroi, Reims, Luxembourg.

La place Ducale est à moins de 15 minutes des axes autoroutiers et à 5 min à pied de la gare SNCF.



Le territoire bénéficie aujourd'hui d'un renouveau de croissance, avec un plan de développement de l'industrie (lié à une clientèle de tourisme d'affaires) et également de l'enseignement supérieur avec un tout nouveau Campus ouvert en 2019 pour un total de 19 millions d'investissements.

Après plusieurs années de travail de marketing et de professionnalisation de l'offre touristique, l'Ardenne offre un équilibre entre :



Espaces architecturaux préservés

Avec un patrimoine historique et architectural remarquable (deux villes d'arts et d'histoire et 2 petites cités de caractère, le plus grand château fort d'Europe, une place Ducale voulue par Charles de Gonzague et construite par Clément Metézeau, mais aussi 18 musées dont le Musée Rimbaud (dans la liste des 10 meilleurs nouveaux musées selon The Guardian), et 250 édifices protégés

Appel à manifestation d'intérêt

Espaces naturels à proximité

19 sites natura 2000 sur le département, un parc naturel régional, plus de 1 000 km de chemins balisés, des lacs aménagés, une forêt ardennaise faite de légendes et de traditions.



Un territoire riche d'histoire et de mémoire

avec plusieurs musées, dont le musée « Guerre et paix » récemment modernisé et le Musée Rimbaud



Une vie animée

- un des plus grands festivals de musique de France (10ème avec 102 000 festivaliers - le Cabaret Vert),
- le plus grand festival des théâtres de marionnettes au monde (168 000 visiteurs),
- un festival médiéval (30 000 visiteurs),
- 6 bases de loisirs,
- des points de baignade,
- mais aussi un festival des confréries (15 000 visiteurs)
- et tout proche, un spectacle son et lumière

Appel à manifestation d'intérêt

Un territoire de bien-être

où il fait bon vivre et se reposer

L'accueil de touristes internationaux est ainsi devenu une signature locale

Parc hôtelier de Charleville-Mézières au 1er janvier 2018

Gamme	Hôtels	%	Chambres	%	Capacité moyenne
Super-Économique	5	33%	159	30%	32
Économique	9	60%	360	67%	40
Milieu de Gamme	1	7%	17	3%	17
Total Hôtels	15	100%	536	100%	36

Une dynamique continue :

+35%

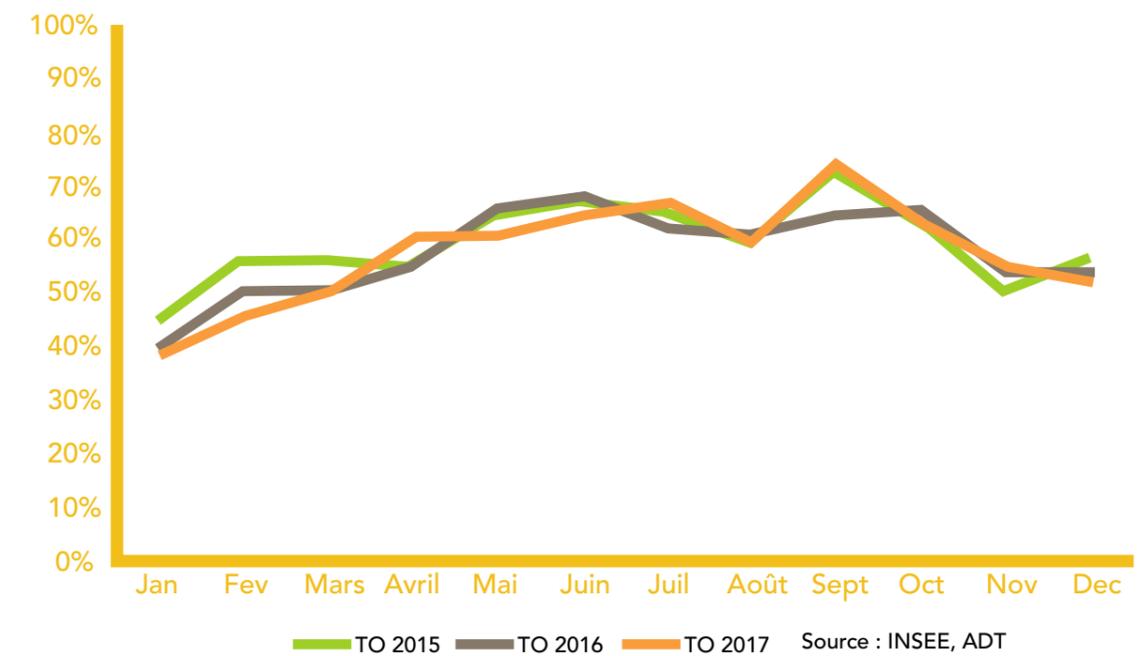
de chiffre d'affaires
en économie touristique
entre 2010 et 2017

+22%

entre 2017 et 2018

Mais encore trop peu d'offres haut de gamme

Saisonnalité des taux d'occupation des hôtels 4/5* des Ardennes



9 raisons de vous implanter

Une excellente accessibilité au coeur de l'Europe

Une offre foncière maîtrisée

Une fiscalité attractive (BER)

Des besoins clientèle non satisfaits

Un emplacement exceptionnel

Une main d'oeuvre fiable et experte

Un cadre de vie de qualité

Des paysages diversifiés

Proximité d'une clientèle internationale



Une localisation stratégique

La place Ducale, construite en 1606, chef d'oeuvre architectural (soeur jumelle de la place des Vosges à Paris) en plein centre de la ville Préfecture des Ardennes, lieu de manifestations, emplacement idéal pour découvrir la ville à pied et profiter des bords de Meuse.

La place Ducale est à moins de 15 minutes des axes autoroutier et à 5 min à pied de la gare SNCF.

La place Ducale réunit les critères pour la réussite d'un programme hôtelier haut de gamme à forte identité dans des bâtiments appartenant aujourd'hui à la Ville de Charleville-Mézières, et donc un foncier maîtrisé.

Un lieu, une renommée

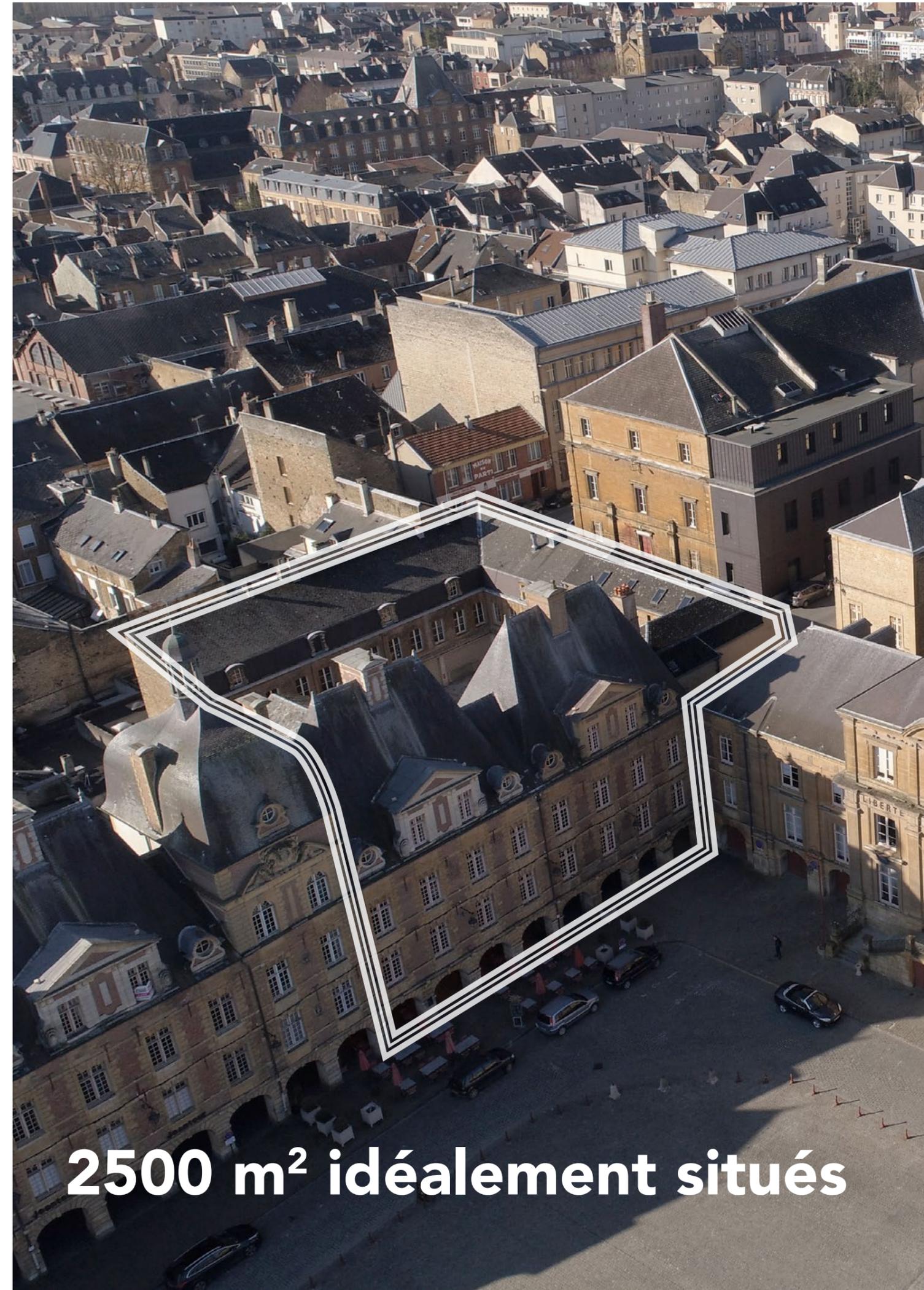


3. Informations détaillées

La ville de Charleville-Mézières est aujourd'hui propriétaire de 2500 m² situés directement sur la place Ducale. Des services municipaux y sont logés actuellement et un plan de redéploiement de ces services est d'ores et déjà arrêté sur la période 2019/2020

A quelques mètres, l'ancien office de tourisme (également propriété de la ville de Charleville-Mézières), au-dessus d'une galerie artistique, offre également une surface capable de recevoir un projet d'annexe à l'hôtel (salle de séminaire, suites, ...)

Un pavillon datant du XVII^{ème} siècle, à deux pas du Musée Rimbaud, du Musée de l'Ardenne, d'une plaine de loisirs, de la voie verte longeant la Meuse, d'un centre aquatique certifié ISO9001 et de tous les commerces de centre-ville.



2500 m² idéalement situés

Un pavillon de caractère datant du XVIIème siècle

- Le bâtiment permet d'accueillir un projet pouvant offrir :
- 39 chambres dont 17 suites de 30 à 55 m2 (pré étude détaillée disponible)
 - Un restaurant de 80 couverts +50 en terrasse dans une cour intérieure
 - Un espace bien-être avec sauna, hammam et pourquoi pas une piscine couverte



Autres esquisses architecturales disponibles

Une pré-étude de faisabilité disponible avec en synthèse :

Cette étude a permis de confirmer la pertinence commerciale d'une offre hôtelière haut de gamme.

Les segments affaires et loisirs tous deux visés, y compris l'accueil de séminaires et groupes.

Les grandes lignes du programme pourraient être :

En sous sol : les locaux techniques

En rez-de-chaussée : accueil, salon, bureaux, restauration, spa / hammam

3 étages : environ 40 chambres possibles dont des suites et duplex avec des espaces lingerie à chaque étage.

Un montage foncier facilitateur, restant à discuter avec les postulants.

4- Comment répondre



1. Envoi du dossier complet (études, plans photos) sur demande avant le 19.12.19



2. Visite sur place



3. Demande d'informations complémentaires



4. Dépôt d'une lettre d'intention du candidat présentant sa vision du projet, d'un business plan prévisionnel (non engageant) et d'une présentation (administrative, juridique et financière) du candidat / consortium.

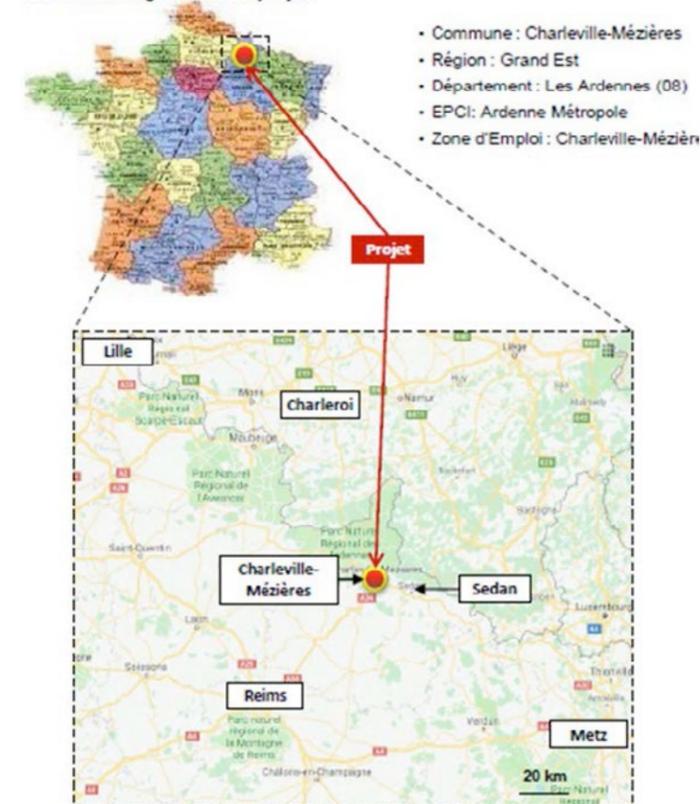


5. Remise d'un cahier des charges aux candidats sélectionnés en fonction de la pertinence du dossier, des capacités humaines et financières



6. Dépôt d'un second dossier selon un règlement de consultation et un cahier des charges qui seront établis.

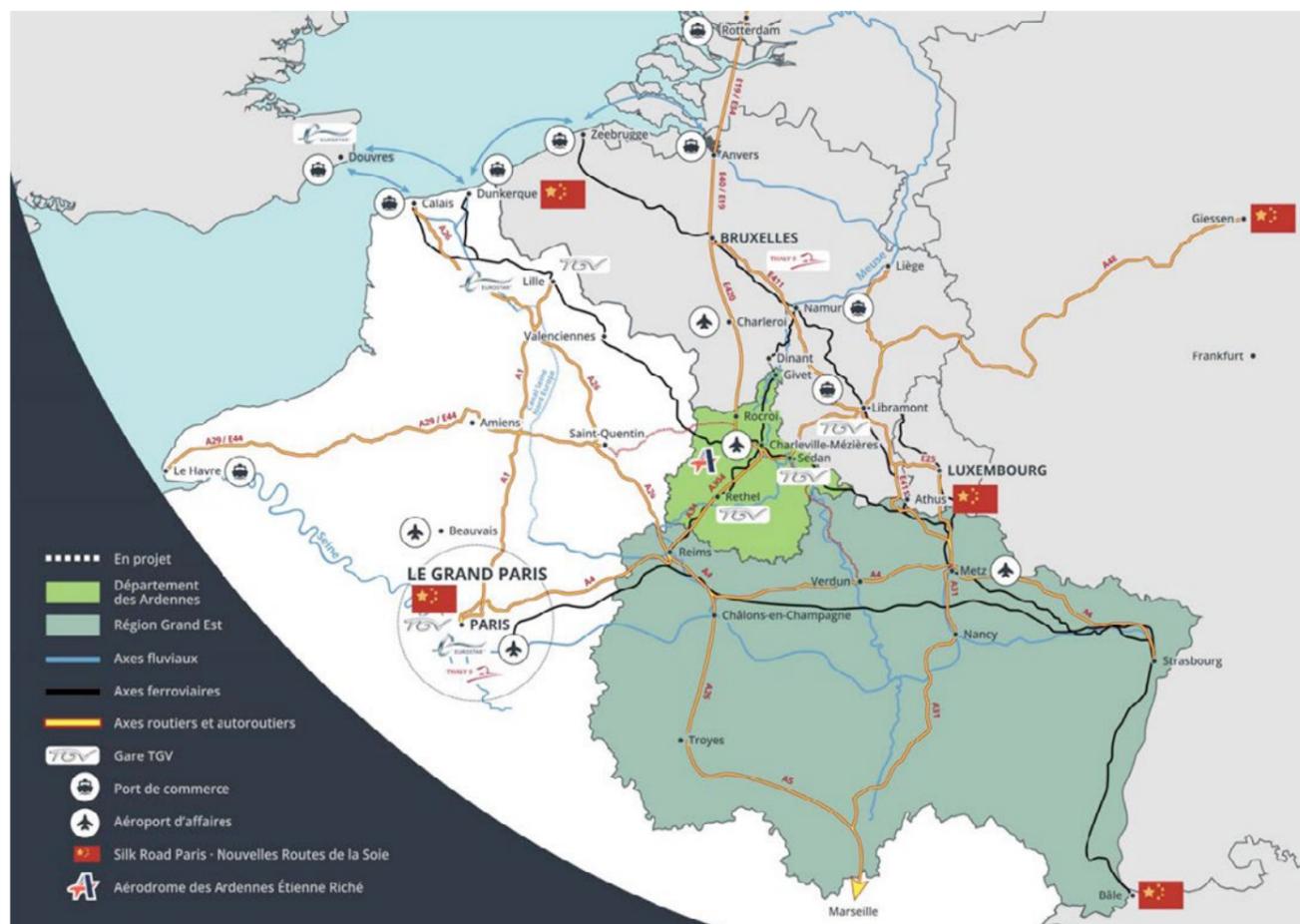
Localisation générale du projet



Temps de trajet de Charleville-Mézières vers ...

	en voiture	en train
Strasbourg	3h30	3h30
Paris	2h30	2h50
Nancy	3h	3h
Troyes	2h10	4h30
Lille	2h40	2h45
Reims	1h	1h
Charleroi	1h10	-
Namur	1h30	-
Liege	2h	-
Bruxelles	2h	-
Amsterdam	4h20	-
Luxembourg	1h40	-

Le candidat devra notamment montrer une solidité financière et bénéficier d'une expérience d'exploitation touristique à l'international, y compris à l'intention des clientèles à fort pouvoir d'achat du Benelux.



Desserte aérienne

La ville de Charleville-Mézières est située dans le département des Ardennes, à 85km au nord-est de la ville de Reims et à 15km de la frontière belge, sur un territoire à dominante rurale. La ville de Charleville-Mézières peut s'appuyer sur les dessertes aériennes suivantes :

- **Aéroport de Charleroi-Bruxelles-Sud** se trouve à 100km du site soit 1h30 en voiture ; le développement de cet aéroport est intimement lié aux compagnies low cost dont la principale est Ryannair. Son activité est principalement émettrice et axée sur le tourisme de loisirs. Il a accueilli 7 303 720 passagers en 2016, soit +5% par rapport à 2015.

- **Aéroport de Luxembourg-Findel** est situé à 150km du site soit 1h45 de trajet en voiture. Il a accueilli 3 millions de passagers en 2016 (+12% par rapport à 2015). 13 compagnies aériennes y sont implantées, desservant régulièrement 70 destinations dans 18 pays.

- **Aéroport de Bruxelles Zaventem** est le principal aéroport de Belgique, il se situe à 160 km du site soit 2h de trajet en voiture. L'aéroport dessert des destinations internationales. En 2016, malgré les attentats du mois de mars, il a accueilli 21,8 millions de passagers.

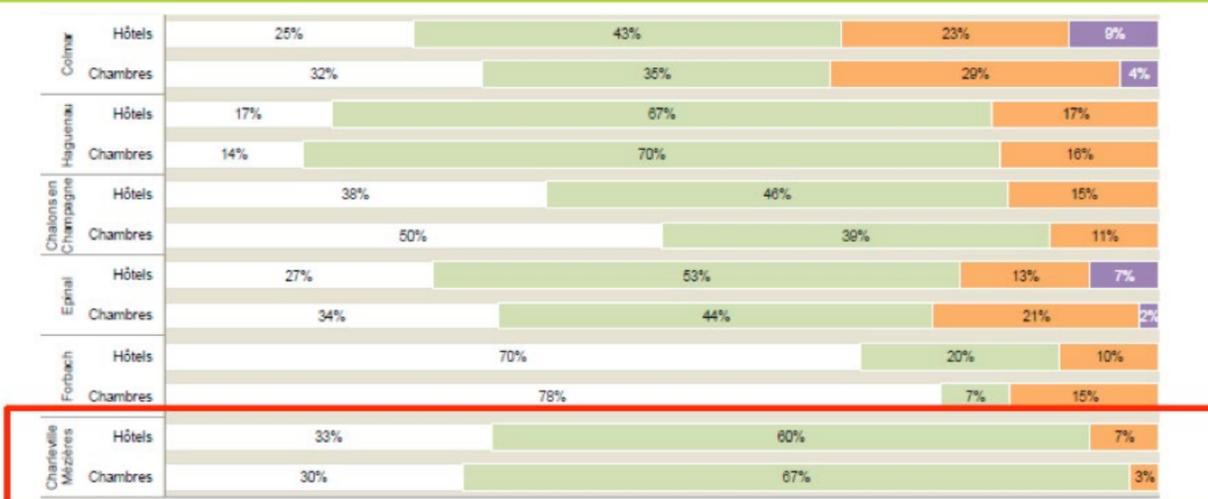
- **Aéroport de Paris CDG** est situé à 220km de la place Ducale, soit 2h20 de trajet en voiture. C'est le 1er aéroport français localisé au Nord-Est de Paris, il concentre l'essentiel des lignes internationales et a accueilli près de 66 millions de passagers en 2016.

- **Aérodrome des Ardennes** (à 8km - 15 minutes en voiture) il est ouvert à la circulation aérienne publique et est utilisé principalement par une clientèle européenne (Anglais, Belges, Néerlandais...). Cependant il n'a pas actuellement l'envergure suffisante pour drainer une demande continue de clientèle nationale et internationale.

Appel à manifestation d'intérêt



Répartition du parc hôtelier par niveau de gamme



Et aussi :

une fiscalité attractive avec la zone B.E.R., source d'exonération fiscales et sociales pendant 5 ans.

Toutes les informations ici : ardenne-developpement.com

VOS CONTACTS

Ardenne Métropole

Sylvain LAMBERT, directeur de l'aménagement et du développement
Julie DIELS, chargée d'opérations économie et tourisme
sylvain.lambert@ardenne-metropole.fr
julie.diels@ardenne-metropole.fr

Ville de Charleville-Mézières

Emmanuel FLEURY, directeur des bâtiments et de l'architecture
emmanuel.fleury@ardenne-metropole.fr

Agence de développement touristique

David LAMARE, directeur de l'ADT et de l'office de tourisme
lamare@ardennes.com

Agence de développement économique

Jean-Louis AMAT, Directeur général | Executive director
Maryline le MAHOU, chef de mission | Senior project manager
jlamat@ardennes-developpement.com
mlemaou@ardennes-developpement.com