

DIRECTION REGIONALE GRAND EST

Le Directeur Régional

Conseil Départemental des Ardennes
Monsieur Noël BOURGEOIS
Président
Hôtel du Département
08011 CHARLEVILLE-MEZIERES

Châlons-en-Champagne, le 1er août 2018

Objet : Lettre d'intérêt non engageante pour un co-investissement dans une société ayant vocation à porter le volet immobilier d'un projet d'hébergement touristique sur le site des Vieilles Forges dans les Ardennes

Monsieur le Président,

Vous souhaitez voir se développer une offre d'hébergement et de services touristiques au bord du lac des Vieilles Forges, sur la commune des Mazures. Ce projet entre dans le cadre de votre stratégie d'aménagement de ce site - qui s'est notamment concrétisée par la création d'un centre des congrès et d'une base de loisirs -, ayant conduit à en faire une des destinations touristiques majeures des Ardennes.

Dans cette perspective, vous envisagez de lancer une consultation préalable à la cession de terrains et d'hébergements auprès d'opérateurs touristiques qui souhaiteraient déployer une offre d'hébergement touristique à même de faire rayonner le site des Vieilles Forges au-delà de la clientèle locale qui le fréquente principalement aujourd'hui.

Dans ce cadre, vous sollicitez la Caisse des dépôts et consignations en qualité d'investisseur financier pour participer, aux côtés de potentiels exploitants et investisseurs privés qui seront retenus, à la création de ce projet touristique et porter conjointement les investissements qui seront à réaliser.

La création de nouvelles offres d'hébergement touristiques s'inscrit dans la stratégie de la Caisse des Dépôts qui a fait du tourisme un de ses axes d'intervention prioritaires, en phase avec les annonces du Comité Interministériel du Tourisme du 19 janvier 2018.

En outre, nous sommes particulièrement attentifs aux projets qui ambitionnent d'exploiter les potentialités de développement que recèle le territoire des Ardennes et qui pourraient concourir par là même à renforcer son attractivité. A cet égard, la fréquence des échanges entre nos services ayant pour objet de trouver les solutions les plus adéquates pour faire émerger des projets de ce type témoigne de notre volonté de vous accompagner dans votre stratégie de développement.

L'opportunité de la création d'un projet d'hébergement touristique sur le site des Vieilles Forges a été confirmée par l'étude réalisée par le cabinet In Extenso.

La création d'un projet hôtelier de qualité et géré par des professionnels reconnus pourrait répondre en effet à un véritable besoin sur le territoire à destination d'une clientèle qui souhaite toujours davantage séjourner dans des espaces préservés; l'offre hôtelière existante – essentiellement d'entrée de gamme - étant concentrée sur Charleville et Sedan.

Ce projet viendrait de surcroît structurer les activités variées déjà existantes sur le site des Vieilles Forges, en s'inscrivant notamment en complémentarité avec le centre des congrès.

Dans ce cadre, nous avons le plaisir de vous confirmer notre intérêt pour ce projet dans l'hypothèse où un exploitant privé souhaiterait s'associer pour le financement du volet immobilier du programme. Ce projet correspond en effet aux opérations susceptibles de faire l'objet d'une intervention de la Caisse des Dépôts.

Lorsqu'un opérateur touristique sera retenu, l'intervention de la Caisse des Dépôts pourrait prendre la forme d'un investissement, en fonds propres et quasi-fonds propres, au sein d'une société de portage immobilier créée ad hoc et qui prendrait en charge les investissements à réaliser.

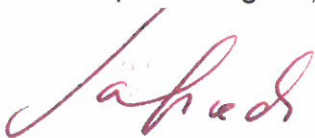
La participation de la Caisse des Dépôts dans le projet serait conditionnée à la satisfaction de ses principes d'intervention conformément à sa doctrine d'investisseur avisé de long terme figurant en annexe.

L'engagement de principe puis l'engagement financier ferme de la Caisse des Dépôts seront également conditionnés à l'accord définitif de nos instances décisionnelles qui se réuniront sur la base d'éléments économiques et financiers complets (plan d'affaires, compte de résultats, plans de trésorerie prévisionnels, offre bancaire) et d'une documentation contractuelle stabilisée.

Nous attirons votre attention sur le fait que la présente lettre ne constitue en aucun cas un engagement ferme et irrévocable de la Caisse des Dépôts de participer au projet et ne saurait engager la responsabilité de la Caisse des Dépôts, ni fonder une quelconque demande de dommages et intérêts, si aucun accord n'intervenait avec un co-investisseur potentiel quant à la réalisation du projet pour n'importe quel motif.

Nous vous remercions d'avoir sollicité la Caisse des Dépôts dans le cadre de ce projet qui contribuera à favoriser la notoriété et l'attractivité du site des Vieilles Forges et plus largement de la destination Ardenne.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.



Christel Sanguinède
Directrice déléguée



Patrick François
Directeur Régional

Annexe

Principales conditions d'intervention de la Caisse des Dépôts en sa qualité d'investisseur avisé de long terme dans le secteur touristique

Le groupe Caisse des Dépôts est un groupe public, investisseur financier avisé et de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires.

En matière d'investissements touristiques, la Caisse des Dépôts investit en priorité dans la création et la modernisation des offres d'hébergement et veille à l'adoption de normes environnementales ambitieuses dans une démarche de qualité environnementale et de performance énergétique. Par ailleurs, la Caisse des Dépôts veille particulièrement à ce que la montée en gamme ou la création d'hébergements touristiques contribuent à l'animation touristique et à l'économie locale des territoires notamment au travers du maintien ou de la création d'emplois.

Plus précisément, l'intervention de la Caisse des Dépôts dans l'immobilier touristique et de loisirs s'exerce notamment selon les conditions suivantes :

- Présence d'un opérateur touristique confirmé autour d'un projet d'exploitation défini ;
- l'investissement de la Caisse des Dépôts vise exclusivement des actifs immobiliers qui sont donnés à bail commercial de long terme. La Caisse des Dépôts n'est pas actionnaire de sociétés qui détiennent un fonds de commerce.
- la Caisse des Dépôts agit en qualité d'investisseur financier avec un apport en fonds propres et quasi fonds-propres minoritaire et de telle sorte que la Caisse des Dépôts ne soit pas le premier actionnaire ;
- la Caisse des Dépôts investit *pari passu* avec ses co-investisseurs ;
- la Caisse des Dépôts recherche un modèle économique, confirmé par une étude de marché et assurant la viabilité économique du projet et l'optimisation des conditions de financement ;
- la Caisse des Dépôts recherche une rentabilité de marché dans un horizon de liquidité en adéquation avec son positionnement d'investisseur avisé et d'un couple risque / rentabilité à apprécier ;
- le caractère exemplaire du projet au regard d'une démarche de qualité environnementale (obtention d'une certification) ;
- la mise en place d'une gouvernance équilibrée, permettant de préserver dans des termes satisfaisants les intérêts de la Caisse des Dépôts, dans le respect des responsabilités attachées au contrat entre l'autorité délégante et le délégataire.