



# APPEL À PROJETS

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

VALORISATION DU SITE  
DE L'HÔTEL DES THERMES DE CILAOS

**ANNEXE n°01**  
NOTE DE CONTEXTE

Juin 2019

## TABLE DES MATIÈRES – NOTE DE CONTEXTE

---

1.	PRÉAMBULE.....	3
2.	CONTEXTUALISATION.....	4
3.	DONNÉES CLIMATIQUES.....	4
4.	PROJETS EN COURS.....	6
4.1.	ACCESSIBILITÉ À CILAOS.....	6
4.2.	AMÉNAGEMENTS URBAINS.....	6
4.3.	DÉVELOPPEMENT THERMAL.....	8
4.4.	QUALITÉ DE L'HÉBERGEMENT.....	9
5.	L'APPEL À PROJET.....	10
5.1.	LE PÉRIMÈTRE.....	10
5.2.	MISE À DISPOSITION DE L'EAU MINÉRALE NATURELLE.....	11
5.3.	PARTENAIRES DE L'APPEL À PROJET.....	11
5.4.	LE BÂTIMENT DE L'HÔTEL DES THERMES.....	12
5.5.	LES RENDUS ATTENDUS.....	14

# 1. PRÉAMBULE

---

Le Département de La Réunion est propriétaire de deux parcelles (Réf : AI 279 et Réf : 281) qui surplombent la ville de Cilaos.

**Il souhaite, dans le cadre de cet appel à projet, proposer à des opérateurs privés de valoriser ces deux parcelles dans le cadre d'un projet pouvant participer au développement économique et touristique du territoire de Cilaos.**

La parcelle – Réf. AI 279 – accueille l'ancien Hôtel des Thermes de Cilaos et ses annexes dont l'ensemble des bâtiments sont actuellement désaffectés. Elle propose une superficie de 9122 m<sup>2</sup>. Elle est soumise au P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturels – Glissement de terrain). Une grande partie de cette parcelle est soumise au zonage B du P.P.R.N. (Zones de prescriptions – cf. carte et règlement du P.P.R.N. en annexe) et une plus petite partie est soumise au zone R2 (Zones d'interdictions – cf. carte et règlement du P.P.R.N. en annexe).

La parcelle – Réf. 281 – propose une superficie de 1430 m<sup>2</sup>. Elle est soumise au zonage B du P.P.R.N. (Zones de prescriptions – cf. carte et règlement du P.P.R.N. en annexe).

Il convient de souligner que les cilaosiens sont très attachés au bâtiment de l'hôtel des thermes dont la singularité architecturale a accompagné plusieurs générations d'habitants. Pour autant, l'organisation spatiale et fonctionnelle de ce bâtiment est assez peu efficiente. Dès lors, les opérateurs répondant à cet appel à projet pourront faire le choix de proposer un projet intégrant la réhabilitation de ce bâtiment, la transformation de ce bâtiment ou la construction d'un nouveau bâtiment qui compte tenu de son positionnement devra nécessairement proposer une approche architecturale remarquable.

Il convient de rappeler que le site d'étude étant situé en proximité de l'église de Notre Dame des Neiges, bâtiment classé, toute opération de construction devra faire l'objet de validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il convient également de souligner que Le Département est propriétaire de trois ressources d'eau thermale qui sont aujourd'hui utilisées pour le développement d'une offre thermale médicale / remise en forme et pour alimenter une usine d'embouteillage. Le Département se réserve la possibilité, en fonction des projets proposés, de mettre à disposition des opérateurs une partie de cette ressource thermale. Le cas échéant les porteurs de projet feront une proposition sur leur besoin en eau thermale (Volume m<sup>3</sup>/h) et préciseront l'utilisation envisagée.

## 2. CONTEXTUALISATION

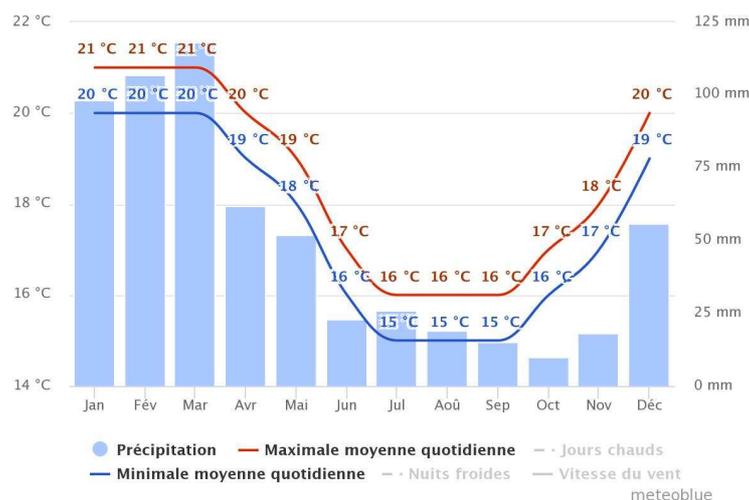
Les éléments de contextualisation (Présentation / activités économiques et touristiques) sont présentés dans les trois annexes suivantes :

- Dossier complet INSEE – Cilaos – 25/02/2019
- Le Territoire Cilaosien « Site internet : [www.projet-territoire-cilaos.fr](http://www.projet-territoire-cilaos.fr) »
- Données quantitatives sur les hébergements touristiques de Cilaos
- Données relatives à l'activité thermale de Cilaos – 2018

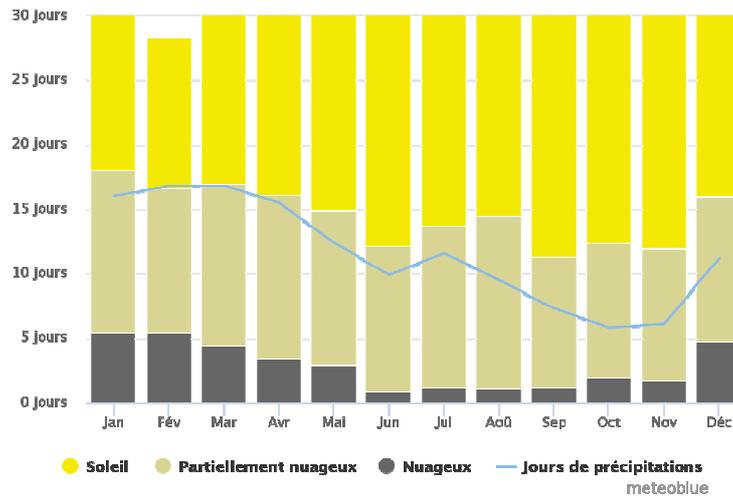
## 3. DONNÉES CLIMATIQUES

La particularité de Cilaos est de présenter un climat tropical, extrêmement modifié du fait de l'altitude. En résulte, en dehors des épisodes cycloniques, un climat que l'on retrouve dans les hauteurs de l'arrière-pays provençal (en région montagneuse). La particularité de ce climat permet :

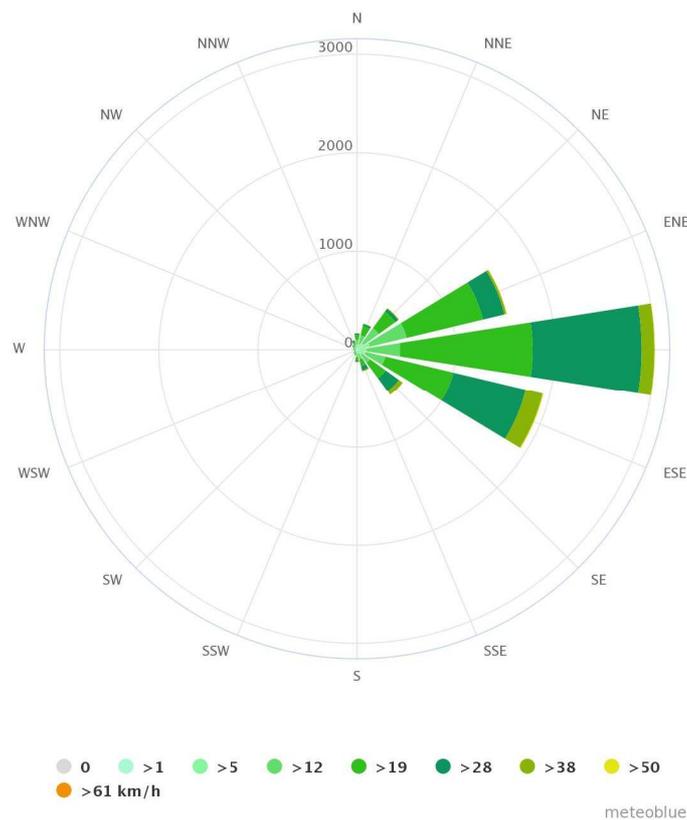
- Aux réunionnais de chercher du frais en période de grosses chaleurs (changement d'air),
- Aux métropolitains de disposer d'un climat plus en adéquation avec les températures et hygrométries de métropole.



On retrouve « classiquement » une période chaude d'été austral et une période froide l'hiver. Classiquement également, les précipitations moyennes sont en phase avec l'alternance chaud/froid : l'été humide, l'hiver sec.



La couverture nuageuse montre que même en saison humide, le ciel est globalement bien ouvert sur Cilaos. Les phénomènes cycliques en journée de chargement nuageux en journée se retrouvent comme sur le reste de l'île.



La rose des vents est également conforme à ce que l'on retrouve sur l'île : une dominante de vent d'est.

## 4. PROJETS EN COURS

---

Les actions et projets présentés ci-après sont donnés à titre indicatif afin de mesurer le dynamisme et les orientations stratégiques envisagées pour la commune. Il convient de souligner que certains de ces projets sont encore à l'état de réflexion et ne sauraient engager le Département ou d'autres collectivités territoriales partenaires en aucune manière.

### 4.1. ACCESSIBILITÉ À CILAOIS

En suite des événements de Février 2018, qui ont eu pour conséquence de rendre Cilaos inaccessible durant plus de trois mois, des adaptations de la RN 5, seul accès routier à Cilaos, ont été envisagés par la collectivité régionale :

- En urgence, la création d'une voie submersible à l'aval du Petit Serré et la création du Pont Bailay, d'un coût total légèrement inférieur à 20 Millions d'euros,
- Sur le long terme, la Région Réunion a voté un financement de 100 millions d'euros pour la sécurisation définitive de cette route. Dans ces travaux sont compris : 3 ouvrages d'art et 2 digues dans le Bras de Cilaos.
- À noter qu'un projet d'hélistation ministérielle (en remplacement de l'hélistation actuelle) est en cours d'instruction, visant à desservir le cirque par hélicoptère depuis la côte et le Tampon.

### 4.2. AMÉNAGEMENTS URBAINS

#### 4.2.1. CENTRE VILLE

La commune et la CIVIS ont initié une démarche de mise en valeur urbaine, notamment dans la valorisation de l'axe de centre-bourg de Cilaos (Rue du Père Boiteau).

- Par la valorisation des espaces publics et placettes,
- Par la reconversion d'équipements publics, notamment l'archipel des métiers.
- Par un projet d'ampleur, visant une piétonisation du centre-bourg, dans une logique de qualification de l'offre commerciale de la rue du Père Boiteau, et de créer une centralité apaisée à Cilaos.

#### 4.2.2. PETIT SÉMINAIRE

La zone du Petit Séminaire, propriété de la CIVIS est une friche extrêmement visible au Nord de la ville. Au regard du Plan de Prévention des Risques Naturels, qui rend que très partiellement constructible la zone.

## 4.3. DÉVELOPPEMENT THERMAL

### 4.3.1. GOUVERNANCE & DÉVELOPPEMENT

Les acteurs touristiques, thermaux et administratifs sont en train de constituer un groupe de pilotage pour structurer l'offre thermale et accompagner la transformation de la ville de Cilaos en station thermale. Même si ce travail n'en est qu'à ses débuts, des conventions avec 18 hébergeurs ont déjà été signées pour proposer des tarifs adaptés aux curistes médicaux sur des offres de 21 jours. Un système de navette pour assurer la mobilité des curistes entre leur hébergement et l'établissement thermal est en cours de réflexion. La signature de conventions avec des restaurateurs pour proposer des repas tout au long de la cure constituera une des prochaines étapes de ce travail ainsi que le développement d'une offre d'animations adaptées (1 animation par jour sur 20 jours de cures).

Parallèlement à ce travail de structuration thermale à l'échelle de la commune, l'établissement thermal est en train de développer son offre de prévention santé. Ainsi à titre d'exemple, des cures thermales à destination d'un public diabétique sont en cours de préparation. De plus, des ateliers de prévention santé devraient prochainement voir le jour en partenariat avec des associations de malade et le corps médical.

### 4.3.2. PROJET THERMOLUDIQUE

Une réflexion est actuellement menée pour mieux valoriser l'Eau Thermale de Cilaos et créer un équipement structurant à vocation des clientèles locales et touristiques. Cet équipement thermoludique pourrait s'implanter sur une parcelle proche des deux parcelles faisant l'objet du présent appel à projet. Cette offre pourrait être proposée autour d'un « lagon thermal » d'environ 600m<sup>2</sup> de plan d'eau proposant une eau thermale dont la température pourrait varier entre 32 et 36°C selon les saisons. L'offre pourrait également intégrer une zone de saunas et un espace de soins. La fréquentation annuelle de ce type d'équipement est généralement comprise entre 80.000 et 120.000 baigneurs par an. Ces activités sont d'une part complémentaires aux activités de pleine nature pratiquées à Cilaos et d'autre part elles permettent généralement d'augmenter la durée des séjours pour les clientèles touristiques. La maîtrise d'ouvrage de ce projet, s'il aboutit, pourrait être publique.

## 4.4. QUALITÉ DE L'HÉBERGEMENT

Dans le cadre du développement touristique de Cilaos, les collectivités parties prenantes envisagent un accompagnement des hébergeurs en matière d'ingénierie et de subventions pour :

- Améliorer la qualité des hébergements touristiques existants,
- Adapter une partie de l'offre à l'accueil de curistes thermaux (séjours de 21 jours sur site).

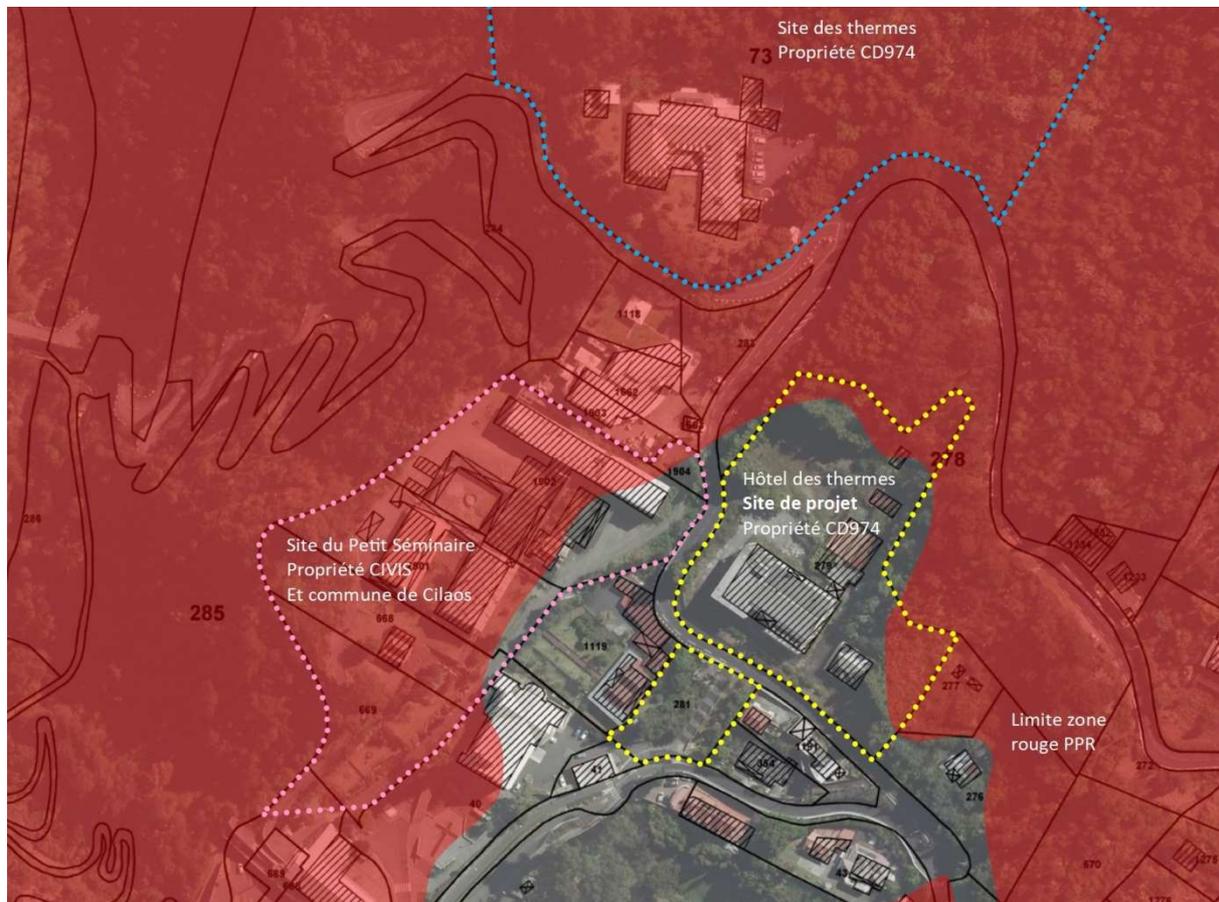
Ce projet est actuellement en cours de réflexion et de structuration.

## 5. L'APPEL À PROJET

### 5.1. LE PÉRIMÈTRE

L'appel à projet porte sur les deux parcelles propriétés du Département :

- Références de la parcelle 000 AI 279
  - Référence cadastrale de la parcelle 000 AI 279
  - Contenance cadastrale 9 122 mètres carrés
  - Adresse route de Bras Sec, 97413 CILAOS
- Références de la parcelle 281
  - Référence cadastrale de la parcelle 000 AI 281
  - Contenance cadastrale 1 430 mètre carré
  - Adresse Rue des sources, 97413 CILAOS



Compte tenu des contraintes de site, notamment du Plan de Prévention des Risques Naturels (Glissement de terrains), les porteurs de projet devront adapter leur projet au règlement du P.P.R.N. en annexe du présent appel à projet.

Au cas échéant, et dans la mesure où l'intégration du projet dans le maillage urbain l'impose, il est possible aux candidats de proposer un périmètre de projet plus large que celui

présenté dans l'appel à projet, et toute sollicitation sera examinée, sans garantie que ce nouveau périmètre soit potentiellement intégré au projet retenu.

## 5.2. MISE À DISPOSITION DE L'EAU MINÉRALE NATURELLE

Le Département est propriétaire de trois ressources d'eau thermale qui sont aujourd'hui utilisées pour le développement d'une offre thermale médicale / remise en forme et pour alimenter une usine d'embouteillage. Le Département se réserve la possibilité, en fonction des projets proposés, de mettre à disposition des opérateurs une partie de cette ressource thermale. Le cas échéant les porteurs de projet feront une proposition sur leur besoin en eau thermale (Volume m<sup>3</sup>/h) et préciseront l'utilisation envisagée.

## 5.3. PARTENAIRES DE L'APPEL À PROJET

Le **Conseil départemental** est propriétaire à titre privé des parcelles de projet. Une volonté collective de faire aboutir un projet structurant pour la commune et la destination touristique et thermale de Cilaos, font que des partenaires s'intègrent naturellement dans l'équipe de suivi du projet :

- **La commune de Cilaos** est parti-prenante, d'une part parce que c'est en premier lieu la commune d'assise du projet, mais également car ce projet peut potentiellement interagir avec le territoire, car s'intégrant potentiellement à la fois dans la cohérence d'ensemble de la destination touristique de Cilaos, mais également dans la destination thermale. La collectivité est actuellement dans une démarche de rénovation urbaine, et l'hôtel des thermes, de par sa position centrale dans le point de vue de la rue commerçante de Cilaos.
- La **CIVIS** est partie-prenante, car propriétaire de différents tènements fonciers de la commune, notamment du site du petit séminaire.
- **Les services de l'État**, le SDAP et le Parc National de La Réunion, sont également parties prenantes car concernés par le devenir de l'hôtel des thermes, du fait de son positionnement dans l'aire d'adhésion du parc, et en proximité immédiate de l'église Notre Dame des Neiges de Cilaos, inscrite aux monuments historiques.
- **La Caisse des Dépôts et Consignations**, par sa démarche d'accompagnement de projets visant au développement économique des territoires, pourra être investisseur aux côtés des porteurs de projet. La CDC pourra également, le cas échéant, participer à l'émergence du projet au travers d'une mise en relation avec les porteurs de projet.

Le Conseil départemental reste le maître ouvrage de la présente procédure. Pour autant, dans le cadre de l'analyse des projets, les partenaires seront vraisemblablement sollicités

pour faire part de leurs avis quant aux projets présentés, et de leur vision de l'imbrication des projets dans les tissus sociaux, touristiques et politiques de l'environnement cilaosien.

## 5.4. LE BÂTIMENT DE L'HÔTEL DES THERMES

L'ancien Hôtel des Thermes, de par son histoire et son architecture est un élément marquant du cirque de Cilaos. L'hôtel, édifié dans les années 1930, a fonctionné jusqu'au milieu des années 1990.

La structure ne présente visuellement pas de défaut majeur. Pour autant, la construction est assez ancienne, et présente différents défauts liés à son âge, ou des usages constructifs de l'époque de sa construction. Sans être exhaustif :



- Une fuite sur la toiture fait apparaître une présence d'eau dans le bâtiment. Une mise en défens rapide (bâchage, réparation de toiture), est effectuée de manière à ce que le dégât des eaux n'engage pas de désordre supplémentaire et à long terme.
- Le diagnostic amiante fait apparaître localement des équipements amiantés (descentes d'eau). Il conviendra, lors de travaux de déconstruction, de procéder aux protocoles adaptés en la matière (confinement, démontage, mise en déchetterie, etc.)
- La structure ne présente visuellement à priori pas de défaut majeur. Sa structure en béton (murs/dalles) permet d'envisager une construction très pertinente, sous réserve que les volumes projetés et l'agencement intérieur en soient compatibles.

La question du remploi de l'ouvrage, se pose : cela est possible, sans toutefois être aisé ;

- Le contenu programmatique doit s'adapter à la structure existante,
- Le style colonial et le positionnement très visible de l'équipement depuis la ville en font un atout, mais également une faiblesse.
- L'accessibilité jusqu'au site est contrainte depuis la ville, notamment pour les PMR (pentes peu adaptés, escaliers en basalte, espaces dédiés sur voirie absents, etc...).

À l'arrière de l'hôtel se trouve une annexe en état de conservation très moyenne. En outre, d'anciens terrains de tennis (aujourd'hui envahis par la végétation) disposés au nord de l'hôtel font présager des potentialités foncières significatives.

Le scan du plan topographique de l'hôtel est fourni en annexe de l'appel à projet.

Les diagnostics préliminaires précités ont été réalisés « à dire d'expert », et sont à consolider par des études adéquates, à la charge du porteur de projet. L'ensemble des ouvrages seront à prendre « en l'état » par le porteur de projet.



## 5.5. LES RENDUS ATTENDUS

Dans le cadre de leur réponse, il est demandé aux porteurs de projets d'organiser leur réponse en intégrant les différentes pièces ci-dessous :

- **Note n°1** : Une note descriptive et de présentation du projet. Cette note identifiera les orientations, les objectifs, les enjeux et les problématiques de l'opération au regard du site d'implantation et du contexte touristique et économique de Cilaos. Elle s'attachera également à décrire les principales activités envisagées dans le cadre de cette opération. Cette note présentera les interactions entre le projet et les tissus sociaux, économiques, touristiques et thermaux de Cilaos.
- **Note n°2** : Une note de cadrage architectural et urbanistique (plans, esquisses, cahier des tendances selon le choix des opérateurs).
- **Note n°3** : Une note économique relative au coût de réalisation de l'opération. Les opérateurs veilleront à bien préciser s'il s'agit de prix HT ou TTC et s'il s'agit de coûts travaux et/ou opération. Ils présenteront également dans cette note un business plan prévisionnel d'exploitation sur 10 ans
- **Note n°4** : Une note relative à l'exploitation et au développement commercial et marketing de l'opération (mix marketing)
- **Note n°5** : Une note juridique et financière relative au montage de l'opération. Cette note comprendra :
  - o Synoptique juridique et financier de l'opération,
  - o Description des transferts de droits proposés (cession, bail...)
  - o Clauses du montage contractuel envisagé.
  - o Lettres d'intentions ou d'engagement d'investisseurs ou de financeurs. Il proposera également une offre financière pour les transferts des droits.
- **Note n°6** : Planning de l'opération en détaillant les phases de conception et de réalisation.