

Conseil Général



**Haut-Rhin**

*L'Acteur de votre quotidien*

## **Le projet LOISIUM : un concept innovant, une opportunité économique pour le Haut-Rhin**

Le projet LOISIUM est un concept d'hôtel développé autour de la thématique du vin et de la vinothérapie. Il devrait voir le jour au printemps 2011 sur le site de Marbach à Voegtlinshoffen.

Ce projet innovant constitue une réelle opportunité économique: en effet, il permettra la création d'environ 50 emplois.

Le tourisme est un important vecteur de développement pour le Haut-Rhin. Il représente plus de 5 % du PIB et près de 10 000 emplois y sont directement liés. C'est pourquoi le Conseil Général est tout particulièrement mobilisé et impliqué dans ce domaine qu'il soutient par d'importantes actions et subventions. En 2008, il y a consacré plus de 3,6 M€, en partenariat étroit avec l'ADT.

### **La genèse du projet LOISIUM**

Propriétaires exploitants d'un établissement hôtelier haut-de-gamme en Autriche, à Langenlois, développé autour du concept vin et « vinothérapie », un groupe familial d'investisseurs autrichiens souhaite développer un projet similaire à Voegtlinshoffen. Une étude de faisabilité, ayant bénéficié du soutien du Conseil Régional d'Alsace et du Conseil Général du Haut-Rhin, a été réalisée, démontrant la pertinence économique du projet.

Une société de droit français, la SAS LOISIUM ALSACE, dont la gérante est Mme Kraus-Winkler, a été constituée pour assurer la réalisation de l'opération. C'est cette même société qui assurera l'exploitation du site. Les actionnaires de cette société sont 3 holdings familiales. La Sogex, qui accompagne les porteurs du projet atteste qu'aux termes des définitions européennes, la SAS LOISIUM ALSACE peut être considérée comme une « micro-entreprise ».

La gestion quotidienne de l'établissement sera assurée par Mme Kraus-Winkler, actionnaire à hauteur de 33 % du capital de la SAS LOISIUM ALSACE. Mme Kraus-Winkler est Présidente du groupement des hôteliers de Basse-Autriche et membre de plusieurs groupes de travail au niveau nationale et européen.

## **Présentation du projet**

Le projet prévoit la création d'un établissement intégrant les espaces suivants :

- hôtel de standing (classement prévu 4 étoiles niveau international) : 78 chambres et 19 suites
- restaurants + bar + lounge/galerie à vin
- spa « vin et bien-être » (incluant notamment 10 cabines de soins, une salle de musculation et une piscine intérieure/extérieure)
- salles de conférences (1 grande salle de 100 m<sup>2</sup>, divisible en 3 – 1 salle de 78 m<sup>2</sup> - 3 petites salles de 20 à 25 m<sup>2</sup> et une zone événementielle)
- parking de 160 places

Toutes les offres seront axées autour du vin et il est prévu de décliner des produits « vin & dégustation », « vin & spa », « vin & golf », « vin & randonnée pédestre », « vin & culture ».

Le concept architectural se veut délibérément fort et fait partie intégrante du produit. La décoration intérieure sera contemporaine et il est prévu que l'établissement soit adhérent à la chaîne volontaire « design hotels ».

Le projet présenté repose sur un concept qui sera nouveau pour l'Alsace et visera une clientèle très ciblée (sur la base de la clientèle actuellement présente dans l'établissement de Langenlois), actuellement inexistante en Alsace. Il s'agit d'une clientèle internationale, CSP supérieure, répartie pour moitié en clientèle d'affaire et pour moitié en clientèle loisirs.

Les tarifs proposés, pris en compte dans l'étude de faisabilité, s'échelonnaient de 120 à 200 euros (petit déjeuner inclus) pour des chambres d'une surface de 28 à 35 m<sup>2</sup> et 220 à 380 euros (petit déjeuner inclus) pour les suites de 45 à 55 m<sup>2</sup>.

Le projet hôtelier permettra la création d'environ 50 emplois.

## **Montant des travaux et plan de financement**

Le montant global des travaux est estimé à 21 M€. Le Conseil Général du Haut-Rhin et La région y investiraient chacun environ 1,4 M€. Ce projet pourrait bénéficier, au titre de l'aide à l'hôtellerie, du dispositif commun, fruit de la collaboration entre les Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin et la Région Alsace.

## **La mise en valeur du site de Marbach**

Des contacts sont en cours avec l'association propriétaire de l'abbaye de Marbach pour une mise en valeur touristique du site. Le projet envisagé prévoit la réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole qui servirait d'auberge champêtre, de point d'accueil touristique ainsi qu'à la vinothèque scénographique. Il est envisagé, dans l'ancienne

chapelle désacralisée, de créer un espace musée dédié au chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle (mitoyen au site), à l'histoire de l'Abbaye de Marbach et de ses chanoines, autour de la vigne et du vin. Enfin, l'immeuble accueillant aujourd'hui un institut médico-pédagogique pourrait faire l'objet d'une transformation en résidence de tourisme.