

PROJET : REHABILITATION DU CENTRE DE MONTAGNE CCIP EN GITE(S) EN GESTION LIBRE

Association "Les Mijounours"

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (la CCIP) a décidé de mettre en vente en 2009 son Centre de Montagne situé à Mijoux (Jura, Ain).

Une association constituée d'anciens vacanciers, d'anciens colons devenus adultes et d'autres personnes se sentant concernées par ce Centre, se mobilise pour réhabiliter ce lieu.

Le projet se décline en 2 phases : l'acquisition des locaux auprès de la CCIP et l'exploitation par l'Association.

Il s'agit d'un projet d'envergure car le Centre est réparti sur 4 bâtiments :

- Un refuge montagnard (42 lits)
- Un hôtel de confort simple (68 lits)
- Un hôtel confortable (24 lits)
- Un gîte agréé en gestion libre (40 lits)
- En plus : logements dédiés au personnel

Le but de cette réhabilitation est de faire revivre économiquement une Vallée qui a été sinistrée lors de la fermeture du Centre de Montagne, par une activité sociale et solidaire.

Nous souhaitons également créer des emplois pour les postes "clés" des personnes vivant sur place, et nous comptons également sur une participation active des bénévoles.

Ce projet ne peut aboutir que si un groupe de personnes particulièrement motivées s'investissent dans la gestion du site et si, autour de ces personnes, une association soudée aide ponctuellement à la bonne marche de l'entreprise.

Association « Les Mijounours »
assoc.mijoux@yahoo.fr



[Centre de Montagne]



Les tâches

Direction

La direction de ce Gîte devra être assurée par un directeur organisé, disponible et bon gestionnaire. Cette activité devra lui générer un salaire. Il pourra occuper un appartement de fonction sur le site (F3 situé au dernier étage du bâtiment C). Il aura la charge de trouver du personnel saisonnier afin d'assurer l'entretien, les travaux ménagers, la préparation des petits déjeuners et l'accueil des vacanciers. Il devra, avec l'aide des membres de l'Association, déterminer les activités proposées et trouver les intervenants qui animeront ces activités sportives, artistiques ou autres. Il devra également assurer la comptabilité et la gestion avec l'aide de membres de l'Association ayant les compétences nécessaires.



[Le Bâtiment A]

Points importants

- Le Centre jouit d'un très bon emplacement, au cœur du parc régional du Haut Jura et de la Réserve naturel de la chaîne du haut Jura
- La base des structures d'accueil existe encore et bénéficie d'un bon concept qui après quelques travaux de décoration offrira un cadre agréable
- L'exploitation du gîte peut avoir une longue saison d'activité car les activités proposées sont aussi attractives l'été que l'hiver
- Le gîte devra trouver son équilibre financier en proposant à sa clientèle un bon rapport qualité/prix
- Sa capacité d'accueil exceptionnelle peut apporter un réel avantage en prospectant une catégorie de clients sans concurrencer les Gîtes voisins (souvent de capacité maxi de 12 personnes)
- Les locaux devront être adaptés avec un respect scrupuleux des règlements d'hygiène et de sécurité
- Publicité ciblée pour « lancer » ce Centre.



Les pistes pour l'achat des locaux

Mécène

Le Centre est actuellement proposé à la vente au prix de 900 000 €. Plusieurs bruits courent, comme le prix de 300 000 € qui aurait été à un moment avancé par la CCIP ou le prix de 1 € symbolique si une Mairie se portait acquéreur du Centre.

Un contact direct avec la personne chargée du dossier à la CCIP s'impose avant d'aller plus loin.

Quoi qu'il en soit, le premier moyen d'acquérir le Centre serait de trouver un mécène, prêt à acheter les murs en son nom propre. Certaines personnes sont très attachées au Centre et cette piste mérite d'être suivie et nous pouvons faire une proposition aux personnes pouvant investir de l'argent dans ce projet.

SCI

Quand nous aurons un prix définitif de la CCIP, nous pouvons partager cette somme en parts et s'unir à 20, 50 ou 100 personnes pour acheter ces parts qui nous rendrons propriétaires des Bâtiments.

Ex : 50 parts à 18 000 € = 900 000 €

Mairie

Convaincre, à l'aide d'un dossier solide, une Mairie d'acheter 1€ symbolique les murs avec l'octroi de la gestion à notre Association.



[Le Bâtiment des Parisettes]

ARTICULATIONS DU PROJET

Les pistes pour financer la réhabilitation

Définir ce budget

Un travail préliminaire doit être entrepris afin de définir le montant des travaux à réaliser :

- Isolation,
- Mise aux normes de la cuisine,
- Création de cuisines communes dans certains bâtiments, comportant au minimum un meuble de rangement, un évier, un moyen de cuisson, un réfrigérateur,
- Rénovation et création de sanitaires,
- Travaux divers de première nécessité...

Ensuite, il faut aménager le Centre :

- Matelas,
- Draps et linge de toilettes,
- Couettes, couvertures, oreillers,
- Vaisselle,
- Moyens permettant le lavage, séchage et le repassage du linge,
- Produits d'entretien...

Calculs des charges

Le Nouveau Centre devra assumer le montant de ses charges. Il faudra les définir afin de pouvoir calculer le seuil de rentabilité :

- Electricité
- Moyen de chauffage
- Eau potable courante et chaude
- Taxes foncières et habitation



[Le Bâtiment C]

ARTICULATIONS DU PROJET

Les aides

Définir les aides

De nombreuses institutions peuvent participer à ce projet et octroyer des aides financières (de l'ordre de 250 000 €). Certaines aides dépendront du statut de notre Association, d'où l'importance de bien penser le projet en amont. Par exemple, certaines aides complémentaires sont offertes aux associations ayant un aspect culturel et éducatif (agrément éducation populaire).

Aides publiques :

- Comité de développement régional,
- Conseil Général,
- Collectivités locales...

Aides privées :

- Institutions (CCIP ?),
- Sociétés...

Emprunts

Malheureusement les aides ne suffiront pas à couvrir tous les besoins en investissements, nous devons donc convaincre une Banque pour obtenir un crédit. Si notre projet trouve le moyen d'acquérir les bâtiments et trouve les aides, il n'y a pas de raison qu'une banque ne nous suive pas...



[Le Bâtiment B en premier plan avec la grande salle à manger en avancée]

Les sources d'informations

- INSEE,
- Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Relais départemental de la Fédération Nationale des Gîtes de France
- Observatoire du Tourisme
- Fédération des Parcs Naturels régionaux
- TRAME (Centre de ressources et de développement agricole au service du monde de l'agriculture)
- Les services économiques des Collectivités locales

- L'UFCV (Union Française des Centres de Vacances et de Loisirs) pour accueillir les classes de neige, découverte et autres séjours scolaires,
- Secrétariat d'Etat au Tourisme,
- Fédération Nationale des Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative,
- Collectivités locales...
- Comité départemental du tourisme
- La Chambre de l'agriculture