



NOUVELLE ÈRE

THERMES DE BAGNÈRES-DE-LUCHON



15 MARS
2023
VISITE PRESSE
DU CHANTIER



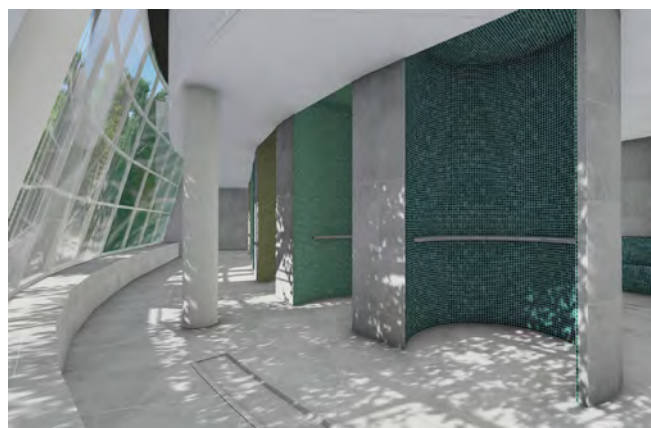
Exploitant	Constructeur	Financeurs	Investisseurs	Architectes



GROUPE ARENADOUR - THERMES DE LUCHON

contact presse : Fabien Dominguez ■ fabien@mcp-rp.com ■ 04 76 86 84 00 ■ 07 86 00 15 35
photos HD et repères sur mediaconseilpresse.com

SOMMAIRE



synthèse : **NOUVELLE ÈRE POUR LES THERMES DE BAGNÈRES-DE-LUCHON**

Reprise des Thermes de Bagnères-de-Luchon par Arenadour et restructuration en partenariat par le groupement Arenadour, Région Occitanie et Banque des Territoires. p3

Calendrier opérationnel et budget. p4

Réactions. p5/6

RENOUVEAU

Plan de développement des Thermes de Bagnères-de-Luchon. p7

Esquisses et lignes de force de la revitalisation du centre thermal. p8/10

Exploitant	Constructeur	Financeurs	Investisseurs	Architectes

COMMUNIQUÉ DE SYNTHÈSE - DÉVELOPPEMENT

NOUVELLE ÈRE POUR LES THERMES DE BAGNÈRES-DE-LUCHON

Délégation de service public et co-production Arenadour/Région Occitanie/Banque des Territoires pour développer les Thermes de Bagnères-de-Luchon.

Bagnères-de-Luchon est la première station thermale des Pyrénées. Ses thermes, au riche patrimoine, prennent un nouveau départ sous l'impulsion d'Arenadour, en collaboration avec la Région Occitanie, son Agence Régionale Aménagement Construction (ARAC) Occitanie, dont elle est premier actionnaire, et la Banque des Territoires. Un vaste projet de restructuration/rénovation/agrandissement a débuté en juin 2022. Il veut dynamiser et revitaliser l'établissement thermal comme le centre de bien-être thermal. Dès le 27 mars 2023, les curistes découvriront de nouveaux espaces de soins. En attendant la livraison totale au printemps 2024.

Nichés à 630 mètres d'altitude en Haute-Garonne, les Thermes de Bagnères-de-Luchon abordent l'année 2023 sous le signe du renouveau. Il prend la forme d'un vaste projet de réhabilitation et de restructuration du centre thermal mais aussi d'une extension du centre thermoludique avec création d'un spa. Cette réalisation permettra de jouer les synergies entre les filières thermale et touristique en toutes saisons.

Arenadour est le concepteur du projet et assure l'exploitation du site depuis le 1^{er} janvier 2023. Le concessionnaire a signé un accord avec l'ARAC Occitanie et la Banque des Territoires qui sont chargés de la construction et du financement du programme d'investissements.

Ce programme ambitieux pour ce territoire est soutenu financièrement par l'Union Européenne, l'État, la Région Occitanie, le Département de Haute-Garonne et la commune de Bagnères-de-Luchon.

La métamorphose du centre thermal s'opère sur deux saisons, en 2022 et 2023 avec une livraison totale au printemps 2024. Dès le 27 mars 2023, les curistes pourront suivre leur parcours de soins dans des espaces tout neufs.

Si les façades des bâtiments historiques ne sont pas touchées, les travaux se concentrent sur une restructuration des espaces intérieurs.

Cette réappropriation vise à rendre le parcours de soins des cures thermales cohérent, confortable et fluide. Elle s'accompagne d'une rénovation des cabines de soins rhumatologie et voies respiratoires et de leurs équipements. La partie la plus visible du projet sera la réalisation de l'extension de l'espace thermoludique qui se veut un miroir du Vaporarium actuel.

Ce projet s'inscrit dans une dynamisation globale du territoire. Dès 2024, il verra notamment la réouverture de la ligne de train entre Montréjeau et Luchon financée par la Région Occitanie et la mise en service de l'ascenseur valléen, qui reliera Luchon à la station de ski Superbagnères en moins de huit minutes. Cette liaison devrait séduire les amateurs de ski et de sports outdoor qui pourront « récupérer » dans les eaux chaudes et les grottes naturelles du nouveau centre de bien-être de Luchon à compter de mars/avril 2024.

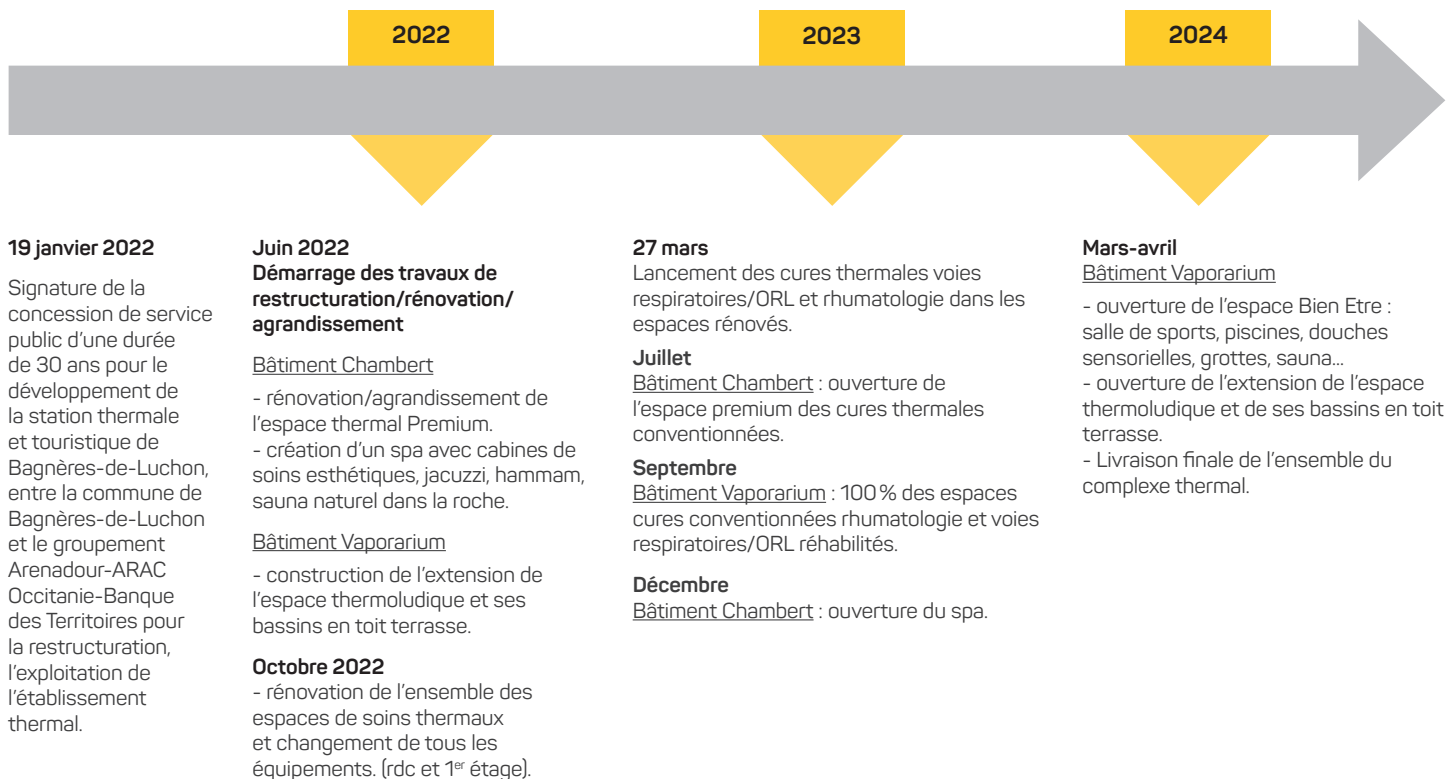
Après la concrétisation du projet des Thermes des Fumades en 2019 et du Pôle Thermal d'Amnéville en 2021, la reprise de l'exploitation des Thermes de Bagnères-de-Luchon en 2023 confirme qu'Arenadour poursuit sa stratégie de développement en France. Il se fonde sur la co-production avec les équipes thermales en place comme avec les différentes collectivités territoriales.

Exploitant	Constructeur	Financeurs	Investisseurs	Architectes
				

NOUVELLE ÈRE POUR LES THERMES DE BAGNÈRES-DE-LUCHON

CALENDRIER OPÉRATIONNEL ET BUDGET

L'activité thermale est maintenue pendant les travaux et les cures voies respiratoires/ORL et rhumatologie sont dispensées. Dès l'ouverture de la saison, le 27 mars 2023, les curistes pourront suivre leurs soins et leurs activités santé dans une partie des nouveaux espaces réhabilités.



Un investissement de plus de 40 M€

La Banque des Territoires et la SAS Patrimoniale Occitanie (filiale de l'ARAC) ont constitué la Société Immobilière de Luchon (SIL) le 4 août 2021 afin de financer la rénovation et l'extension des Thermes. A terme, la SIL sera dotée de 9 M€ de fonds propres, dont 60 % de la SAS Patrimoniale et 40 % de la Banque des Territoires. L'ARAC Occitanie a été missionnée pour la réalisation des travaux. Le montant total d'investissement s'élève à 38,6 M€ (hors investissements d'Arenadour). En effet, à côté des investissements de restructuration et de rénovation des bâtiments, d'autres financements interviendront pour rendre les Thermes de Luchon accueillants et fonctionnels et les parcours de soins

efficaces. **Arenadour va ainsi investir 5 M€ dans le renouvellement des mobiliers des différents espaces et dans l'équipement des cabines et postes de soins.**

Les subventions publiques représenteront plus de 10 M€ :

- > **FEDER (en cours d'analyse par la Région)**
- > **2,875 M€ État**
- > **2,875 M€ Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée**
- > **1,75 M€ Département de la Haute-Garonne**
- > **1,25 M€ Commune de Luchon**

Exploitant	Constructeur	Financeurs	Investisseurs	Architectes
		 <small>Projet cofinancé par le Fonds Européen de Développement Régional</small>	 	

RÉACTIONS

Pierre-André Durand, Préfet de la région Occitanie, Préfet de la Haute-Garonne

« L'histoire moderne de Bagnères-de-Luchon s'est construite en lien étroit avec l'État. Des grands travaux d'aménagement, lancés par l'Intendant du roi, le baron d'Etigny, sous l'ancien régime, à la rénovation d'ampleur que connaît aujourd'hui la cité thermale, c'est une continuité de projets communs qui ont développé la ville. Luchon séduit, Luchon attire et ne saurait laisser indifférent. À ses habitants, à ses habitués, comme à celles et ceux qui la découvrent au détour d'un voyage, elle offre un cadre de vie unique. Dans un passé récent, la ville a cependant connu une dégradation de son bâti, de ses activités et de sa fréquentation touristique, ternissant son image de « Reine des Pyrénées ».

Aujourd'hui, le temps est au renouveau et à l'action. L'État est fier de soutenir Bagnères-de-Luchon dans son nouveau développement. Depuis 2020, il a accordé un soutien financier à la commune de 6,3 millions d'euros, pour la réalisation de plusieurs projets, dont l'emblématique rénovation des thermes à hauteur de près de 3 millions d'euros. Ce travail de modernisation mené de façon partenariale avec le conseil régional, le conseil départemental et la commune dans le cadre d'un plan d'actions global, constitue une nouvelle page d'histoire pour le luchonnais, dont l'État a fait l'une de ses priorités d'investissement dans le département. Il permettra une nouvelle offre, enrichie, au sein de thermes historiques, qui seront rénovés et étendus.

Les conditions sont réunies pour que Luchon renoue avec son passé de grande cité thermale ! ».

Carole Delga, présidente de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée

« Chaque année, le lancement de la saison thermale est un temps fort pour la ville de Luchon et ses habitants ! Il annonce le retour en nombre des curistes dans la première station thermale des Pyrénées et, pour les commerçants, les hôteliers et l'ensemble des professionnels du territoire, il donne le coup d'envoi d'une période stratégique, entre la fin de la saison de ski et le début de la période estivale. Les Thermes de Luchon rythment l'activité locale, ils contribuent directement à l'attractivité du territoire, à sa dynamique économique et au rayonnement de la destination. C'est bien sûr un atout et un équipement exemplaire en termes de soin et de bien-être, mais c'est aussi un poumon pour le territoire et pour nos Pyrénées, en matière d'emplois et de retombées économiques.

En 2022, nous avons donc décidé collectivement d'engager cet ambitieux projet de réhabilitation et de modernisation des Thermes de Luchon. Convaincue de leur potentiel, j'ai souhaité que la Région réponde présent à la hauteur de l'enjeu en mobilisant 2,8 M€ dans ce véritable projet de territoire. Nous travaillons également à la mobilisation de fonds européens FEDER. Les premiers espaces de soins livrés ont déjà permis une montée en gamme de l'établissement. Et dans un an, au printemps 2024, la métamorphose des Thermes sera achevée et fera entrée l'établissement dans une nouvelle ère. Tout comme le territoire qui, la même année, sera de nouveau desservi par le train grâce à la mobilisation de la Région Occitanie.

Je tiens à saluer le travail des équipes d'Arenadour, de notre agence régionale de construction, l'ARAC, de la Banque des Territoires ainsi que l'ensemble des partenaires mobilisés. Bientôt réinventés, les Thermes de Luchon joueront à plein leur rôle moteur pour le territoire et l'ensemble de la filière thermale. Une filière stratégique pour l'attractivité et le rayonnement de l'Occitanie, que la Région soutient fortement à travers son plan d'actions dédié adopté en 2020 et doté de 40 M€ ».

Sébastien Vincini, président du Conseil départemental de la Haute-Garonne

« Le Conseil départemental est un partenaire privilégié de la ville de Luchon, avec laquelle nous menons des projets d'envergure afin de redonner à la Reine des Pyrénées sa place de capitale touristique du Comminges. Les Thermes de Luchon ont installé la ville parmi les plus belles stations thermales françaises. Nous sommes aujourd'hui heureux de participer à la réhabilitation de cette installation majeure pour les habitants, l'économie locale et le développement touristique de la vallée, financée par le Département à hauteur de 1,75 M€. La ville peut ainsi renouer avec son attractivité historique au cœur du Comminges, qui s'appuie également sur le développement touristique de la station de Superbagnères. Le Département mène depuis plus de 5 ans une politique ambitieuse pour sauvegarder l'économie de montagne avec un plan d'investissements de plus de 40 M€.

Cette stratégie passe par la mise en service du futur ascenseur valléen « Crémaillère Express » pour la saison hiver 2023, un équipement moderne qui permettra de déployer une offre de tourisme 4 saisons sur la station, indispensable à l'équilibre du territoire et au maintien de l'emploi local. Dans le cadre de ce projet sans précédent, d'un montant total de plus de 30 M €, co-financé par le Département à hauteur de 12 M€, la Région et l'État, la collectivité soutient le nouveau schéma directeur urbain de la ville, afin d'anticiper les possibilités de stationnement dans le cœur de ville. L'année 2023 sera celle du renouveau de la ville de Luchon et de la station de Superbagnères, révélant leurs meilleurs atouts : une nouvelle offre thermale et thermoludique ainsi qu'une station de montagne tournée vers l'avenir, pour un tourisme durable et responsable. »

Exploitant	Constructeur	Financeurs	Investisseurs	Architectes
				

RÉACTIONS

Eric Azémar, maire de Bagnères-de-Luchon

« C'est un nouveau chapitre qui s'écrit dans la longue histoire des thermes de Luchon, commune thermale et touristique située au cœur des Pyrénées. La Ville a retenu l'offre de délégation de service public présentée par le groupe Arenadour. A compter du 1^{er} janvier 2023, Arenadour sera l'exploitant de nos thermes et du nouvel espace thermoludique. Le programme de rénovation et d'agrandissement prévoit un investissement sans précédent de 35 M€ apporté par la Région Occitanie, le Département de Haute Garonne, l'AARC, la banque des territoires et la commune de Luchon. L'État intervient aussi en support important.

Avec Arenadour, nous avons trouvé le partenaire que nous recherchions : un groupe disposant de capacités financières, économiques, de solides techniques d'exploitation, et des hommes de confiance expérimentés dans la gestion d'établissements thermaux. La reprise des thermes de Luchon par le groupe Arenadour va générer une extension de la capacité d'accueil en thermalisme médical ainsi qu'un développement important des séjours bien-être.

L'autre objectif du projet est de créer un lien entre le centre thermal et la ville et de redonner un nouvel usage aux bâtiments remarquables du site tout en préservant leurs qualités architecturales et patrimoniales. La ville de Luchon se réjouit de ce nouvel élan indispensable qui va permettre au territoire d'imaginer son avenir économique d'une manière plus sereine. »

Maxime Vilgrain, président d'Arenadour

« C'est un beau projet de longue haleine porté par l'équipe d'Arenadour qui se concrétise. Ce partenariat public/privé s'inscrit dans un projet de développement d'attractivité territoriale. Il partage les valeurs d'authenticité du territoire

et met en lumière un patrimoine exceptionnel, des savoir-faire thérapeutiques reconnus et des ressources naturelles remarquables. Ce projet comprend la rénovation et la restructuration des espaces thermaux ainsi que l'agrandissement de l'espace bien-être pour renforcer le pouvoir de séduction de la destination. L'objectif est de développer tous les potentiels du site tant au niveau thermal qu'en bien-être. C'est la première étape d'un travail en étroite collaboration avec la municipalité. »

Aurélien Joubert, Directeur Général de l'ARAC Occitanie

« Mes équipes et moi-même sommes très fiers de réaliser ce projet, qui s'inscrit parfaitement dans la politique régionale de développement touristique. Le potentiel des stations thermales d'Occitanie, dont celle de Luchon, constitue un atout exceptionnel pour l'attractivité de nos territoires. Nous sommes pleinement mobilisés sur ce projet, générateur d'emplois en phase travaux comme en phase d'exploitation, qui dotera la commune de Bagnères-de-Luchon d'un magnifique équipement dédié au bien-être et à la santé. »

Annabelle Viollet, Directrice régionale Occitanie de la Banque des Territoires

« Les enjeux de la filière thermalisme sont de taille pour la région Occitanie, région majeure du thermalisme en France avec 28 stations thermales. L'implication de la Banque des Territoires dans le projet de réhabilitation de l'établissement thermal de la commune de Bagnères-de-Luchon s'inscrit pleinement dans le programme Petites Villes de Demain, et vient accompagner la stratégie de la collectivité concernant son développement touristique. La modernisation et la montée en gamme de l'hébergement ainsi que la dynamisation de l'exploitation des thermes vont profiter à l'attractivité et au développement économique de Luchon.

L'intervention de la Banque des Territoires, renforcée dans le cadre du Plan de Relance Tourisme doté de 1,9 Md€ de financements mobilisables, s'inscrit ainsi pleinement dans son rôle de soutien à l'économie touristique. »

André Ariotti, architecte cabinet Coste

« C'est avec humilité que nous avons imaginé donner un nouvel élan à ce riche patrimoine thermal. Ces multiples facettes, rénovation, restructuration, extension et mise en valeur, doivent couler de source. Rendre plus lisibles et plus visibles les métiers de la santé et du bien-être de ce complexe a guidé notre cheminement. L'extension dédiée au bien-être témoigne de cette exigence. Le nouveau bâtiment s'insère dans son environnement, sans perturber le regard, tout en créant un signal fort. »

Stéphane Rayssac, architecte agence Rayssac

« L'ampleur du site, les différentes époques et typologies de construction des bâtiments, l'Histoire et la qualité du lieu en imposent le respect. La continuité d'usage des espaces par les curistes pendant les travaux doit être considérée tout autant. C'est un chantier hors normes de par les méthodes de construction à mettre en œuvre et la technicité importante de ce type d'équipement. Tout se fait à la main, les hommes souffrent sous le poids de l'histoire du lieu et de la tâche à accomplir dans un délais très court. Néanmoins l'ensemble de l'équipe de maîtrise d'œuvre d'exécution et les entreprises pourront être fier et honoré du travail accompli. Le Patrimoine légué par nos anciens sera préservé, valorisé et pérennisé à travers un questionnement sur les enjeux de notre époque, de notre avenir. »

Exploitant	Constructeur	Financeurs	Investisseurs	Architectes
		     	  	 

RENOUVEAU

PLAN DE DÉVELOPPEMENT DES THERMES DE BAGNÈRES-DE-LUCHON

Revitaliser l'activité thermale, dynamiser celle du bien-être thermal, jouer les synergies entre les filières, mettre en lumière ce riche patrimoine architectural thermal tout en soignant l'accueil et la prise en charge des curistes... Cet ambitieux projet entend redonner son éclat à la « reine des Pyrénées ».



Complexe thermal de Bagnères-de-Luchon. À gauche, l'extension et son bassin thermal aqualudique qui tutoie le ciel sur le toit terrasse.

Pour insuffler un nouvel élan au complexe thermal de Luchon et répondre aux besoins des curistes et des clientèles bien-être, Arenadour a imaginé un projet aux nombreuses facettes qui répond à plusieurs objectifs.

Premier objectif, tout faire pour que le curiste se sente bien dans l'établissement thermal. L'essentiel de cette restructuration s'effectue à l'intérieur des bâtiments pour rendre le parcours thermal simple, fluide et confortable. Les différentes zones de soins à l'eau thermale, les circulations, les accueils sont repensés pour orienter les curistes de façon intuitive. Il se veut aussi un lieu de vie et de convivialité qui favorise les synergies entre les pôles santé et bien-être. Cette restructuration jette les bases pour que Luchon retrouve sa place de leader dans le traitement des affections rhumatologiques et des voies respiratoires. La restructuration permet de satisfaire différents types de patientèles. Le centre thermal bénéficiera par exemple d'un espace Premium agrandi et d'un spa dédié.

Deuxième objectif, faire vivre le complexe thermal 365 jours par an. Les Thermes de Luchon

auront leur saison thermale de mars à octobre, le centre thermoludique, lui, sera ouvert toute l'année.

Idéalement situé à deux pas de Superbagnères, Luchon veut répondre aux envies de bien-être des adeptes des pratiques de montagne été comme hiver dans les Pyrénées. Un nouveau bâtiment, dédié au thermoludisme va être édifié. Riche de deux nouveaux bassins en eau thermale, dont un sur le toit terrasse, ce site thermoludique transforme Luchon en station santé et bien-être.

Troisième objectif, mettre en lumière le riche patrimoine thermal. Cela passe par le respect de l'environnement et la valorisation des bâtiments et de leur histoire, grâce à un programme de rénovation de qualité.

Quatrième objectif, ne pas pénaliser l'activité thermale 2023. Les cures Voies respiratoires et Rhumatologie seront dispensées dans des zones dédiées. Les espaces réhabilités seront livrés au fur et à mesure, de sorte que les curistes pourront aisément mesurer le avant-après. Le chantier a débuté en juin 2022. Livraison totale en mars 2024.

Exploitant	Constructeur	Financeurs	Investisseurs	Architectes
		 <small>Projet financé par le Fonds Européen de Développement Régional</small>		

RENOUVEAU DES THERMES DE BAGNÈRES-DE-LUCHON ESQUISSES ET LIGNES DE FORCE

1



Baigné de lumière, le hall d'accueil du Vaporarium devient le lieu d'enregistrement et d'information des curistes

Bien accueillir et orienter les curistes

Bien accueillir le curiste, l'orienter efficacement pour éviter toute source de stress, tout faire pour qu'il se sente bien dès son arrivée est l'un des attendus du projet. Mission qui sera accomplie avec le réaménagement du vaste hall du Vaporarium.

2



Rendre le quotidien du curiste agréable, convivial et simple

Si le projet ne touche pas aux façades patrimoniales, il réorganise et rénove totalement les espaces intérieurs pour rendre lisibles et accessibles tous les métiers du complexe thermal. Chaque orientation thérapeutique, Voies respiratoires et Rhumatologie, a son espace, ses soins, son organisation propre. Tout est limpide et fluide grâce à une réappropriation des espaces et une mise en valeur du lieu. La convivialité et l'hospitalité nourrissent ce projet qui intègre une cafétéria.

Exploitant



Constructeur



Financeurs



Investisseurs



Architectes



RENOUVEAU DES THERMES DE BAGNÈRES-DE-LUCHON ESQUISSES ET LIGNES DE FORCE (SUITE)

3

Aménager un nouvel espace de cure premium et créer un spa dédié

La nouvelle organisation veut simplifier et rendre cohérent le parcours des curistes en créant des zones de soins identifiées. Par exemple, l'Espace Premium et le spa seront aménagés dans l'aile Est du bâtiment Chambert.



Espace détente du spa



« Ressentir l'histoire du thermalisme dans un lieu fonctionnel, harmonieux et accueillant »

« L'architecture des différents bâtiments thermaux de Luchon constitue un témoin vivant de l'épopée du thermalisme en France. De la période néo-classique du bâtiment Chambert qui réunissait les grands de ce monde au XIX^e siècle, à l'avènement du thermalisme social dans les années 50 avec le Prince Impérial, en passant par la conception moderniste du Vaporarium et de ses grottes naturelles des années 70... Luchon offre une formidable empreinte de la capacité du thermalisme à se renouveler pour répondre aux besoins de son époque. Cette rénovation veut en témoigner en respectant les bâtis. Il invite simplement à conjuguer le passé au futur. » André Ariotti, architecte cabinet Coste.

Exploitant



Constructeur



Financeurs



Investisseurs



Architectes



RENOUVEAU DES THERMES DE BAGNÈRES-DE-LUCHON ESQUISSES ET LIGNES DE FORCE

4



Mettre au goût du jour les installations historiques

A l'instar de la superbe piscine de la Rotonde, les différents espaces de soins seront réhabilités et toilettés dans un esprit contemporain. Le choix des matériaux et des tons évoque la nature et la minéralité pour créer un dialogue entre l'intérieur et l'extérieur.

5



Vues sur le toit-terrasse du nouveau bâtiment dédié à l'activité aquatique et ses cinq bassins à ciel ouvert.

Dynamiser la destination thermale et de bien-être

Cette restructuration/rénovation/extension donne un nouveau souffle à la station thermale. Le pôle thermoludique, ouvert 365 jours par an, s'épanouit grâce à une extension de 900 m² sur deux niveaux avec trois bassins dont deux nouveaux. Il intègre un bassin couvert de 110 m² et un spa avec douches sensorielles, jacuzzi, sauna et activités froides. Le troisième niveau tutoie le ciel et les arbres alentours. Il offre bassin extérieur en terrasse de 111 m² bordé d'un solarium. L'architecture de ce nouveau bâtiment se veut le miroir architectural du Vaporarium. Il s'insère dans le socle de la montagne pour créer une continuité avec l'existant.

Exploitant



Constructeur



Financeurs



Investisseurs



Architectes

