

CONNAISSANCE DE L'ETABLISSEMENT

PROPRIETAIRE/EXPLOITANT: M. Frédéric et Mme Agathe KOP

STATUT JURIDIQUE : Fonds : **SARL « Les Terrasses d'Illkirch »**

- Cogérant M. Frédéric KOP - 5 parts
- Cogérante : Mme Agathe KOP - 63 parts
- SCI« Le Gibolin » - 1990 parts
- Melle Clémentine KOP - 33 parts
- Melle Juliette KOP - 32 parts

Murs : **SCI « 187 Route de Lyon »** M. Frédéric KOP – Cogérant
Mme Agathe KOP - Cogérante

SCI composée de { Sàrl « Les Terrasses d'Illkirch (99% parts)
SCI« Le Gibolin » composée de M. et Mme KOP – 490 parts – Cogérants
M. Jean GERBER – 10 parts

FORMATION / EXPERIENCE PROFESSIONNELLE:

Monsieur Frédéric KOP dispose d'une expérience bien établie dans le domaine de l'hôtellerie - restauration. Il est titulaire d'un B.T.H « Hôtellerie-restauration ». Après avoir fait ses armes dans de prestigieuses adresses (Bocuse) et de retour d'une expérience fructueuse au Canada, Frédéric KOP décide de reprendre et d'acquérir l'hôtel-restaurant « Hôtel d'Alsace» avec son épouse Agathe en 1998. Très rapidement, ils ressentent le besoin de développer le patrimoine familial et de le tourner vers l'avenir.

Madame Agathe KOP est titulaire d'un B.T.S et d'un B.T.H « Hôtellerie-restauration », ainsi que d'un Master de gestion hôtelière. A l'instar de son mari, elle dispose d'une expérience à l'international. C'est en 1998, qu'elle développe cette affaire familiale avec son mari.

CLASSEMENT/ ADHESION /EFFECTIF/ REFERENCEMENT / TO :

Au centre ville d'Illkirch-Graffenstaden, la situation géographique et économique dans laquelle est situé l'établissement en fait un hôtel recherché par les diverses sociétés (1400) implantées sur le banc communal. D'ici 2015, le tramway devrait atteindre le centre ville, et permettre ainsi aux touristes séjournant à l'hôtel les week-ends et lors du marché de Noël un meilleur accès au centre ville de Strasbourg.

Actuellement l'hôtel dispose de 40 chambres réparties sur 4 étages et classées deux étoiles, de deux salles de séminaire offrant toute une gamme d'animations pour les séminaires et d'une salle de restaurant d'une capacité d'accueil de 80 couverts.

La SARL emploie 9 personnes, dont 1 à temps partiel. Son taux d'occupation avoisine les 64 %. Sa clientèle est essentiellement composée de clientèle d'affaires et de séminaire en semaine, tandis que le week-end, l'hôtel est fréquenté par une clientèle loisirs. L'hôtel adhère au réseau des Logis (il est labellisé 3 cheminées) et Inter Hôtel. L'établissement est également référencé dans différents guides tel que le Pudlowski et le Guide Michelin.

	2014 <i>(prévisionnel)</i>	2013 <i>(prévisionnel)</i>	2012 <i>(prévisionnel)</i>	2011	2010	2009	2008
Chiffre d'Affaires net	1 719 000 €	1 000 700 €	987 000 €	967 336 €	916 874 €	864 008 €	875 201 €
Résultat net	91 000 €	46 000 €	46 000 €	93 143 €	84 168 €	29 599 €	29 707 €

PROJET

DESCRIPTION :

Après 14 années d'exploitation, l'établissement est arrivé à un seuil d'exploitation le limitant dans sa capacité de développement. En effet, la croissance économique de la ville a fortement contribué au développement de la structure hôtelière. Les nouvelles normes d'accessibilité et de sécurité, ainsi que les critères établis pour répondre aux nouvelles normes de classement, ont motivés les exploitants à entamer un programme de modernisation et d'extension de leur offre.

Le projet du Maître d'Ouvrage consiste à :

➤ **Travaux liés à l'extension de la capacité hôtelière - Création de 43 nouvelles chambres**

Extension de l'hôtel se développant sur 5 niveaux au Sud du terrain coté parking public, couvert d'une toiture terrasse végétalisée. La superficie de certaines chambres atteindra 28 m². Parmi ces 43 nouvelles chambres dont 3 accessibles aux PMR, certaines seront aménagées en duplex de 25 et 46 m². La création de ce type de chambre se justifie car actuellement l'établissement ne compte que 4 chambres familiales. Ces chambres familiales permettront également de satisfaire une clientèle dite de longs séjours.

➤ **Travaux liés à l'extension du restaurant**

Suite à l'augmentation de la capacité d'accueil hôtelière, il est apparu indispensable d'agrandir l'espace lié à la salle de restaurant et au service du petit déjeuner.

➤ **Travaux liés à l'aménagement d'un espace séminaire**

Afin d'accueillir au mieux la clientèle séminaire, une nouvelle salle de séminaire doit être aménagée.

➤ **Travaux liés à la restructuration de l'espace réception**

L'espace d'accueil et de réception du bâtiment principal sera revu dans le but de répondre aux nouveaux besoins de cette programmation et de respecter les normes liées à l'accessibilité des PMR.

➤ **Modernisation de l'existant**

Les gérants profiteront de la mise en travaux de l'établissement pour restructurer et moderniser les 40 salles de bains des chambres existantes.

➤ **Mise en valeur et isolation de la façade et création de « Chien assis »**

Afin d'améliorer les capacités énergétique du bâtiment, une isolation extérieure a été mise en œuvre. De plus les fenêtres du toit ont été remplacées par des lucarnes avec un habillage en zinc.

➤ **Aménagement d'un parking supplémentaire et aménagement pour les deux roues**

Le parking existant de 14 places sera préservé et complété par 16 places (dont 2 pour PMR) supplémentaires gérées par un voiturier. De plus, deux aires couvertes seront aménagées afin d'accueillir les deux roues (Vélos et motos)

➤ **Aménagement paysager des espaces verts et des accès**

Des aménagements paysagers marqueront l'accès de l'hôtel (plantes et arbustes vivaces). La localisation des accès reste identique, cependant un réaménagement de l'accès et de l'entrée principale de l'hôtel est projeté permettant ainsi l'accès à l'hôtel aux PMR.

➤ **Travaux liés aux énergies**

L'extension de l'hôtel offre une toiture terrasse permettant la disposition d'un champ de capteur idéalement orienté plein Sud. Compte tenu de la régularité des consommations tout au long de l'année et d'une orientation optimale, l'hôtel dispose de tous les éléments favorisant la mise en œuvre d'une production ACS solaire. Ainsi, l'ensemble des chambres, soit 77 au total, bénéficieront d'une substitution par l'énergie solaire de production d'eau chaude sanitaire.

Remarques du service « Energivie »

Installation solaire thermique

L'étude de faisabilité solaire permet de conclure que l'installation prévue est techniquement et économiquement intéressante. Avec une surface limitée en toiture, il n'y a aucun risque de surdimensionnement de l'installation.

Sur la base des éléments de l'étude, La Région Alsace est prête à financer ce projet au niveau de l'investissement à hauteur de 45% plafonné à 495 €/m² de capteurs solaires thermiques.

Travaux relatifs aux bâtiments

Le projet est séparé en deux parties. La partie existante a déjà fait l'objet d'une rénovation impliquant les travaux suivants :

- VITRAGES : Fenêtres double vitrage
- MUR EXTERIEUR : Brique avec 6cm de polystyrène
- PLANCHER SUR TERRE PLEIN Plancher béton non isolé
- TOITURE : rampants isolés de 10 cm de laine minérale

Cette rénovation à minima permet une baisse des besoins en énergie de l'ordre de 9% avec une baisse des charges de chauffage de 1000 € par an. Cette rénovation ne s'inscrit pas dans une démarche par étapes en BBC, mais de bâtiment THPE. D'après le bureau d'études, l'épaisseur d'isolant est suffisant par éviter tout risque de condensation dans la paroi. Les performances énergétiques de la partie extension permettent d'obtenir un gain de l'ordre de 20% en comparaison du calcul réglementaire RT 2005.

Au moment du montage du projet, cet objectif démontrait une sensibilité du maître d'ouvrage à construire dans l'efficacité énergétique. Malheureusement ce projet se retrouve rattrapé par la réglementation thermique qui imposera à chaque maître d'ouvrage de construire en BBC à partir du 1er janvier 2013.

OBJECTIFS :

- Augmenter la capacité d'accueil de manière à pouvoir répondre à la demande des clientèles ;
- Développer l'accueil des groupes et des séminaires ;
- Mettre l'établissement en cohérence avec l'évolution de la demande des clientèles.

EMPLOIS CRÉÉS : Le projet permettra la création de **6 postes** : 2 réceptionnistes, 2 veilleurs de nuit à temps partiel, 1 serveur à temps partiel et une personne dédiée au service commerciale.

DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE D'INTENTION : 28 janvier 2011

DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE D'INTENTION DU NOUVEAU PROJET: 24 février 2012

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX : Juin 2011 à avril 2014

MONTANT DES TRAVAUX DU NOUVEAU PROJET:

Montant total H.T. estimé à : 4.652.200 € (*hors travaux liés aux énergies de chauffage*)

Montant H.T. éligible : 4.302.000 € (*hors travaux liés aux énergies de chauffage*)

INVESTISSEMENTS ELIGIBLE :

- ✓ Création de 43 chambres ;
- ✓ Extension et modernisation de la salle de restaurant et de PDJ ;
- ✓ Modernisation des salles de bains existantes;
- ✓ Aménagement d'une salle de séminaire ;
- ✓ Restructuration de l'accueil et de l'espace réception ;
- ✓ Mise en valeur et isolation de la façade et réfection de la toiture
- ✓ Aménagement d'un parking et d'un local pour deux roues
- ✓ Aménagement paysager
- ✓ Travaux de mise aux normes
- ✓ Honoraires

Selon le dispositif harmonisé en vigueur et s'agissant d'un projet situé dans une commune de plus de 15.000 habitants dont les travaux éligibles sont > à 700.000 €, l'ensemble du projet est pris en compte, en cas de possibilité d'application du régime PME hors acquisition de mobilier d'éléments de décoration et travaux liés aux installations énergétiques.

Ventilation des travaux SCI / SARL

Espace	Maître d'ouvrage SARL / SCI
Création de 43 chambres	SCI
Aménagements extérieurs et parking	SCI
Missions diverses (architectes, SPS, BET)	SCI
Aménagement intérieur des chambres	SARL

Emprunt ¹ SCI	493.000 €	Auprès du Crédit Mutuel à 3,80% sur 15 ans
Emprunt ² SCI	80.000 €	Auprès du Crédit Mutuel à 3,80% sur 10 ans
Emprunt ³ SCI	3.443.900 €	Auprès du Crédit Mutuel et CIC sur 15 ans (en cours de validation du taux)
Région Alsace	322.650 €	<i>Ancien dispositif</i>
Conseil Général du Bas-Rhin	322.650 €	<i>Ancien dispositif</i>

MAITRE D'OUVRAGE :**SCI « 187 Route de Lyon »**

187, Route de Lyon
67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN
SIRET : 419 680 541 00010
Cogérant : M. Frédéric KOP
Cogérante : Mme Agathe KOP

BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :**SARL « Les Terrasses d'Illkirch »**

187, Route de Lyon
67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN
SIRET : 418 931 143 00014
Cogérant : M. Frédéric KOP
Cogérante : Mme Cogérante : Mme Agathe KOP

MAITRE D'OUVRAGE:**SARL « Les Terrasses d'Illkirch »**

187, Route de Lyon
67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN
SIRET : 418 931 143 00014
Cogérant : M. Frédéric KOP
Cogérante : Mme Cogérante : Mme Agathe KOP

BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :**SARL « Les Terrasses d'Illkirch »**

187, Route de Lyon
67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN
SIRET : 418 931 143 00014
Cogérant : M. Frédéric KOP
Cogérante : Mme Agathe KOP

AIDE FINANCIERE SUSCEPTIBLE D'ETRE ACCORDEE ET CONTREPARTIE

S'agissant d'un projet situé dans une commune de plus de 15.000 habitants et dont le montant total des travaux éligibles est > à 700.000 €, il est proposé d'attribuer en complément à la SARL « **Les Terrasses d'Illkirch** » une subvention de **645.300 €** selon critères et dans le cadre règlement général d'exemption, correspondant à **15% du montant H.T. de l'ensemble des travaux éligibles**, répartis à parité entre le Conseil Général du Bas-Rhin et le Conseil Régional d'Alsace, représentant une participation de **322.650 € soit 7,5 % pour chaque collectivité**.

L'aide financière est conditionnée par la mise en œuvre de **contreparties** élaborées suite au diagnostic effectué par l'ADT du Bas-Rhin en partenariat avec la CCISBR, à savoir :

- Réaliser un stage de formation l'accueil physique et téléphonique ;
- Réaliser un stage de formation le management d'équipe (Mme et M. KOP) ;
- Réaliser un stage de formation la commercialisation d'un établissement hôtelier (Assistante de Direction) ;
- Présentation de l'arrêté préfectoral des nouvelles chambres en catégorie 2* minimum (nouvelles normes).

Observations✓ Politique de formation

Les gérants de l'établissement sont sensibles à la politique de formation de leurs employés. C'est ainsi que diverses formations sur le développement des ventes via Internet ont été suivies par le personnel concerné.

A noter que la plupart des personnes en charge de l'accueil des clients et de la commercialisation sont tri voir quadrilingue.

✓ Classement

Un surclassement en catégorie 3 étoiles nouvelles normes est envisagé à l'issue des travaux.

✓ Contexte économique

Le désendettement de la structure actuelle permet à ce jour de dégager des excédents de trésorerie. Financièrement ce projet apparaît comme une réelle opportunité avec une prise de risque relativement faible, sachant que le prévisionnel a été réalisé avec des hypothèses de taux d'occupation très prudentes (40% en 2014, 50% en 2015 puis 55% les années suivantes).

AVIS DU BUREAU ADT DU 3 JUILLET 2012: FAVORABLE