

**CONNAISSANCE DE L'ETABLISSEMENT****PROPRIETAIRE/EXPLOITANT :** Monsieur Jean-Pascal SCHARF**STATUT JURIDIQUE : Fonds :** S.A.S « SOCIETE HOTELIERE REGENT PETITE FRANCE » composée de :

- M. Jean-Pascal SCHARF - Directeur Général – 15.864 Parts
- M. Jean-Maurice SCHARF - Associé – 1.473 Parts
- M. Jean-Sébastien SCHARF – 2 Parts
- La société « S.C.G.P GECCO » – 14.251 Parts
  - ✓ Mme Caroline SCHARF – Présidente - 0 parts
  - ✓ M. Jean-Pascal SCHARF – Directeur - 61 parts
  - ✓ M. Jean-Sébastien SCHARF – 1.750 Parts
  - ✓ M. Jean-Maurice SCHARF – 19 parts
- Mme Caroline SCHARF » - Présidente - 0 parts

**Murs :** COFITEM – Contrat Crédit bail**FORMATION / EXPERIENCE PROFESSIONNELLE :**

Monsieur Jean-Pascal SCHARF est titulaire d'une Maîtrise en Droit des affaires. Il dispose d'une expérience professionnelle de plus de 20 ans dans le domaine de l'hôtellerie restauration en tant que responsable d'exploitation, puis Directeur Général du Régent Petite France. Monsieur SCHARF exploite également l'hôtel Régent Contades, le Grand Hôtel, et la Cour du Corbeau à Strasbourg.

**CLASSEMENT / ADHESION / EFFECTIF / REFERENCEMENT / TO :**

Créé en 1992, l'établissement est situé au cœur du quartier de la Petite France. La bâtisse, intégralement classée aux Monuments Historique date du 17<sup>ème</sup> siècle et servait à l'origine de moulin. L'hôtel se compose actuellement de 72 chambres, dont 9 suites et 4 duplex classées 4\*. Il dispose d'un restaurant de 35 couverts aménagé dans une ambiance design et feutré et d'un bar lounge.

La SARL emploie 42 personnes, dont 28 temps plein. Son taux d'occupation avoisine les 75 % et sa clientèle est essentiellement composée d'individuels, dite d'affaires à 75% .

A ce jour, l'hôtel n'adhère à aucun au réseau. Toutefois, il est référencé dans de nombreux guides tels que le Michelin, le Gault et Millau et le Bedouk.

	2009	2010	2011	2012 (prévisionnel)	2013 (prévisionnel)	2014 (prévisionnel)	2015 (prévisionnel)
<b>C.A net (en K €)</b>	4 762 €	4 841 €	5 171 €	4 870 €	4 630 €	4 720 €	5 300 €
<b>Résultat d'exploitation (en K €)</b>	38 €	123 €	600 €	275 €	150 €	50 € *	205 €

\* Remarque :

Le planning prévisionnel prévoit la réalisation des travaux en deux phases avec notamment la réalisation des travaux hors gros œuvre de l'espace bien être lors du 1er semestre 2014. En raison des perturbations liées à ces travaux, le 1er semestre 2014 sera fortement impacté, car une partie de l'hôtel ne pourra être exploitée, prévoyant une baisse sensible de la rentabilité. Dès le 2eme semestre 2014, l'établissement communiquera sur cette nouvelle offre et prévoit des retombées commerciales significatives lors de l'exercice 2015 (CA en hausse de 7%).

**PROJET****DESCRIPTION :**

La démarche de modernisation de l'hôtel répond en premier lieu à une demande de la clientèle. Le projet de modernisation fondamentale de l'établissement s'articule autour de 4 catégories de travaux, à savoir :

➤ **Création de 4 nouvelles chambres**

A l'instar de l'hôtel, il est envisagé de créer 4 nouvelles chambres dans un esprit design avec une décoration épurée, afin qu'elles s'intègrent parfaitement à l'esprit de la maison. Ces chambres bénéficieront d'une situation exceptionnelle avec pour chacune d'entre elle une terrasse avec vue sur les bras de l'Ill.

Etant positionnées sur le haut de gamme, ces quatre nouvelles chambres seront les seules à disposer de terrasses avec vue sur le quartier historique de Strasbourg.

➤ **Aménagement d'un espace bien-être**

L'espace bien-être sera agencé au 1<sup>er</sup> étage, au niveau de l'actuelle terrasse. Ces travaux nécessiteront notamment la mise en place d'une nouvelle toiture respectant le style architectural et les contraintes liées au site.

Cet espace sera équipé :

- D'un sauna et hammam ;
- D'un bain nordique situé en terrasse ;
- D'une douche à jets ;
- D'une salle de sport ;
- D'une salle de repos ;
- D'une salle de soins.

### ➤ **Modernisation fondamentale des salles de séminaires**

Le gérant profitera de la mise en travaux de l'établissement pour moderniser fondamentalement ces deux salles de séminaires, tant au niveau des volumes et de l'ambiance, que des équipements techniques et services destinés aux clients. Chaque salle disposera d'un espace dédié aux pauses. Un travail important au niveau de l'acoustique sera effectué, tant au niveau des murs que des sols, afin de garantir la quiétude des clients de l'hôtel. Il est également envisagé la mise en place d'un système domotique permettant au client de régler le niveau d'éclairage, le chauffage, la climatisation, les occultants, ainsi que tous les équipements informatiques et vidéo.

### ➤ **Modernisation des locaux techniques et cuisine**

Les différents locaux techniques ainsi qu'une partie de la cuisine seront réétudiés dans le but de faciliter le travail des salariés et d'améliorer le fonctionnement général de l'hôtel.

### ➤ **Travaux liés aux énergies**

Dans un souci constant d'amélioration des prestations, le gérant a étudié les différentes solutions envisageables pour remplacer l'ancienne chaudière à gaz. La mise en place d'une chaufferie produisant de l'eau chaude sanitaire par le biais de panneaux solaires était impossible compte tenu des contraintes patrimoniales liées au « Monuments Historiques et à l'emplacement de l'hôtel en secteur sauvegardé. De même, il était impossible à l'hôtelier pour des raisons techniques (surface disponible) et d'exploitation, d'opter pour une chaudière à bois.

Suite à l'étude énergétique menée par le cabinet GE RICHERT, il a été décidé d'installer un système de pompe à chaleur aquathermique (Eau/Eau). Les consommations estimées seront réparties entre le gaz de ville, l'électricité et les pompes qui assureront une part prépondérante des besoins en ECS, à savoir

- 60% par la P.A.C
- 20% d'énergie électrique
- 20% d'énergie gaz de ville

### **Remarque du service EnergiVie – Monsieur Sébastien LAUB :**

La mise en place d'une PAC est pertinente au regard des besoins de l'hôtel. Toutefois, Monsieur SCHARF est invité à fournir les éléments suivants, afin de valider le dossier technique :

- La fiche de calcul réglementaire du projet + la fiche Xml concernant la partie extension ;
- Les plans des réseaux techniques au format PDF ;
- Un descriptif de la PAC mise en place avec une fiche de dimensionnement.

### **OBJECTIF :**

- Privilégier un tourisme de séjour, impliquant la création d'équipements et de services annexes de qualités ;
- Répondre aux attentes des clientèles ;
- Redynamiser le segment « séminaires-groupes » ;
- Améliorer le Chiffre d'Affaires ;
- Allonger la durée des séjours ;
- Réduire les consommations d'énergies via la nouvelle installation de chauffage/climatisation.

**EMPLOIS CRÉÉS :** Le projet permettra la création de **4 emplois**, à savoir :

- 1 Spa Manager
- 2 esthéticiennes
- 1 homme d'entretien
- 1 agent polyvalent

**DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE D'INTENTION :** 20 février 2012

**DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX :** Juin 2012 au 3<sup>er</sup> trimestre 2013

### **MONTANT DES TRAVAUX:**

Montant total H.T. estimé à : 3.600.000 €  
**Montant H.T. éligible : 2.947.200 €**

### **INVESTISSEMENTS ELIGIBLE :**

- ✓ Création des 4 chambres ;
- ✓ Aménagement d'un espace bien-être ;
- ✓ Modernisation des salles de séminaires ;
- ✓ Modernisation des communs et de la cuisine ;
- ✓ Maître d'œuvre / honoraires ;
- ✓ Travaux de mise aux normes.

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 et d'éléments de décoration et travaux liés à la mise en place d'une PAC Eau/Eau.

## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Emprunt	3.200.000 €	Crédit Bail sur 10 ans à 2.5% - COFITEM
<b>Région Alsace</b>	<b>200.000 €</b>	Nouveau dispositif – aide plafonnée
<b>Département 67</b>	<b>200.000 €</b>	Nouveau dispositif – aide plafonnée

### MAITRE D'OUVRAGE :

S.A.S « SOCIETE HOTELIERE REGENT PETITE FRANCE »  
5, rue des Moulins – 67000 STRASBOURG  
SIRET : 378 778 823 00021  
Directeur Général : Jean-Pascal SCHARF

### BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :

S.A.S « SOCIETE HOTELIERE REGENT PETITE FRANCE »  
5, rue des Moulins – 67000 STRASBOURG  
SIRET : 378 778 823 00021  
Directeur Général : Jean-Pascal SCHARF

## 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 à la **S.A.S « SOCIETE HOTELIERE REGENT PETITE FRANCE »** une subvention de **plafonnée à 400.000 €** (selon critères et dans le cadre du Régime de Cadre) correspondant à **15 % du montant H.T éligible estimé à 2947.200 €**, réparti à parité entre le Conseil Général du Bas-Rhin et le Conseil Régional d'Alsace, représentant une participation plafonnée **200.000 € (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 CCI, à savoir :

- Stage de formation sur le « relooking » des employés ;
- Stage de formation sur la gestion des conflits ;
- Stage de formation sur la commercialisation hôtelière ;
- Stage de formation sur les gestes et postures ;
- Refonte des documents de promotion ;
- Présentation de l'arrêté préfectoral portant sur le classement 2 étoiles minimum de l'ensemble des chambres, y compris les nouvelles chambres créées.

## OBSERVATIONS

### Crédit bail

En 1994, afin de pouvoir financer l'acquisition des murs du Régent Petite France, la famille SCHARF a dû mettre en place un crédit bail. Le crédit bail est un mode de financement particulièrement adapté à leur activité, à savoir un besoin de financement important sur une longue période, financement difficile à obtenir lors d'un crédit classique.

En cédant les murs au crédit bailleur, la famille SCHARF se retrouve avec un statut de locataire et verse un loyer qui est calculé en fonction du capital à amortir et des intérêts dus. Le crédit bailleur étant juridiquement propriétaire des murs, il bénéficie de ce fait d'une garantie plus importante que lors d'un prêt classique.

**Avis du Bureau ADT du 13 décembre 2012 : FAVORABLE**