

**Hôtel « Villa Novarina » \*\*\*\***  
**11, Rue Westercamp – 67000 STRASBOURG**

## CONNAISSANCE DE L'ETABLISSEMENT

**PROPRIETAIRE/EXPLOITANT:** Madame Christine CLAUS  
Monsieur Jacques CLAUS

**STATUT JURIDIQUE :** **Fonds :** Exploitation en nom propre : Madame Christine CLAUS et Monsieur Jacques CLAUS  
**Murs :** Propriété en nom propre – Madame Christine CLAUS et Monsieur Jacques CLAUS

**FORMATION / EXPERIENCE PROFESSIONNELLE:** Mme Christine CLAUS : Gérante de l'hôtel « Villa Novarina » de 2008 à ce jour ;  
M. Jacques CLAUS (Fils) : Directeur d'hébergement de l'hôtel « Villa Novarina » de 2008 à ce jour. Monsieur Claus dispose d'une Licence en Droit et Etudes Européennes.

### CLASSEMENT/ ADHESION /EFFECTIF/ REFERENCEMENT / TO :

Véritable havre de paix en plein cœur du quartier des ambassades à Strasbourg, l'hôtel Villa Novarina compte actuellement 14 chambres paisibles et cosy disposant chacune de terrasses ou balcons, offrant une vue typique sur les toits de Strasbourg, la cathédrale, le parc de l'Orangerie ou le jardin. Certaines chambres, nommées « My Spa », disposent de baignoires d'hydrothérapie, avec propositions de massages. L'hôtel dispose d'une piscine extérieure chauffée ouverte de 7h à 19h en semaine et de 8h30 à 19h durant le week-end en fonction de la météo.

L'établissement classé 4 étoiles nouvelles normes emploie actuellement 6 salariés correspondant à 5 temps pleins et 1 temps partiel. Son taux d'occupation moyen avoisine les 60%. La clientèle correspond à une clientèle loisirs (55%) provenant essentiellement du marché français (58%). A ce jour, L'établissement est adhérent à aucune chaîne volontaire. Toutefois l'adhésion à la chaîne Relais & Châteaux, bénéficiant d'une bonne notoriété en France et à l'étranger, qui cadre bien avec l'esprit de la Villa Novarina est vivement encouragée, sous réserve que la chaîne lui accorde son label, passée la période d'observation.

|                           | 2009         | 2010          | 2011          |
|---------------------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b> | 371 085,00 € | 500 843,00 €  | 510 602,00 €  |
| <b>Résultat net</b>       | 901 507,00 € | -233 984,00 € | -317 057,00 € |

|                           | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           | 2016           |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b> | 1 004 795,00 € | 1 932 348,00 € | 2 023 679,00 € | 2 115 002,00 € | 2 206 326,00 € |
| <b>Résultat net</b>       | - 44 555,00 €  | 502 122,00 €   | 558 101,00 €   | 598 234,00 €   | 665 747,00 €   |

## PROJET

### DESCRIPTION :

En 2002, la propriété laissée à l'abandon depuis quelques temps, est rachetée par Christine et Jacques CLAUS pour en faire une maison d'hôtes. Nécessitant une grande rénovation, le couple repense entièrement les espaces tout en restant fidèle à l'esprit initial de la Villa Novarina. Seule la structure extérieure du bâtiment est conservée, l'intérieur est complètement redessiné et réhabilité pour l'accueil des clientèles. La maison d'hôtes ouvre ses portes en 2004 avec 16 chambres et suites. En 2009, elle change de statut et devient un hôtel de luxe qui obtient en 2010 un classement 4 étoiles selon les nouvelles normes de classement hôtelier.

Face à une importante demande et à la difficulté de rentabiliser un hôtel de petite taille, la direction souhaite agrandir l'établissement. Au regard de l'évolution récente, l'équipe de direction se donne de nouveaux objectifs qui se déclinent comme suit :

#### ➤ Travaux liés à l'extension de la capacité hôtelière

Le projet prévoit la création **de 15 chambres supplémentaires**, avec l'acquisition du bâtiment voisin situé au n°9 de la rue WESTERCAMP et la construction d'un bâtiment de jonction entre l'actuelle Villa Novarina et le bâtiment nouvellement acquis.

Le projet s'articulera de la manière suivante :

- dans le bâtiment du n°9 de la rue WESTERCAMP, seront aménagés :
  - ✓ au rez-de-chaussée : 4 chambres et le hall de réception,
  - ✓ Au rez de chambre : 1 chambre
  - ✓ au 1er étage : 6 chambres ;
  - ✓ au 2ème étage : 3 chambres et une terrasse solarium

- dans le bâtiment de jonction, qui sera mitoyen aux n°9 et n°11 de la rue WESTERCAMP, une nouvelle chambre sera aménagée au 1<sup>er</sup> étage.

#### ➤ Travaux liés à l'aménagement d'un espace bien-être

Afin de répondre aux attentes des clientèles et fidéliser sa clientèle, les gérants installeront un espace bien être dans le nouveau bâtiment. Cet espace comprendra :

- Un sauna
- Un hammam
- Un jacuzzi extérieur
- Des équipements de remise en forme
- Un jardin d'agrément
- Une salle de repos
- Une salle de bien-être pour les massages et les soins

#### ➤ Travaux liés à l'aménagement des communs

- Création d'un espace réception et salons (environ 100 mètres carrés)
- Aménagement d'un business corner
- Aménagement d'un espace Bar également accessible aux clients extérieurs à l'hôtel
- Création d'une salle de séminaire

#### ➤ Travaux liés à l'aménagement des abords et des extérieurs

- Aménagement paysager des abords
- Pavage et dallage au niveau de l'entrée (matérialisation de l'accès)
- Mise en place d'une terrasse extérieure
- Aménagement et sécurisation de la piscine extérieure
- Création de jardins privatifs pour les chambres 212 et 213
- Création d'un parking et accès handicapé

#### ➤ Travaux liés à aux nouvelles normes d'accessibilité et de sécurité incendie

- La mise en application en 2012 et 2015 des nouvelles normes d'accessibilité et de sécurité incendie dans les ERP, oblige les gérants à se pencher dès aujourd'hui sur les solutions à apporter aux non conformités relevées au travers de différents rapports des bureaux de contrôle et de la commission de sécurité. L'ensemble des aménagements et travaux respecteront la réglementation en vigueur pour ce type d'ERP. Afin de faciliter l'accès aux chambres et à l'ensemble des services de l'hôtel (Salle PDJ, espace bien être) un ascenseur a été aménagé dans le nouveau bâtiment.

#### ➤ Travaux liés aux énergies

- Mise en place d'une nouvelle chaufferie au gaz à condensation, suite aux préconisations et conclusion de l'étude énergétique.

##### CONCLUSION DE L'ETUDE THERMIQUE

Le choix de la chaudière gaz de ville à condensation a été retenu au vu des résultats de l'étude énergétique menée par le cabinet d'ingénierie Sextant et du descriptif technique de consultation des entreprises.

Ces conclusions ont été prises en comparaison avec une hypothèse de chauffage électrique et une hypothèse de chauffage solaire. D'après l'étude, il apparait clairement que la solution retenue est la plus opportune.

Par ailleurs, des précautions techniques d'isolation ont été prises à la demande du maître d'ouvrage. Ainsi, une isolation de l'ensemble des fenêtres a été réalisée via le remplacement et la pose de fenêtres **triple vitrage** sur la totalité du bâtiment. **Une isolation extérieure** ou intérieure (selon l'endroit) a été appliquée sur l'ensemble du bâtiment, afin de réaliser des économies énergétiques.

- **AVIS DU SERVICE ENERGIVIE :**

Diagnostic validé par Sébastien LAUB.

#### **OBJECTIFS :**

- Mettre l'établissement en cohérence avec l'évolution de la demande des clientèles ;
- Augmenter la capacité d'accueil ;
- Diversifier la clientèle en élargissant la palette des prestations de l'établissement ;
- Allonger la durée des séjours ;
- Faire progresser le T.O ;
- Poursuivre la montée en gamme de l'offre et son adéquation avec l'image de la Villa.

**EMPLOIS CRÉÉS** : Le projet permettra la création de 6 emplois:

- 3 réceptionnistes
- 3 valets et femmes de chambre

**DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE D'INTENTION** : 10 décembre 2008 puis 08 septembre 2011

**DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX** : Novembre 2011 à novembre 2012

**MONTANT DES TRAVAUX DU NOUVEAU PROJET:**

Montant total H.T. estimé à : 1.671.991,40 € (hors mobilier et hors acquisition du bâtiment)

**Montant H.T. éligible : 1.632.954,83 €**

**INVESTISSEMENTS ELIGIBLE :**

- |                             |                               |                            |
|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| ✓ Gros œuvre ;              | ✓ Plâtrerie ;                 | ✓ Mise aux normes ;        |
| ✓ Second œuvre ;            | ✓ Chape et carrelage ;        | ✓ Equipements de loisirs ; |
| ✓ Sanitaire ;               | ✓ Revêtement de sol ;         | ✓ Aménagement paysager ;   |
| ✓ Installation électrique ; | ✓ Climatisation / sanitaire ; | ✓ Traitement d'air         |
| ✓ Menuiserie ;              | ✓ Peinture ;                  | ✓ VRD ;                    |
| ✓ Equipements en cuisine ;  | ✓ Honoraires bureaux d'études | ✓ Maître d'œuvre.          |

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 l'installation de la chaudière gaz à condensation.

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL**

|                                    |                     |  |
|------------------------------------|---------------------|--|
| Emprunt Crédit Agricole            | 1.000.000 €         | 4,75 % sur 15 ans  |
| Emprunt 2 Crédit Agricole          | 400.000 €           | 4,75 % sur 15 ans  |
| Emprunt 3 Crédit Mutuel            | 275 000 €           | 3,90% sur 12 ans, sans indemnité de remboursement anticipé |
| <b>Région Alsace</b>               | <b>122.471,50 €</b> | Régime PME   |
| <b>Conseil Général du Bas-Rhin</b> | <b>122.471,50 €</b> | Régime PME   |

**REMARQUE**

- Le plan de financement transmis ne tient pas compte des éventuelles aides des collectivités et de l'achat du bâtiment annexe. A cet effet, le prêt de 275 k€ contracté auprès du Crédit Mutuel a été négocié sans IRA, dans le cas où le porteur de projet bénéficierait du soutien du Conseil Régional et du Conseil Général du Bas-Rhin.

**MAITRE D'OUVRAGE :**

**Monsieur et Madame CLAUS Jacques**

11, rue WESTERCAMP  
67000 STRASBOURG  
Siret : 344 302 518  
Exploitation en commun

**BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :**

**Monsieur et Madame CLAUS Jacques**

11, rue WESTERCAMP  
67000 STRASBOURG  
Siret : 344 302 518  
Exploitation en commun

**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 « **Monsieur et Madame Claus Jacques, gérants en nom propre de l'hôtel « Villa Novarina »** » une subvention de **244.943 €** 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 **122.471,50 € ( soit 7,5 % pour chaque collectivité.**

## CONTREPARTIES

---

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 l'accueil de la clientèle étrangère : Accueil de la clientèle en provenance de Chine, Inde et Japon - Chef de réception ;
- Stage de formation sur le thème de la communication: Communiquer malin et pas cher - Jacques Claus ;
- Stage de formation sur le management d'équipe - Chef de réception et gouvernante ;
- Présentation de l'arrêté préfectoral portant sur le classement des nouvelles chambres en catégorie minimum deux étoiles.

## OBSERVATIONS

---

**Le projet d'extension de la Villa est tout à fait justifié. La capacité de 16 chambres et suites apparaît trop petite pour assurer la rentabilité économique de l'établissement et pour répondre à toutes les demandes.**

Le poids des charges fixes est trop élevé étant donné la petite taille de l'unité. Ces charges pourraient être mieux amorties avec un nombre plus important de chambres. En effet, il est difficile d'atteindre un seuil de rentabilité en dessous d'environ 30 chambres dans l'hôtellerie haut de gamme.

Concernant la demande, **l'hôtel se voit contraint de refuser près de 80 à 120 chambres par semaine sur les périodes de pointe** (sessions parlementaires, période du marché de Noël, week-ends,...), soit en moyenne 3.000 chambres identifiées par an. Une extension permettrait de limiter les refus, mais aussi de travailler avec un mix-clientèles plus large, et donc d'atténuer le poids des frais fixes.

### **STATUTS – Exploitation en nom propre**

Monsieur Jacques CLAUS (Père) disposait dans son patrimoine personnel des murs de la Villa Novarina. Pour éviter une mutation coûteuse, ces derniers ont été conservés au bilan de l'exploitation individuelle. De plus, en raison des pertes prévisibles d'exploitation pendant toute la période de lancement commercial et des travaux, il a été jugé préférable de rester éligible à l'impôt sur le revenu, les déficits constatés venant s'imputer sur le revenu global. L'économie d'impôt provoquée par le maintien en exploitation individuelle a permis à Monsieur CLAUS de mener à bien le projet sans impact de trésorerie fiscalisée.

Néanmoins, il est envisagé d'exploiter l'hôtel dans le cadre d'une société commerciale assujettie à l'impôt sociétés à compter de 2013.

**AVIS DU BUREAU ADT DU 13 DECEMBRE 2012 : FAVORABLE**