

CONNAISSANCE DE L'ETABLISSEMENT

PROPRIETAIRE/EXPLOITANT: Monsieur Michel BALY

STATUT JURIDIQUE : **Fonds : SNC « MC »** - Monsieur Michel BALY – Gérant - 49 parts
- Madame Christine BALY- Associée – 49 parts
- La Société d'exploitation de l'hôtel « Diana » - Associée – 2 parts
composée de :

- Monsieur Michel BALY – Président
- Madame Christine BALY (épouse)
- Monsieur Julien BALY (fils)
- Monsieur Thomas BALY (fils)
- Monsieur François BALY (fils)

Murs : SNC « MC »

FORMATION / EXPERIENCE PROFESSIONNELLE:

Monsieur Michel BALY a effectué ses études supérieures à l'école hôtelière de Strasbourg de 1972 à 1975. Il dispose d'une expérience professionnelle en tant que gérant et propriétaire d'établissement hôtelier de plus de 35 ans.

CLASSEMENT/ ADHESION /EFFECTIF/ REFERENCEMENT / TO :

En avril 2013, Monsieur Michel BALY s'est porté acquéreur d'une partie de l'immeuble situé au 15, rue du Fossé des Treize à Strasbourg, bâtiment qui abritait des bureaux et l'ancienne école TUNON. L'autre partie de l'immeuble sera transformé en résidence de luxe pour séniors.

Le futur hôtel aura une emprise 1500m² et disposera de 39 chambres dont trois grandes suites. L'établissement proposera également un espace « Bien - être » équipé d'un sauna, hammam, d'une salle de massage et d'une salle de fitness. Précieux pour un établissement situé en centre ville, l'hôtel bénéficiera d'un parking privé et couvert de 15 places.

Pour l'accompagner dans son projet, Monsieur BALY s'est adjoint la compétence d'un Designer reconnu, Madame Sybille de Margerie, Directrice de « SM Design » qui a gagné l'admiration des professionnels de L'Hôtellerie haut de gamme à Courchevel, Paris, Saint Tropez et Amsterdam.

L'hôtel bureau « D » se voudra un écrin moderne, coloré et chaleureux. La décoratrice a tenu compte du patrimoine historique de la région et de la ville, afin de le retranscrire dans la décoration et ainsi offrir aux clients une expérience singulière et l'envie d'y revenir.

La SNC compte employer 13 personnes correspondant à 11 temps pleins et 2 temps partiels. Le taux d'occupation prévu pour la 1ere année d'exploitation est estimé à 75 % et sa clientèle est essentiellement composée de clientèle individuelle dite d'affaires à 65%.

	Prévisionnel 2013	Prévisionnel 2014	Prévisionnel 2015	Prévisionnel 2016
Chiffre d'Affaires net	0 €	1 205 k€	1 309 k€	1 380 k€
Résultat net	- 65 k€	24 k€	108 k€	132 k€

**les hypothèses permettant de déterminer le niveau des produits et charges d'exploitation sont basées sur la connaissance et les critères de performance des autres hôtels de Monsieur BALY.*

PROJET

DESCRIPTION :

Le nouveau projet de Monsieur Baly consiste en la transformation d'un ancien bâtiment qui accueillait précédemment des bureaux en un hôtel bureau de 39 chambres classé 4 étoiles, équipé d'une salle de petit déjeuner, d'un lobby, d'un business corner, d'un espace « Bien - être » d'une salle de fitness et d'un parking privé et couvert de 15 places.

OBJECTIF :

Proposer une structure chaleureuse, accueillante qui mettra en valeur l'esprit alsacien revisité.

EMPLOIS CRÉÉS : Le projet permettra la création de **13 emplois**, à savoir :

- 1 poste de Manager
- 1 poste de Front Office Manager
- 4 postes de réceptionniste
- 2 postes de concierge de nuit dont un à mi-temps
- 1 poste de cafetière au service du PDJ à mi-temps
- 4 postes de femmes de chambre
- 1 poste de gouvernante

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX : Juin 2013 à janvier 2014

DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE D'INTENTION : 9 avril 2013

MONTANT DES TRAVAUX :

Montant total H.T. estimé à : 3.114.850 € (*hors acquisition des murs et garages pour un montant de 4,5 millions*)

Montant H.T. éligible : 2.319.850 €

INVESTISSEMENTS ELIGIBLE :

- ✓ Aménagement des 39 chambres ;
- ✓ Création de l'espace Wellness et fitness ;
- ✓ Création de la salle petit déjeuner et de son office;
- ✓ Aménagement du lobby ;
- ✓ Installation d'un ascenseur;
- ✓ Mise aux normes accessibilité et sécurité Incendie;
- ✓ Honoraires.

- ✓ Gros œuvre ;
- ✓ Second œuvre ;
- ✓ Sanitaire ;
- ✓ Installation électrique ;
- ✓ Menuiserie ;

- ✓ Plâtrerie ;
- ✓ Chape et carrelage ;
- ✓ Revêtement de sol ;
- ✓ Climatisation ;
- ✓ Peinture ;

- ✓ Mise aux normes ;
- ✓ Equipements de loisirs ;
- ✓ Maître d'œuvre et honoraires BE.

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 des travaux concernant la production de chaleur.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Emprunt	2.766.852.5 €
Région Alsace	173.998,75 €
Département 67	173.998,75 €

* Prêt de 2.766 852 € auprès de la Banque Populaire sur 180 mois à 3,41 %

MAITRE D'OUVRAGE :

SNC « MC »

7, Rue de Turenne
68000 COLMAR
SIRET : 788 780 633 00012
Gérant : Monsieur Michel BALY

BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :

SNC « MC »

7, Rue de Turenne
68000 COLMAR
SIRET : 788 780 633 00012
Gérant : Monsieur Michel BALY

AIDE FINANCIERE SUSCEPTIBLE D'ETRE ACCORDEE ET CONTREPARTIE

S'agissant d'un projet situé dans une commune de plus de 15.000 habitants dont les travaux éligibles sont > à 700.000 €, il est proposé d'attribuer à la S.N.C « MC » une subvention estimée à **347.997,5 €** (*selon critères et dans le cadre du régime d'exemption*), correspondant à **10% du montant H.T. de l'ensemble des travaux éligible**, répartis à parité entre le Conseil Général du Bas-Rhin et le Conseil Régional d'Alsace, représentant une participation de **173.998,75 € (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 :

- Réaliser une formation sur le perfectionnement en allemand et en anglais
- Réaliser une formation sur le thème du Yield Management et de la commercialisation
- Réaliser une formation sur l'accueil des clientèles hôtelières
- Engager une démarche d'adhésion au réseau « ALSACE CYCLHOTEL »

AVIS DU BUREAU ADT DU 26 SEPTEMBRE 2013 : FAVORABLE

OBSERVATIONS

Diagnostic énergétique

- Enveloppe du bâtiment

Le traitement thermique de l'enveloppe du bâtiment a été rendu complexe en raison de deux éléments :

- 1- Le classement 4* de l'hôtel imposant une surface minimal de chambre, l'isolation par l'intérieur des chambres est donc envisageable mais sur une épaisseur restreinte.
- 2- La façade extérieure étant remarquable, l'isolation par l'extérieur n'est pas possible

- Chauffage

La solution retenue pour le chauffage est une pompe à chaleur air/air.

Les couloirs et pièces au sous-sol seront chauffés par des convecteurs électriques.

- Eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire sera assurée par deux chaudières gaz à condensation.

- Etanchéité du bâtiment

Un test d'étanchéité à l'air sera exécuté au démarrage du chantier. Ce test aura lieu dans une chambre témoin qui permettra de cibler les points faibles en termes d'infiltrométrie. L'objectif étant d'appliquer à l'ensemble du bâtiment les modifications d'enveloppe ciblées dans cette chambre « test ».

- Avis du service ENEGIVIE – Monsieur Sébastien LAUB

Suite à la visite sur site, du diagnostic complémentaire établie par Sextant, je suis en mesure de valider ce dossier concernant la performance énergétique des matériaux et des équipements utilisés.

Ce bâtiment présente une volumétrie des chambres assez contraignante pour obtenir des chambres suffisamment spacieuse pour obtenir une classification 4 étoiles. Cette contrainte oblige le maître d'œuvre à minimiser l'épaisseur d'isolant utilisé tout en recherchant le meilleur équilibre surface de chambre/épaisseur d'isolant. L'épaisseur d'isolant utilisé est donc intrinsèquement liée à la contrainte volumétrique de la chambre.

Les propositions faites par le BE semblent adaptées à la situation du bâtiment.

Les travaux consistent à mettre en place:

- Une isolation des murs par l'intérieur avec une épaisseur variable (R de 1,5 à 2,9 m².K/W) selon la situation de la façade et répond également à un respect d'une surface minimale permettant d'atteindre le niveau 4 étoiles
- Isolation de 20 cm de laine de verre dans les combles
- Gestion centralisée eu niveau technique
- Ventilation double flux
- Pac pour le rafraîchissement
- Gaz pour la production d'ECS

Prévisionnel

Le résultat de l'exercice 2013 s'explique par les frais générés durant la réalisation des travaux alors que l'exploitation ne débutera qu'en 2014. Il s'agit là principalement des intérêts des emprunts et des frais de notaire générés par l'acquisition de l'immeuble.

A partir de 2015, l'entreprise va générer un bénéfice récurrent. La notoriété de l'hôtel, la qualité du service ainsi que les démarches marketing « agressive » permettront selon le cabinet comptable, d'atteindre le chiffre d'affaires estimé.

Le projet est sécurisé sur le plan financier, en effet les ressources des autres hôtels gérés par Monsieur BALY sont mobilisables pour faire face à d'éventuelles difficultés de trésorerie, dans l'hypothèse où le démarrage de l'activité devrait être plus lent que prévu. **La pérennité de la société est donc assurée.**