

CONNAISSANCE DE L'ETABLISSEMENT

PROPRIETAIRE/EXPLOITANT: Monsieur Jean-Pascal SCHARF

STATUT JURIDIQUE : Fonds : 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 : S.A.S « PONT TOURNANT » composée de :

- M. Jean-Pascal SCHARF - Directeur Général – 50% des Parts
- M. Jean-Maurice SCHARF – Président Associé – 50% Parts

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 Régent Petite France, le Grand Hôtel, et la Cour du Corbeau à Strasbourg.

CLASSEMENT / ADHESION / EFFECTIF / REFERENCEMENT / TO :

L'établissement sera situé au cœur du quartier de la Petite France à quelque mètre du Régent Petite France, à proximité du centre ville, de la cathédrale, du centre commerçant et des grands magasins. Dans l'hôtellerie de charme en milieu urbain, la clientèle du centre ville exige un emplacement de premier ordre à la fois facilement accessible et jouissant de la proximité des pôles d'intérêts de la cité.

Le projet de réaménagement de cette belle bâtisse alsacienne du début 19^{ème} siècle s'articulera autour de la création de 16 chambres qui seront classées 3 étoiles, d'un espace de réception/lobby et d'une salle de petit déjeuner.

La SAS emploiera 8 personnes, dont 5 temps plein. L'exploitant anticipe sur un taux d'occupation prévisionnel avoisinant les 72 % en 1^{ère} année d'exploitation et d'une progression de 7 points en N+3. Sa clientèle sera 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 tel que le Michelin, le Gault et Millau et le Bedouk.

	2015 <i>(prévisionnel)</i>	2016 <i>(prévisionnel)</i>	2017 <i>(prévisionnel)</i>	2018 <i>(prévisionnel)</i>	2019 <i>(prévisionnel)</i>
C.A net (en K €)	722 k€	774 k€	817 k€	854 k€	868 k€
Résultat d'exploitation (en K €)	0 k€	42 k€	74 k€	103 k€	109 k€

PROJET

DESCRIPTION :

La démarche de modernisation de cette ancienne maison alsacienne du début 19^{ème} en un hôtel de charme répond en premier lieu à une demande de la clientèle. La bâtisse de par son emplacement, sa hauteur, sa beauté architecturale amène naturellement le porteur de projet à créer un établissement dit de charme qui saura s'adapter aux différentes contraintes de sécurité et d'accessibilité.

Le projet de modernisation fondamentale de l'établissement s'articulera autour de :

➤ **Création de 16 nouvelles chambres**

A l'instar de l'hôtel, il est envisagé de créer 16 nouvelles chambres dans une décoration naturelle, épurée et chaleureuse, 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 vue sur les bras de l'Ill et sur les toits de la Petite France.

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 à vivre**

Un espace à vivre sera créé au rez-de chaussée du bâtiment, à savoir un lieu où les clients pourront prendre leur petit déjeuner, mais aussi dans l'après-midi prendre un café accompagné d'une pâtisserie. Cet espace à vivre se devra d'être chaleureux, afin que les clients qui ne résident pas à l'hôtel se sentent invités à venir à toute heure de la journée.

➤ **Travaux liés aux énergies**

Dans un souci constant d'amélioration des prestations, le gérant a étudié les différentes solutions envisageables quant à la production d'énergie. 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). Le chauffage et l'eau sanitaire seront assurés par une installation de chauffage central à eau chaude comprenant une chaudière gaz à condensation et un ballon ECS de 800 litres placés en chaufferie

Remarque du service EnergiVie – Monsieur Sébastien LAUB :

« A la lecture de documents envoyés et en tenant compte de l'aspect architectural préservé de cet hôtel, je suis en mesure de dire que les travaux engagés, tant sur la nature des matériaux et que des épaisseurs utilisés semblent cohérents pour réduire d'une manière durable les consommations énergétiques de ce bâtiment.

Par conséquent ce projet peut être validé en l'état par le service energivie.info que je représente sous condition de conserver les résistances thermiques indiquées lors de la consultation des entreprises.

Je souligne au passage que la mise en place de compteurs d'énergies sur les différents départs permettra d'améliorer le suivi technique de cet hôtel. Par exemple et à minima : un compteur électrique sur la pompe à chaleur et des compteurs thermiques sur les différents départs des circuits de chauffage et un compteur volumétrique sur la production d'eau chaude sanitaire ».

OBJECTIF :

- Proposer une offre répondant aux attentes des clientèles ;

EMPLOIS CRÉÉS : Le projet permettra la création de **8 emplois**, à savoir :

- 3 réceptionnistes (temps plein)
- 2 veilleurs de nuit (temps partiel)
- 3 femmes de chambres (temps partiel)

DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE D'INTENTION : 6 mai 2013

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX : 1^{er} semestre 2014 au 1^{er} semestre 2015

MONTANT DES TRAVAUX:

Montant total H.T. estimé à : 3.240.000 €

Montant H.T. éligible : 2.872.000 €

INVESTISSEMENTS ELIGIBLE :

- ✓ Création des 16 chambres ;
- ✓ Aménagement de la réception ;
- ✓ Création d'une salle de petit déjeuner et de son office ;
- ✓ 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	2.840.000 €	Crédit Bail sur 12 ans - Euribor +3% - COFITEM
Région Alsace	200.000 €	Ancien dispositif – aide plafonnée
Département 67	200.000 €	Ancien dispositif – aide plafonnée

MAITRE D'OUVRAGE :

S.A.S « PONT TOURNANT »
27, Avenue des Vosges – 67000 STRASBOURG
SIRET : 750 995 813 000111
Directeur Général : Jean-Pascal SCHARF
Président : Jean-Maurice SCHARF (Père)

BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :

S.A.S « PONT TOURNANT »
27, Avenue des Vosges – 67000 STRASBOURG
SIRET : 750 995 813 000111
Directeur Général : Jean-Pascal SCHARF
Président : Jean-Maurice SCHARF (Père)

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 « PAVILLION REGENT »** 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 2.872.000 €**, 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 pour une meilleure confiance en soi ;
- Stage de formation sur la gestion des conflits ;
- Stage de formation sur les bonnes pratiques d'accueil hôtelière ;
- Stage de formation sur les gestes et postures ;
- Création de documents de promotion ;
- Présentation de l'arrêté préfectoral portant sur le classement 3 étoiles minimum.



Bureau ADT du 15 avril 2014