Ce document a été mis en ligne par l'organisme FormaV©

Toute reproduction, représentation ou diffusion, même partielle, sans autorisation préalable, est strictement interdite.

Pour en savoir plus sur nos formations disponibles, veuillez visiter :
www.formav.co/explorer

Session 2018

Brevet de Technicien Supérieur

HÔTELLERIE-RESTAURATION

OPTION A - MERCATIQUE ET GESTION HÔTELIÈRE

ÉTUDE ÉCONOMIQUE, JURIDIQUE ET DE GESTION DE L'ENTREPRISE HÔTELIÈRE

Durée : 5 heures *Coefficient : 7*

Documents et matériels autorisés :
- listes de comptes du plan comptable général, du plan comptable hôtelier,
- tables financières et statistiques,
- l'usage de tout modèle de calculatrice, avec ou sans mode examen, est autorisé.

Tout autre matériel est interdit.

Documents à rendre avec la copie :

Les annexes A, B, C, D, E et F sont fournies en deux exemplaires, un exemplaire étant à remettre avec la copie, l'autre servant de brouillon éventuel.

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Ce sujet comporte 23 pages numérotées dont 16 pages d'annexes.

Avertissement : si le texte du sujet, celui des questions ou encore le contenu des annexes vous semblent nécessiter de formuler une ou plusieurs hypothèses, il vous est demandé de les expliciter sur votre copie.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

BTS HÔTELLERIE-RESTAURATION
OPTION A - MERCATIQUE ET GESTION HÔTELIÈRE

ÉTUDE ÉCONOMIQUE, JURIDIQUE ET DE GESTION DE L'ENTREPRISE HÔTELIÈRE

SIGHOR – ACE HOTEL**

Le sujet comprend cinq dossiers.
Pour une meilleure compréhension du cas, il est conseillé de les traiter dans l'ordre de présentation.
Les temps précisés sont indicatifs.

		Durée	Barème	Pages
	Exposé de la situation du cas			3
Dossier 1	La stratégie du groupe SIGHOR	0 h 40	18	4
Dossier 2	Le contrat de franchise ACE HOTEL**	0 h 30	12	4
Dossier 3	Étude d'implantation	0 h 30	16	5
Dossier 4	Étude prévisionnelle des données d'exploitation et financières	2 h 30	68	5 et 6
Dossier 5	Mise en place d'un plan de communication	0 h 50	26	6 et 7

Annexe 1	Extrait du site Internet SIGHOR « Le mot du Président » - *Bernard GORCE Président Directeur Général de SIGHOR*	8
Annexe 2	Fiche du réseau ACE HOTEL**	9
Annexe 3	Extrait de la pré-étude d'implantation	10 et 11
Annexe 4	Création ACE HOTEL** BOURGES Pré-étude : prévisions d'exploitation SIGHOR 2019	12
Annexe 5	Création ACE HOTEL** BOURGES Pré-étude : prévisions financières SIGHOR 2019	13
Annexe 6	Plan de communication, commercialisation et de mise en marché d'ACE HOTEL** BOURGES - Janvier/Décembre 2018	14
Annexe 7	Projet de Newsletter - Communication sur l'ouverture de ACE HOTEL** BOURGES	15

Annexe A	CA prévisionnel SARL ACE HOTEL** BOURGES	16 et 17
Annexe B	Début du compte de résultat gestion prévisionnel SARL ACE HOTEL** BOURGES	16 et 17
Annexe C	Coût du projet global ACE HOTEL** BOURGES	18 et 19
Annexe D	Montage juridique et financier SARL ACE HOTEL** BOURGES	20 et 21
Annexe E	Fin du compte de résultat gestion prévisionnel SARL ACE HOTEL** BOURGES	22 et 23
Annexe F	Plan de financement - SARL ACE HOTEL** BOURGES	22 et 23

Les annexes A, B, C, D, E et F sont fournies en deux exemplaires, un exemplaire étant à remettre avec la copie, l'autre servant de brouillon éventuel.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

SIGHOR – ACE HOTEL**

Des professionnels de l'hôtellerie-restauration qui font vivre le talent local

Avertissement : ce cas est directement inspiré de la création réelle de l'hôtel ACE HOTEL** BOURGES par monsieur ONDET. Le nom de l'établissement, ses caractéristiques essentielles et le cadre ayant présidé à sa création ont donc été repris. Pour autant, afin de répondre aux conditions de l'épreuve à laquelle ils servent de support, le cadre, la chronologie, les circonstances du lancement et les données financières ont fait l'objet d'aménagements. Il est donc impossible de tirer de ce cas d'examen quelques conclusions que ce soit concernant la situation réelle d'ACE HOTEL** BOURGES.

Il est recommandé au candidat de prendre connaissance de l'ensemble du sujet et des annexes jointes.

SIGHOR[1] est l'histoire d'une « success story » née en 1989 en Auvergne, à Clermont-Ferrand, de l'initiative audacieuse de professionnels de l'hôtellerie-restauration. L'activité du groupe est l'exploitation d'aires de services sur autoroutes. Aujourd'hui, cette société est également créatrice du concept hôtelier **ACE HOTEL****, une innovation « produit » en phase avec l'évolution de la demande (voir annexes 1 et 2).

L'offre hôtelière s'étoffe avec l'ouverture d'ACE HOTEL** BOURGES. Monsieur ONDET, investisseur indépendant dans l'hôtellerie restauration, est intéressé par le réseau ACE HOTEL**. Il prend contact avec le groupe SIGHOR. L'ouverture est prévue en décembre 2018.

En tant qu'assistant de monsieur ONDET, vous êtes chargé(e) d'analyser certains éléments du dossier qui lui a été remis.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

[1] SIGHOR : Société des Indépendants Gestionnaires en Hôtellerie et Restauration

Dossier 1 - La stratégie du groupe SIGHOR

Vous consultez sur le site Internet « Le mot du Président » (annexe 1) ainsi que la fiche du réseau ACE HOTEL** (annexe 2) afin de découvrir le groupe SIGHOR, son évolution et ses projets.

1.1 Présenter le portefeuille d'activités du groupe SIGHOR.

1.2 En se diversifiant dans l'hôtellerie économique, quels sont les objectifs poursuivis par le groupe SIGHOR ?

1.3 Indiquer comment le groupe SIGHOR envisage sa montée en puissance pour ses domaines d'activités stratégiques. Préciser les modes de développement choisis.

Monsieur Bernard GORCE dans son « mot du Président » (annexe 1) présente les valeurs du groupe SIGHOR.

1.4 Expliquer le rôle de la culture d'entreprise dans le développement du groupe.

Dossier 2 - Le contrat de franchise ACE HOTEL**

Vous prenez connaissance des principaux éléments contenus dans le contrat de franchise ACE HOTEL** proposé à monsieur ONDET :

- une marque : ACE HOTEL** et son logotype ;
- une charte graphique ;
- un descriptif complet des installations et une optimisation des surfaces commerciales ;
- un référentiel d'exploitation et l'accompagnement des meilleurs spécialistes tout au long du projet ;
- une formation des équipes au sein d'établissements pilotes ;
- un contrôle de chaque établissement du réseau ;
- une veille permanente du marché et des nouvelles tendances ;
- une publicité nationale ;
- une centrale de réservation dynamique et évolutive.

2.1 À partir de vos connaissances personnelles, rappeler à monsieur ONDET la définition juridique du contrat de franchise. Préciser les obligations réciproques des parties.

Monsieur ONDET s'interroge plus précisément sur l'exécution du contrat, notamment sur la centrale de réservation du réseau, indispensable pour la commercialisation de l'ACE HOTEL de BOURGES. Le code déontologique européen de la franchise prévoit que « le franchiseur garantit la jouissance d'un savoir-faire qu'il entretient et qu'il développe ».

2.2 Dans le cas où le franchiseur ne respecte pas ses obligations (exemple : faire évoluer sa centrale de réservation), présenter les moyens de recours qui s'offrent à monsieur ONDET.

Base nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Dossier 3 - Étude d'implantation

Le groupe SIGHOR a fait procéder à une pré-étude afin de démontrer à monsieur ONDET la pertinence d'un projet d'implantation à BOURGES au Parc du Moutet (ZAC de l'Échangeur).
Vous analysez l'annexe 3 avant de vous rendre à une réunion de travail avec le futur franchisé.

3.1 Rappeler la définition d'une « zone de chalandise ».

3.2 Relever dans l'annexe 3 les principales composantes du marché du futur ACE HOTEL** BOURGES, à travers :
- l'offre ;
- la demande ;
- l'environnement.

3.3 En se fondant sur sa localisation et le positionnement retenu, conclure sur la pertinence de créer un ACE HOTEL à BOURGES au Parc du Moutet (ZAC de l'Échangeur).

Dossier 4 - Étude prévisionnelle des données d'exploitation et financières

Les conclusions de l'étude d'implantation démontrent l'utilité économique du projet et répondent aux critères de création d'un ACE HOTEL**. L'adhésion au réseau hôtelier ACE HOTEL** en développement est par ailleurs renforcée par la stratégie d'implantation des aires de services sur autoroutes. Ces deux pôles d'activité, en plein essor, témoignent du caractère innovant du groupe SIGHOR. Monsieur ONDET s'interroge sur la faisabilité du projet en termes d'exploitation et de financement.

➢ ***Étude des données d'exploitation***

À partir des données prévisionnelles de l'annexe 4 :

4.1 Calculer le chiffre d'affaires prévisionnel pour la première année d'exploitation (2019) en complétant l'annexe A.

4.2 Présenter le début du compte de résultat gestion prévisionnel jusqu'au résultat brut d'exploitation (RBE) pour 2019, en complétant l'annexe B. Justifier au bas de la page les calculs indiqués.

➢ ***Étude des données financières***

4.3 À partir des données prévisionnelles de l'annexe 5, compléter l'annexe C.

Monsieur ONDET s'interroge sur l'intérêt de dissocier la propriété des murs et celle du fonds de commerce. Le groupe SIGHOR, par mesure de prudence, vous recommande de créer une SCI[2] et une SARL[3] pour l'exploitation commerciale. Voici un extrait de leur réponse par courriel :

> *« La SCI a pour objet l'acquisition et la gestion des biens immobiliers. Elle devra louer les murs à la société commerciale. Le contrat fixe la durée et le montant du loyer ».*

[2] SCI : Société Civile Immobilière
[3] SARL : Société À Responsabilité Limitée

Banque nationale des sujets d'examens de l'enseignement professionnel

Monsieur ONDET, pour plus de sécurité, retient la suggestion du groupe SIGHOR de la création de deux sociétés, une SCI et une SARL pour l'exploitation.

4.4 À partir des données prévisionnelles de l'annexe 5, compléter l'annexe D.

4.5 Présenter la fin du compte de résultat gestion prévisionnel à partir du résultat brut d'exploitation (RBE) pour 2019, en complétant l'annexe E.

4.6 À partir des informations calculées dans les annexes D et E, présenter le plan de financement prévisionnel en complétant l'annexe F.

Monsieur ONDET vous demande d'évaluer le risque d'exploitation du projet pour 2019. Vous disposez des informations en annexe 4 et des informations complémentaires suivantes :

- le coût du personnel extérieur nettoyage (sauf nettoyage des parties communes) et le coût du blanchissage sont considérés comme des charges variables. Ils sont exprimés en pourcentage du chiffre d'affaires ;
- on retiendra la structure des ventes suivantes : Hébergement 88 % ; Petits déjeuners 10 % ; Divers 2 %.

4.7 Afin d'apprécier le risque d'exploitation du projet avant impôt sur les sociétés :

- calculer dans un tableau le taux de charges variables total (2 décimales) et le montant total des charges fixes ;
- déterminer le seuil de rentabilité et le taux d'occupation correspondant pour 2019 ;
- rappeler ce qu'est le risque d'exploitation ;
- calculer un ratio mesurant le « risque d'exploitation ».

4.8 Commenter de façon structurée les résultats de l'étude en examinant successivement les prévisions d'exploitation, les éléments financiers prévisionnels (montage financier et emprunt, niveau des coûts d'occupation, plan de financement, rentabilité) et le risque d'exploitation.

Conclure sur la faisabilité du projet après avoir résumé ses principaux atouts et faiblesses (30 lignes environ).

Dossier 5 - Mise en place d'un plan de communication

L'étude des éléments financiers et d'exploitation présente de nombreux atouts et monsieur ONDET est convaincu de l'intérêt du projet. Il pense maintenant que l'activité doit être développée le plus rapidement possible.

L'ouverture de l'établissement est programmée pour le 20 décembre 2018. L'idée est de développer une politique de communication efficace qui passe par l'exploitation de l'effet réseau ACE HOTEL** mis en place par le groupe SIGHOR.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Trois objectifs sont retenus :

- Objectif 1 : attirer et séduire la clientèle d'affaires et la clientèle locale.
- Objectif 2 : développer la clientèle touristique de passage ou familiale.
- Objectif 3 : « travailler » la clientèle de groupes, notamment les agences de voyage et les tours opérateurs pour favoriser une demande pour les nuitées VSD (vendredi, samedi, dimanche), que ce soit sur des marchés liés aux loisirs, aux vacances ou aux sports.

Afin d'assurer le succès commercial dès l'ouverture, il est important de prévoir la mise en place des différentes actions et outils mis au point pour le lancement d'un ACE HOTEL** à travers quatre temps forts :

- Étape 1 : pendant les travaux et juste avant l'ouverture.
- Étape 2 : à l'ouverture de l'établissement.
- Étape 3 : pour l'inauguration de l'hôtel.
- Étape 4 : quelques semaines après l'ouverture.

L'annexe 6 présente ces quatre étapes du plan de commercialisation et de mise en marché d'ACE HOTEL** BOURGES. Vous êtes chargé(e) d'analyser certains aspects du dossier de communication. Pour le traiter, vous utiliserez l'annexe 6 et votre conclusion du dossier 3.

5.1 Analyser de manière structurée, le plan de communication prévu pour l'ouverture du ACE HOTEL de BOURGES, en identifiant :

- les objectifs de communication visés ;
- les cibles de communication ;
- les actions de communication.

Veiller à illustrer chaque composante de votre proposition par des éléments issus du plan de communication présenté en annexe 6.

Monsieur ONDET prévoit de s'appuyer sur de nombreux prescripteurs. À cet effet, il a prévu l'envoi d'une newsletter à destination de ces derniers avant l'ouverture de l'établissement. Il a commencé à travailler sur son contenu présenté en annexe 7.

5.2 Rappeler la définition mercatique d'un « prescripteur ». Identifier les prescripteurs de l'ACE HOTEL** BOURGES

5.3 En dehors du nom et de l'adresse mail des prescripteurs, proposer 3 champs à intégrer dans la base de données relationnelles qui permettront d'améliorer la connaissance des prescripteurs.

Monsieur ONDET a préparé le cadre de sa première newsletter (annexe 7). Il vous demande de l'aider pour rédiger cette première newsletter (lettre d'information et de suivi de chantier) qui sera adressée aux prescripteurs de la zone d'attraction immédiate d'ACE HOTEL** BOURGES.

5.4 Préciser quels sont les éléments d'information sur l'hôtel à intégrer dans la newsletter.

5.5 Proposer une phrase d'accroche à ajouter ainsi qu'un visuel (production graphique non attendue). Justifier.

5.6 Proposer deux moyens d'évaluer l'efficacité de cette action de communication à destination des prescripteurs.

Base nationale des sujets d'examens de l'enseignement professionnel

Annexe 1 - Extrait du site Internet SIGHOR

« Le mot du Président » - *Bernard GORCE Président Directeur Général de SIGHOR*

Notre fabuleuse aventure a commencé en 1989 avec un challenge : devenir acteur des mutations liées à l'arrivée de l'autoroute en Auvergne. C'est ainsi qu'est née l'idée de réunir des hôteliers indépendants autour d'un **projet de restauration autoroutière** ; un concept d'entreprise véritablement innovant. Le succès de notre première réalisation, « l'Aire des Volcans » sur l'autoroute A71, est immédiat. Le positionnement retenu de vouloir « **faire vivre le talent local** » sur autoroute, de donner une identité locale avec des produits et des services qui valorisent les productions de la région, fut une fulgurante réussite.

Un projet d'une telle envergure en appelle d'autres. Nous avons voulu aller au-delà, face à la concurrence, et avons donc tout naturellement diversifié nos services pour proposer désormais sur nos aires de services autoroutières la formule : « **Tout sous le même toit** ». Nous gérons, bien sûr, l'espace restauration en l'ajustant aux produits du terroir mais aussi tout un éventail de services : boutique, gestion du carburant, toilettes ou encore l'espace régional d'information. Une unité de lieu : tout sur place et une seule caisse centrale au sein d'une même structure permet de faciliter la vie des clients.

À l'origine, nous nous sommes employés à conquérir des aires de services sur les autoroutes du Massif Central, à proximité de notre origine auvergnate, de l'implantation du groupe et des 71 hôteliers restaurateurs indépendants associés. Aujourd'hui, en ayant signé des contrats de renouvellement de concession avec les sociétés d'autoroutes, nous exploitons 30 aires de services autoroutières portant toutes le nom de leur territoire et de leur région.

Nous souhaitons désormais aller encore plus loin et élargir notre offre pour répondre à l'ensemble des attentes de nos clients : business center offrant la possibilité de se connecter à Internet, espaces dédiés au tourisme et aux offres d'emploi et d'immobilier.

Parallèlement au développement de SIGHOR - Restauration sur autoroutes, nous avons engagé une diversification de nos activités vers une offre d'hôtellerie de très grande qualité sur le créneau du marché économique sous l'enseigne **ACE HOTEL****.

Ces établissements incarnent **l'hôtellerie de troisième génération**. Nous sommes fiers de proposer à notre clientèle des hôtels **deux étoiles**, alliant confort, prestations de qualité pour des tarifs attractifs. À l'horizon 2018-2021, notre ambition affichée porte sur une cinquantaine d'hôtels. Notre moyen de financement est pour moitié direct et pour l'autre moitié sous forme de contrats de franchise.

Notre croissance s'inscrit depuis toujours dans le respect de valeurs fortes qui nous unissent et font notre différence. Ces cinq valeurs sont les suivantes :

- *la qualité des produits, services et l'attractivité des tarifs,*
- *le travail sur l'espace,*
- *la promotion et l'évolution du service à la clientèle,*
- *la promotion du patrimoine et de l'économie locale,*
- *la préservation de l'environnement de nos sites d'implantation.*

Continuer à respecter les valeurs et les axes de différenciation qui font notre réussite, aller encore plus loin dans le maillage avec le territoire, accompagné du souci permanent d'anticiper et de répondre aux attentes du marché : telle est la ligne de conduite qui guide notre stratégie. Fort de la culture d'entreprise qui nous anime, nous ambitionnons de poursuivre notre montée en puissance sur nos deux pôles d'activités et de couvrir l'ensemble du territoire national. Nos établissements hôteliers ayant fait leur preuve avec une augmentation constante des taux d'occupation, nous lançons aujourd'hui un appel à des investisseurs indépendants, qui, séduits par nos idées et notre concept novateur, souhaiteraient exploiter un établissement ACE HOTEL**.

Plus que jamais, conjuguer esprit de pays et développement économique...

Base nationale des sujets d'examen de l'enseignement professionnel

Annexe 2 - Fiche du réseau ACE HOTEL**

▪ **Dénomination sociale**	▫ **ACE HOTEL****
▪ **Activité**	▫ Une holding **A2H** assure : - la gestion et le management du réseau des établissements ACE HOTEL** - le développement du réseau ACE HOTEL** sous franchise
▪ **Structure juridique**	▫ Société par actions simplifiée
▪ **Implantations**	▫ Implantation aux sorties des axes autoroutiers, proches des zones d'activité et de sites touristiques ou de loisirs, à proximité de centres d'expositions ou de congrès ▫ 6 hôtels ouverts : - Puy-de-Dôme : Issoire, Clermont-Ferrand (2), Riom - Corrèze : Brive-la-Gaillarde - Pas-de-Calais : Noyelles-Godault Lille ▫ Prochaines ouvertures : - **Bourges**, Roanne, Poitiers, Châteauroux, Montluçon, Arras/Beaurains, Angers, Lyon/Saint-Priest, Saint-Martin-d'Hères, Albi, Valence, Toulouse 1, Bordeaux 1, Saint-Étienne, Annecy, Paris/Villepinte, Valenciennes, Lille Sud Ouest
▪ **Activité hôtelière**	▫ **Positionnement 2 à 3 étoiles** ▫ Un concept original d'hôtellerie économique de « 3ème génération » : - Prestations de qualité - Accueil 24 h/24 - Tarifs très attractifs
▪ **Les chambres**	▫ Superficie moyenne de 17 à 21 m^2, capacité de 1 à 4 personnes ▫ Aménagement avec espace de travail, vestiaire, porte bagage ▫ Équipement avec un accès Internet gratuit, câblage à la télévision satellite et téléphone ▫ Insonorisation et climatisation ▫ Lits de grande dimension avec une literie de qualité ▫ Salle de bains entièrement carrelée, douche avec porte, équipée d'un sèche-cheveux et d'un chauffage d'appoint ▫ Prix indicatif : à partir de 56 € TTC
▪ **Autres équipements et services**	▫ Parking privé clos et sécurisé ▫ Système de vidéo surveillance pour les parkings et couloirs ▫ Salle de réunion ▫ Petit-déjeuner buffet (7,20 € TTC)
▪ **Clientèles**	▫ d'affaires ▫ de tourisme et loisirs ▫ de groupe ▫ de passage

Base Nationale des Sujets d'examens de l'enseignement professionnel

Annexe 3 (1/2) - Extrait de la pré-étude d'implantation

LOCALISATION

Préfecture du Cher, Bourges compte 72 800 habitants et fait partie de la communauté d'agglomération Bourges Plus qui regroupe 14 communes soit plus de 100 000 habitants.

L'emplacement du futur ACE HOTEL** BOURGES se situe à proximité de la sortie n° 7 de l'autoroute A71 qui relie Montpellier et Béziers à Paris via Clermont Ferrand et Orléans.

Le site est aussi desservi par la N142 et la D400 qui relient rapidement toutes les zones commerciales de périphérie.

L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE, CULTUREL ET TOURISTIQUE

Bourges développe son activité le long de l'A71 entre l'autoroute et la ville et a créé différentes zones d'activités ces 10 dernières années.

L'emplacement de l'hôtel est entouré de plusieurs zones : le Parc du Moutet dont il fait partie, le Parc de l'Echangeur, le Parc de César, le Parc de l'Orchidée. L'ensemble de ces zones d'activités accueille de nombreuses entreprises et fait partie d'un pôle économique en plein développement. En effet, d'ici deux ans, le nombre d'entreprises du Parc du Moutet aura vraisemblablement doublé.

La ville de Bourges accueille un nouvel espace commercial en centre ville, Avaricum, qui dynamise l'agglomération. Par ailleurs, une pépinière d'entreprises : le Carré des Créateurs vient de s'installer sur le technopôle Lahitolle.

Bourges dispose d'un Palais des sports qui peut accueillir jusqu'à 3 000 spectateurs lors des championnats de France et d'Europe de basket féminin. La ville possède également un parc d'exposition et des congrès : les rives d'Auron qui draine 300 000 visiteurs par an.

En ce qui concerne le tourisme, Le Printemps de Bourges est la principale attraction de l'agglomération et génère un nombre de visiteurs d'environ 240 000 personnes par an (professionnels et spectateurs).

LES CLIENTÈLES

Le futur établissement pourra se développer grâce à trois marchés potentiels :

- Le marché des entreprises : le projet se situe au sein d'une zone d'activité économique en plein développement. Les entreprises interrogées ont, pour la plupart, des besoins en hôtellerie que cela soit ponctuel ou régulier. Elles sélectionnent en général les hôtels situés à proximité de leur site.
- Le marché de passage : la proximité de l'A71 génère d'importants flux autoroutiers : environ 20 000 véhicules par jour au nord de la sortie n° 7 et près de 14 000 au sud.
- Le marché du tourisme et des loisirs : les festivaliers sont présents grâce à l'organisation d'importantes manifestations comme « Le Printemps de Bourges » en avril (240 000 visiteurs) et « Un été à Bourges » de juin à septembre (43 000 personnes).
  Les touristes, individuels ou de groupes se rendent à Bourges pour découvrir : *l'imposante Cathédrale Saint-Étienne (28 000 entrées) et ses magnifiques jardins, la superbe Maison Jacques Cœur (41 000 entrées) et tout le centre historique et médiéval de la ville ancienne, les musées, notamment le musée d'Histoire naturelle (30 000 entrées) et le musée des Meilleurs Ouvriers de France (20 000 entrées)*.

Base de travail des sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Annexe 3 (2/2) - Extrait de la pré-étude d'implantation

L'OFFRE HOTELIÈRE ET DE RESTAURATION

18 hôtels sont présents sur la commune de Bourges et ont une capacité d'accueil totale de 806 chambres avec en moyenne 45 chambres par établissement. Les hôtels 2 à 3 étoiles sont les plus représentés (11 sur les 18 hôtels) avec une moyenne de 47 chambres.

Voici quelques repères sur les hôtels situés à proximité de l'échangeur :

Zone de l'échangeur Est entre l'A71 et Bourges					
Nom	Commune	Adresse	Chambres	Restauration	Tarifs indicatifs
IBIS STYLE***	BOURGES	ZAC de l'Échangeur	56	Non	68 à 125 €
PREMIERE CLASSE*****	BOURGES	ZAC de l'Échangeur	70	Non	37 à 45 €
B&B** BOURGES 1	BOURGES	ZAC de l'Échangeur 2 rue Charles Pathé	70	Non	42 €
B&B** BOURGES 2	BOURGES	ZAC de l'Échangeur	46	Non	42 €
Zone de l'échangeur Ouest A71					
NOVOTEL******** BOURGES	LE SUBDRAY	Route de Châteauroux	93	Oui	100 à 140 €
IBIS BUDGET	LE SUBDRAY	ZAC César	75	Non	56 €
HOTEL F1 BOURGES	LE SUBDRAY	ZAC César	73	Non	30 à 32 €
MISTER BED*	LE SUBDRAY	ZAC César	76	Non	36 à 48 €

Si l'on exclut le Novotel qui est un hôtel quatre étoiles, le nombre de chambres moyen des principaux concurrents de proximité est d'environ 67 chambres.

Sur ces 8 hôtels, seul l'hôtel Novotel**** propose des salles de réunion pour accueillir notamment des séminaires. Il dispose de 8 salles pouvant accueillir jusqu'à 250 personnes.
Ces hôtels réalisent en moyenne un taux d'occupation de 65 %.

En terme de restauration, 2 restaurants sont installés à proximité de l'emplacement d'ACE HOTEL** : Courtepaille et Le Relais de Bourges (avec deux salles et une double offre : une cafétéria pour les routiers et un restaurant classique) ainsi qu'un établissement de restauration rapide : Pat à Pain.

Le Relais de Bourges serait très intéressé par la mise en place d'un partenariat pour des soirées étapes, par exemple, et attend d'être contacté par le porteur de projet à ce sujet.
Il est à noter qu'un restaurant Léon de Bruxelles s'est implanté à côté de l'hôtel Ibis Style***, donc à proximité d'ACE HOTEL**.

Base nationale des sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Annexe 4 - Création ACE HOTEL** BOURGES
Pré-étude : prévisions d'exploitation SIGHOR 2019

ACTIVITÉ

▪ **Bases :**	→ **64 chambres – 365 jours d'ouverture**				
▪ **Hypothèses :**	→ **Prix moyen HT de la chambre : 54 €** → **Prix HT du petit-déjeuner : 6,55 €** → **Indice de fréquentation : 1,3** → **Taux de captage petit-déjeuner : 75 %**				
		2019	2020	2021	2022
	Taux d'occupation	**62 %**	**65 %**	**68 %**	**71 %**
	CA HT divers *:* *dont réunion/bureau, téléphone*	**10 500**	**11 000**	**11 500**	**12 000**

CHARGES : hypothèses

- **Achats consommés : 3,8 % du CA total HT ;** ils sont composés du coût matière des petits déjeuners (environ 25 % du CA HT du petit-déjeuner) et du coût matière des produits d'accueil (de 1 % à 2 % du CA HT des chambres vendues).

- **Charges de personnel :** pour assurer un accueil physique 24h/24 et 7j/7, 5 personnes (*1 directeur, 1 homme d'entretien, 2 polyvalents et 3 réceptionnistes*) sont nécessaires à l'exploitation, de manière permanente. Le montant des charges de personnel est estimé à 226 080 €. Il a été retenu comme hypothèse une progression de 2 % par an des charges de personnel.

- **Coût du personnel extérieur nettoyage :** il s'élève à 6,35 € HT par chambre vendue plus 8 200 € HT pour les parties communes.

- **Fournitures non stockées (dont eau, gaz, électricité, produits d'entretien…) :** 5 % du CA HT.

- **Blanchissage des chambres :** en moyenne 3,85 € HT par chambre vendue.

- **Services extérieurs :** location (café, TV, Canal+), entretien (terrain, rénovation, matériel), maintenance (ascenseur, informatique...), assurance et cotisations professionnelles, documentation générale : 19 010 € plus 1,85 % du CA HT.

- **Autres services extérieurs :** honoraires (comptable, social, juridique), affranchissement, Internet, frais et services bancaires : 5 600 € plus 0,8 % du CA HT.

- **Autres charges d'exploitation (dont redevance audiovisuelle et SACEM) :** 0,8 % du CA HT.

- **Redevances (liées au contrat de franchise) :** redevance fixe de 320 € HT par chambre construite plus redevance variable : 3 % sur le CA HT.

- **Frais de publicité** : 1,5 % du CA HT.

- **Impôts et taxes :** 2 % du CA HT.

- **Coût d'occupation** : loyer 15 400 € par mois, dotations aux amortissements et intérêts déterminés dans l'annexe E.

- **Impôt sociétés : 15 %** sur les **38 120** premiers euros de résultat (RCAI), **28 %** entre **38 120** euros et **75 000** euros de résultat puis **33,1/3 %** sur le reste du résultat.

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Annexe 5 - Création ACE HOTEL BOURGES**
Pré-étude : prévisions financières SIGHOR 2019

COÛT DU PROJET

Investissements de départ (sur une **base de 64 chambres)**	
▪ Terrain	→ 4 824 m² à 38,50 € HT / m² soit 185 724 €
▪ Construction	→ 32 000 € HT par chambre soit 2 048 000 €
▪ Honoraires architecte	→ 182 000 € HT
▪ Assurance dommage ouvrage	→ 25 800 € HT
▪ Installations	→ 6 600 € HT / chambre
▪ Frais de 1er établissement	→ Frais de dossier : 2 800 € HT → Frais d'actes : 13 200 € HT → Étude de faisabilité : 5 500 € HT → Opération de lancement : 9 900 € HT → Contrat de franchise : *droit d'entrée fixe* : 5 500 € HT *droit d'entrée variable* : 520 € HT / chambre
Autres actifs à prévoir :	
▪ Besoin en Fonds de Roulement (BFR) : **(stable de 2019 à 2022)**	→ 20 000 €
▪ Trésorerie nécessaire au départ :	→ 2 000 €
Financement :	
▪ Fonds propres	→ 330 000 €
▪ Emprunt	→ sur 17 ans à 1,5 %
Amortissement des immobilisations :	→ mode linéaire

MONTAGE JURIDIQUE

SCI	**Actifs prévus :** • Terrain • Construction • Honoraires architecte • Assurance dommage ouvrage	**Ressources prévues :** ▪ Fonds propres	→ 275 000 €
		▪ Emprunt	→ Annuité constante d'emprunt → Durée 17 ans - taux 1,5 %
		▪ Loyer	→ 15 400 € par mois
SARL	**Actifs prévus :** • Installations • Frais de 1er établissement • BFR • Trésorerie nécessaire	**Ressources prévues :** ▪ Fonds propres Répartition : - Capital - Comptes courants d'associés*	→ 55 000 € → 25 000 € → 30 000 €
		▪ Emprunt	→ Durée 8 ans - taux 1,5 % - **annuités constantes**

***** Les comptes courants d'associés sont des quasi fonds propres (non bloqués). Ils seront remboursés aux conditions suivantes : durée 5 ans - taux 2,6 % - **amortissements constants**

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Annexe 6 - Plan de communication, commercialisation et de mise en marché d'ACE HOTEL** BOURGES - Janvier/Décembre 2018

ÉTAPE 1 - **Mise en marché préalable et principaux référencements** (*de janvier à novembre 2018*)

Point 1 Site Internet : intégration de ACE HOTEL** BOURGES dans la rubrique « ouvertures » du site Internet d'ACE HOTEL**.

Point 2 Pages jaunes : référencement au sein des pages jaunes « papier » et « Internet ».

Point 3 Guides et partenaires : demande de référencement auprès des animateurs du tourisme (Office de Tourisme...), des guides nationaux (Guide Rouge, Guide Vert, Le Petit Futé, Le Routard), des guides et annuaires locaux.

Point 4 Communication sur le site du chantier : panneau annonçant l'ouverture de l'hôtel sur la cabane de chantier, puis, avec l'évolution du chantier sur la façade de l'hôtel.

Point 5 Création du fichier « prescripteurs » situés sur la « zone rapprochée » (zone d'attraction immédiate, à moins de 5 minutes d'ACE HOTEL** BOURGES).

Point 6 Communication mail : mise en place d'une « Newsletter » (lettre d'information et de suivi de chantier) à destination des prescripteurs sur la zone rapprochée (actualisation tous les mois par rapport à l'avancée des travaux).

ÉTAPE 2 - **Lancement – Ouverture** (*courant décembre 2018*)

Point 1 Préparation des opérations de promotion à l'occasion de l'ouverture : mise au point des offres «plaisir » (week-end) 45 € TTC et « privilège » (en semaine) 50 € TTC par rapport au prix de base de 56 € TTC.

Point 2 Reprise du fichier de base pour l'étendre aux prescripteurs sur « zone primaire » (à moins de 15 minutes en voiture) et « zone secondaire » (entre 15 et 30 minutes en voiture).

Point 3 Opération de publipostage adressée aux « prescripteurs » faisant partie « des zones primaire et secondaire » et en capacité de recommander un hôtel ou à le choisir pour des hôtes.

Point 4 Courrier spéciaux VIP.

Point 5 Opération partenariale avec les établissements de restauration : information et promotion en direction de tous les établissements de restauration sans hébergement situés à proximité immédiate de l'hôtel, sur le Parc du Moutet.

Point 6 Opération partenariale avec les opérateurs de tourisme et de loisirs de la « zone primaire » (parcs et centres de loisirs, musées, châteaux, salles de spectacles, théâtres...).

Point 7 Mise à disposition permanente et constante de documents à l'Office de Tourisme de Bourges.

ÉTAPE 3 - **Inauguration – Journée Portes Ouvertes** (*20 décembre 2018*)

Point 1 Reprise du fichier de base précédent

Point 2 Opération de publipostage

Point 3 Annonce aux médias : réalisation d'un communiqué de presse et constitution d'un fichier média

Point 4 Opération d'invitation : découvrir et visiter les chambres

Point 5 Organisation et animation de l'inauguration

ÉTAPE 4 - **Quelques semaines après l'ouverture**

Point 1 Deuxième opération de promotion en janvier 2019

Point 2 Organisation de visites particulières de l'hôtel, rendez-vous « Découverte ».

Base nationale des sujets d'examen de l'enseignement professionnel

Annexe 7 - Projet de Newsletter
Communication sur l'ouverture de ACE HOTEL** BOURGES

Newsletter n° 1 **ACE HOTEL** BOURGES**

Fin décembre 2018, **ACE HOTEL** BOURGES** ouvre ses portes au Parc du Moutet !

ACE HOTEL** vous associe à cet événement et vous informe en temps réel du suivi de chantier :
Le (*date*) + bref descriptif des travaux

GALERIES DE PHOTOS ou VIDEOS :
Permis de construire – Avancement des travaux…

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Exemplaire à conserver par le candidat.

ANNEXE A - CA prévisionnel SARL ACE HOTEL** BOURGES

Arrondir les montants à l'entier le plus proche.

Indicateurs	2019	2020	2021	2022
Taux d'occupation	62 %	65 %	68 %	71 %
Nombre de chambres louées (1)				
CA HT chambres (2)				
Nombre de petits déjeuners (3)				
CA HT petits déjeuners (4)				
CA HT divers				
Total CA HT	885 075	937 398	990 684	1 044 941

Résultats à justifier pour 2019 :

(1)

(2)

(3)

(4)

ANNEXE B - Début du compte de résultat gestion prévisionnel SARL ACE HOTEL** BOURGES

Arrondir les montants à l'entier le plus proche et les taux à 1 décimale au plus proche.

	2019		*2020*		*2021*		*2022*	
	€	**%**	***€***	***%***	***€***	***%***	***€***	***%***
Total CA HT	***885 075***	***100,0***	***937 398***	***100,0***	***990 684***	***100,0***	***1 044 941***	***100,0***
Achats consommés								
MARGE BRUTE								
Charges de personnel								
Personnel ext. nettoyage (1)								
MARGE/COUT PRINCIPAL								
Fournitures non stockées								
Blanchissage (2)								
Services extérieurs (3)								
Autres services extérieurs (4)								
Autres charges exploitation								
Redevances (5)								
Publicité								
Impôts et taxes								
FRAIS GÉNÉRAUX								
RÉS. BRUT EXPLOITATION	***292 025***	**33,0**	***322 868***	***34,4***	***354 400***	***35,8***	***386 629***	***37,0***

Résultats à justifier pour 2019 :

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

Base nationale des sujets d'Examen de l'enseignement professionnel

Exemplaire à rendre avec la copie.

ANNEXE A - CA prévisionnel SARL ACE HOTEL** BOURGES

Arrondir les montants à l'entier le plus proche.

Indicateurs	2019	2020	2021	2022
Taux d'occupation	62 %	65 %	68 %	71 %
Nombre de chambres louées (1)				
CA HT chambres (2)				
Nombre de petits déjeuners (3)				
CA HT petits déjeuners (4)				
CA HT divers				
Total CA HT	885 075	937 398	990 684	1 044 941

Résultats à justifier pour 2019 :

(1)

(2)

(3)

(4)

ANNEXE B - Début du compte de résultat gestion prévisionnel SARL ACE HOTEL** BOURGES

Arrondir les montants à l'entier le plus proche et les taux à 1 décimale au plus proche.

	2019		*2020*		*2021*		*2022*	
	€	**%**	***€***	***%***	***€***	***%***	***€***	***%***
Total CA HT	***885 075***	***100,0***	***937 398***	***100,0***	***990 684***	***100,0***	***1 044 941***	***100,0***
Achats consommés								
MARGE BRUTE								
Charges de personnel								
Personnel ext. nettoyage (1)								
MARGE/COUT PRINCIPAL								
Fournitures non stockées								
Blanchissage (2)								
Services extérieurs (3)								
Autres services extérieurs (4)								
Autres charges exploitation								
Redevances (5)								
Publicité								
Impôts et taxes								
FRAIS GÉNÉRAUX								
RÉS. BRUT EXPLOITATION	***292 025***	***33,0***	***322 868***	***34,4***	***354 400***	***35,8***	***386 629***	***37,0***

Résultats à justifier pour 2019 :

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

Base nationale des sujets d'Examen de l'enseignement professionnel

Exemplaire à conserver par le candidat.

ANNEXE C - Coût du projet global ACE HOTEL** BOURGES

Montage financier du projet global

Emplois	Montants	Ressources	Montants
Terrain	…….	Fonds propres	…….
Construction	…….		
Honoraires architecte	…….		
Assurance dommage ouvrage	…….		
Installations (1)	…….	Emprunt (3)	…….
Frais de 1er établissement (2)	…….		
Besoin en fonds de roulement	…….		
Trésorerie nécessaire	…….		
Total emplois	…….	**Total ressources**	…….

Calculs à justifier :

(1)

(2)

(3)

Rappeler ce que représente le besoin en fonds de roulement (BFR) à prévoir en début d'activité :

Tableau récapitulatif des investissements et des amortissements prévus

Arrondir à l'entier le plus proche.

	Durée	Investissement	Amortissement annuel
Constructions et honoraires	20		
Assurance dommage ouvrage	10		
Installations	8		
Frais 1er établissement	3		

Base Nationale des Sujets d'examens de l'enseignement professionnel

Exemplaire à rendre avec la copie.

ANNEXE C - Coût du projet global ACE HOTEL** BOURGES

Montage financier du projet global

Emplois	Montants	Ressources	Montants
Terrain	…….	Fonds propres	…….
Construction	…….		
Honoraires architecte	…….		
Assurance dommage ouvrage	…….		
Installations (1)	…….	Emprunt (3)	…….
Frais de 1er établissement (2)	…….		
Besoin en fonds de roulement	…….		
Trésorerie nécessaire	…….		
Total emplois	…….	**Total ressources**	…….

Calculs à justifier :

(1)

(2)

(3)

Rappelez ce que représente le besoin en fonds de roulement (BFR) à prévoir en début d'activité :

Tableau récapitulatif des investissements et des amortissements prévus

Arrondir à l'entier le plus proche.

	Durée	Investissement	Amortissement annuel
Constructions et honoraires	20		
Assurance dommage ouvrage	10		
Installations	8		
Frais 1er établissement	3		

Base Nationale des Sujets d'examens de l'enseignement professionnel

Exemplaire à conserver par le candidat.

ANNEXE D - Montage juridique et financier SARL ACE HOTEL** BOURGES

Montage financier de la SARL

Emplois	Montants	Ressources	Montants
Total emplois		**Total ressources**	

Extrait du tableau d'amortissement de l'emprunt de la SARL

Arrondir à l'entier le plus proche.

Années	Capital restant à rembourser	Intérêts	Amortissement	Annuité
2019				
2020				
2021				
2022				

Calcul de l'annuité :

Extrait du tableau d'amortissement des comptes courants d'associés de la SARL

Arrondir à l'entier le plus proche.

Années	Capital restant à rembourser	Intérêts	Amortissement	Annuité
2019				
2020				
2021				
2022				

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Exemplaire à rendre avec la copie.

ANNEXE D - Montage juridique et financier SARL ACE HOTEL** BOURGES

Montage financier de la SARL

Emplois	Montants	Ressources	Montants
Total emplois		**Total ressources**	

Extrait du tableau d'amortissement de l'emprunt de la SARL

Arrondir à l'entier le plus proche.

Années	Capital restant à rembourser	Intérêts	Amortissement	Annuité
2019				
2020				
2021				
2022				

Calcul de l'annuité :

Extrait du tableau d'amortissement des comptes courants d'associés de la SARL

Arrondir à l'entier le plus proche.

Années	Capital restant à rembourser	Intérêts	Amortissement	Annuité
2019				
2020				
2021				
2022				

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Exemplaire à conserver par le candidat.

ANNEXE E - Fin du compte de résultat gestion prévisionnel SARL ACE HOTEL** BOURGES

	2019		*2020*		*2021*		*2022*	
	€	**%**	**€**	**%**	**€**	**%**	**€**	**%**
RÉS. BRUT EXPLOITATION	**292 025**	**33,0 %**	***322 868***	***34,4 %***	***354 400***	***35,8 %***	***386 629***	***37,0 %***
Loyers								
Dotations aux amortissements								
Intérêts								
COUT D'OCCUPATION								
RCAI								
Impôt sur les sociétés								
Résultat net			**48 899**	***5,2 %***	**70 583**	***7,1 %***	**92 741**	***8,9 %***
Capacité d'autofinancement			**125 917**		**147 601**		**169 759**	

ANNEXE F - Plan de financement - SARL ACE HOTEL** BOURGES

	Avant ouverture	**Fin 2019**	**Fin 2020**	**Fin 2021**	**Fin 2022**
Investissements					
Remboursement des emprunts					
Remboursement des comptes courants d'associés					
Augmentation du BFR					
Trésorerie nécessaire					
TOTAL DES BESOINS					
Augmentation de capital social					
Apports en comptes courants associés					
Augmentation d'emprunts					
Capacité d'autofinancement					
TOTAL RESSOURCES					
Différence					
Différence cumulée					

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Exemplaire à rendre avec la copie.

ANNEXE E - Fin du compte de résultat gestion prévisionnel SARL ACE HOTEL** BOURGES

	2019		*2020*		*2021*		*2022*	
	€	**%**	**€**	**%**	**€**	**%**	**€**	**%**
RÉS. BRUT EXPLOITATION	**292 025**	**33,0 %**	***322 868***	***34,4 %***	***354 400***	***35,8 %***	***386 629***	***37,0 %***
Loyers								
Dotations aux amortissements								
Intérêts								
COUT D'OCCUPATION								
RCAI								
Impôt sur les sociétés								
Résultat net			**48 899**	***5,2 %***	**70 583**	***7,1 %***	**92 741**	***8,9 %***
Capacité d'autofinancement			**125 917**		**147 601**		**169 759**	

ANNEXE F - Plan de financement - SARL ACE HOTEL ** BOURGES

	Avant ouverture	**Fin 2019**	**Fin 2020**	**Fin 2021**	**Fin 2022**
Investissements					
Remboursement des emprunts					
Remboursement des comptes courants d'associés					
Augmentation du BFR					
Trésorerie nécessaire					
TOTAL DES BESOINS					
Augmentation de capital social					
Apports en comptes courants associés					
Augmentation d'emprunts					
Capacité d'autofinancement					
TOTAL RESSOURCES					
Différence					
Différence cumulée					

Base Nationale des Sujets d'Examens de l'enseignement professionnel

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV© avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV©, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV© se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV© avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV©, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV© se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.