

*Nous venons vous chercher
en voiture, en calèche ou en
bateau !*

L'HOTELLERIE DU CHATEAU DE NOGENT lès MONTBARD

Ouverture
potentielle
JUN 2014



**Implantation d'un hôtel 4* avec SPA, séminaires,
exposition et modèle environnement durable
en Bourgogne, à 1 heure de PARIS, à 5 mn de la gare TGV**



Bienvenue au Château de Nogent

● <i>Les réalités de l'hôtellerie de luxe.....</i>	<i>p.3</i>
● <i>Les réalités locales – SWOT de situation</i>	<i>p.4</i>
● <i>La segmentation retenue</i>	<i>p.7</i>
● <i>Facteurs clés de succès pour venir et investir</i>	<i>p.8</i>
● <i>Le projet</i>	<i>p.14</i>
● <i>Prestations, services, clientèles</i>	<i>p.22</i>
● <i>Les impacts économiques locaux</i>	<i>p.29</i>
● <i>Vitrine HQE et BBC</i>	<i>p.35</i>
● <i>SWOT – risques – organisation du projet</i>	<i>p.37</i>
● <i>calendrier, premiers éléments financiers</i>	<i>p.37</i>
● <i>Contact</i>	<i>p.47</i>

Les réalités de l'hôtellerie de luxe

CONFIDENTIEL
PROJET

- La nouvelle réglementation a apporté une lisibilité pour la clientèle étrangère habituée à cette classification en dehors de France et assure désormais un volume sécurisé pour certains établissements
- L'hôtellerie 4* en profite pour affiner et consolider sa segmentation par des clients néanmoins en quête de services supplémentaires
- Elle perdra peut-être certains clients élitistes mais pourra également récupérer en France une clientèle :
 - non satisfaite du rapport qualité/prix des nouveaux 5*
 - attirée par le luxe depuis le 3* en étant consciente de pouvoir s'offrir une prestation jugée raisonnable du fait de sa seconde place dans la classification
- Facteurs clés de succès :
 - Emplacement
 - Haut de gamme
 - Capacité en chambres
- La Bourgogne fonctionne de mai à septembre
- La moyenne des nuitées est de 1,2 nuits, ne pas négliger les bus de la clientèle étrangère et donc le nombre de chambres à offrir
- Les séminaires haut de gamme sont raréfiés

Bulletin de conjoncture hôtelière du Ministère de l'économie pour juin 2011 : occupation des hôtels 71,2%, plus forte hausse enregistrée pour les hôtels 4 étoiles et plus : 79,1%

Les réalités locales

- Une capacité hôtelière existante mais moyenne
- Manque d'une hôtellerie pour un tourisme haut de gamme correspondant aux lieux historiques et aux festivals existants ou à créer
- Décalage entre l'identité culturelle, industrielle et touristique avec le niveau de prestation offerte
- Nuitées brèves
- Prise de conscience des collectivités

forces	faiblesses
Bourgogne	Absence de leader hôtelier
Fontenay	Absence de grande table
Qualité de vie	

Les capacités « lits » hôtel + divers dans un rayon de 50 km autour de Montbard (source Office de Tourisme)

Cote d'or	
Montbard	118
Venarey	18
Semur	104
Pouilly	190
Précy	20
Saulieu	134
Sombernon	24
Arnay le duc	20
Chatillon	110

Yonne	
Ancy le Franc	22
Avallon	349
Tonnerre	60
Noyers	50

la concurrence locale détaillée

- Montbard :
 - Château de Malaisy 3* de 65 à 120 €
 - Hôtel de l'écu 3* de 68 à 95 €
- Semur à 14 km
 - Logis de la cote d'or 2* de 105 à 123 €
 - Hôtellerie d'Aussois 3* de 97 à 112 €
- Aisey sur Seine à 24 km
 - Hotel restaurant du Roy de 56 à 71 €
- Avallon à 30 km
 - Hôtellerie de la poste 4* de 120 à 215 €
 - Ibis 2* de 49 à 98 €
 - Le relais fleuri 3* de 83 à 114 €
 - Moulin des ruats 3* de 82 à 119 €
- Saulieu à 38,2 km
 - Relais **Bernard Loiseau 5*** SPA réduit de 175 à 545 €



- Vaux de lugny à 38.3 km (Avallon)
 - **Château 5*** de 320 à 550 € style ancien + **SPA** d'Arcy sur Cure (60km)
- chailly à 40 km
 - **Hotel golf château de 4* SPA** réduit de 179 à 344 € style ancien et contemporain
- Château de Courban à 45 km 3***SPA** de 95 à 245 € style ancien et contemporain
- Vézelay à 46,3 km
 - L'espérance **Marc Meneau 4*** de 150 à 480 € + **SPA** à Arcy sur cure (60km)
- La Bussière sur Ouche à 69 km
 - **Abbaye 4*** de 195 à 405 €
- Dijon à 81 km (sélection) + **SPA le KLUBE**
 - Holiday Inn 4* de 140 à 170 €
 - Kyriad 3* de 85 à 115
 - **Sofitel la cloche 5***
 - **Chapeau Rouge 4***
 - Philippe le bon 3*



La segmentation retenue

CONFIDENTIEL
PROJET

- Une hôtellerie différenciée sur un pack global prestation haut de gamme
- Mais limitée à une prestation 4* ++ pour lancement et limitation des contraintes et des coûts (critères obligatoires + 190 à la carte au lieu de 112) avec possible extension 5*
- Ne s'appuyant pas essentiellement sur l'argument « prix » mais plutôt sur les prestations, leur originalité, les services, la fiabilité, l'esthétique, la qualité afin d'attirer les clients avec une approche globale
- En portant néanmoins cet argument prix pour attirer les clients « Economie »
- Avec un contrat d'approvisionnement local pour une qualité des produits et l'impact économique
- En relais avec les chaînes commerciales hôteliers / resorts / golf au niveau national et international



Huit raisons interdépendantes **de venir** au château de NOGENT pour ensuite découvrir la région

- une hôtellerie haut de gamme

- un espace bien-être, spa et détente

- Un emplacement proche de Paris et de Dijon

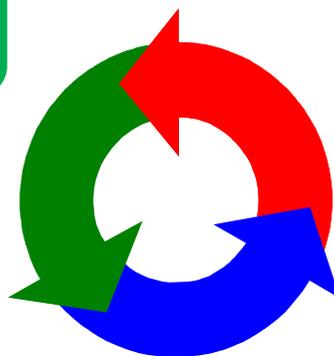
- Un environnement historique et touristique très riche

- une table raffinée locale et haut de gamme

- Un lieu de séminaires dans un centre middle/top management

- Une conception Bâtiment Basse Consommation et Haute Qualité Environnementale

- Des expositions artistiques et historiques de renom



Huit raisons interdépendantes de **la réussite commerciale** de NOGENT

- Un lieu à 1h de Paris en TGV, proche de Dijon et d'Auxerre

- Une attention particulière par les collectivités en terme marketing territorial

- Une approche commerciale multi-entrées

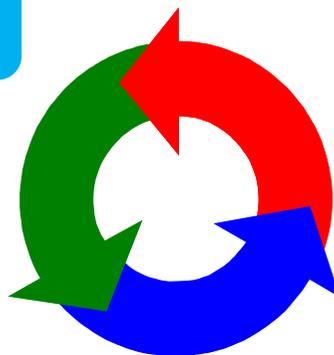
- Une dynamique touristique en développement aux alentours

- Une différenciation et une rentabilité luxe

- L'accueil des séminaires NOVIAL et d'autres séminaires middle et top management

- Un projet modèle de développement durable multi-énergies

- Un site avec du « potentiel »

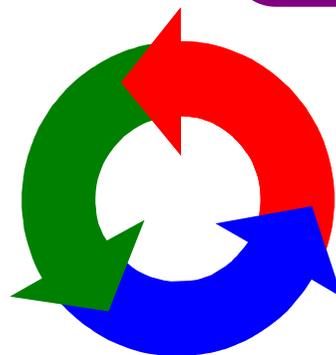


Six raisons interdépendantes d'investir au château de NOGENT

- Objectif financier : modèle économique viable à rentabilité rapide

- Objectif patrimonial : sauver deux châteaux, patrimoine bourguignon, d'architecture différente et investir dans la pierre

- Un lieu pour vous, vos amis, vos relations d'affaires aux portes de la cote d'or à 1 h de Paris



- Objectif économique et touristique : adosser votre image à celle de la région

- Objectif éthique : un projet modèle de développement durable

- Un modèle économique avec tous les ingrédients de la réussite

Facteurs clés de succès géographiques : à 1 h de Paris et 40 mn de Dijon

Une bonne accessibilité

● Par rail :

à 5 mn de la gare TGV de Montbard,
liaison limousine, navette ou bateau hôtel par le canal

1h de Paris, 1h20 Paris-Charles de Gaulle, 2h de Lille-Europe, 30 mn de Dijon

Connexion à la LGV branche EST vers la Suisse et l'Allemagne

● Par autoroute :

à 25 mn de l'autoroute A6
1h de Beaune, 1h15 de Dijon, 2h15 de Lyon

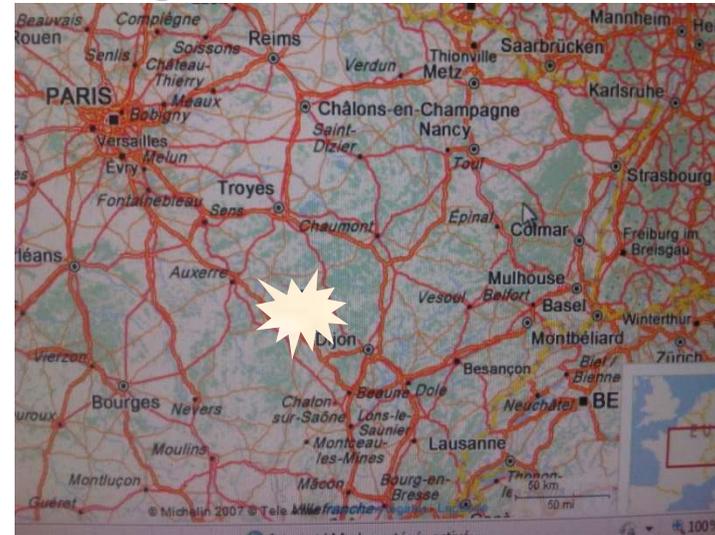
● Par avion :

Aéroport international de Dijon
Aérodrome à Semur en Auxois
Héliport
liaison limousine et navette

● Par bateau

Canal de Bourgogne qui longe le château la gare !

Soit de passage soit en descendant du train



Calme et Sérénité à 1h de Paris en TGV



*Nous venons vous chercher
en voiture, en calèche
ou en bateau !*

*Mise à disposition de
voitures électriques pour
visiter la région*



Facteurs clés de succès culturelles : Un environnement historique et touristique très riche

Un environnement patrimonial dans le Pays d'Art et d'Histoire de l'Auxois, véritable « Fontainebleau » bourguignon :
sur place:

- Abbaye cistercienne de Fontenay classée au patrimoine mondial de l'Unesco (130 000 visiteurs /an)
- Montbard, capitale de la Haute Côte d'Or: cité du célèbre naturaliste Buffon et du « savoir-fer » (Grande forge de Buffon, visites industrielles de la Metal Valley)

A proximité, de 15 à 30 mn :

- MuséoParc Alésia (2012), haut lieu de la mémoire nationale (150 000 visiteurs attendus / an)
- Château de Bussy-Rabutin, monument historique
- Cités médiévales fortifiées de Semur-en-Auxois et Flavigny-sur-Ozerain (« Plus Beaux Villages de France »,fabrique des célèbres anis)
- Château de Madame de Sévigné et fromagerie AOC d' Epoisses
- Musée de Châtillon-sur-Seine: Trésor de VIX, des pièces uniques.

En limite de l'Yonne:

- Châteaux de Tanlay et d'Ancy-le-Franc, joyaux de la Renaissance (de 30 à 40 mn)
- Abbaye de Vézelay, classée au patrimoine mondial de l'Unesco, à 1h



Facteurs clés de succès environnement : une nature préservée, des activités de plein air:

- Des paysages verdoyants et vallonnés, une douceur de vivre
- Canal de Bourgogne (longe le château), base fluviale à 10 km, parcours VTT
- Vélo-route bourguignonne
- Tourisme ou séjour équestre haut de gamme
- Proximité du Parc naturel régional du Morvan et du futur parc national « entre Champagne et Bourgogne » (ouverture en 2012)
- Vallon et zone forestière de Fontenay
- Golfs de Tanlay (9 trous) et de Chailly (18 trous) à moins d'une heure et 7 trous à 15 mn.
- Hippodrome de Vitteaux à 30 mn
- Conservatoire du patrimoine agricole à la Ferme du Hameau (ex: cheval de Trait de l'Auxois).

Packs
découverte
proposés

La proximité de vignobles mondialement connus à 1h de route:

Vignoble de Beaune, capitale du vin de Bourgogne et ses hospices

Vignoble de Chablis

Vignoble champenois de l'Aube



CONFIDENTIEL
PROJET

Montbard, capitale de la Haute Côte d'Or

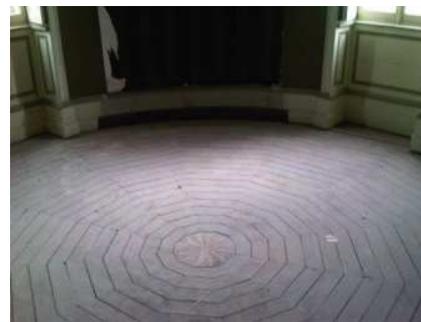
- Montbard est une ville importante dès le Moyen-Age particulièrement appréciée par les Ducs de Bourgogne qui y séjournent. Au XIIème siècle, saint Bernard de Clairvaux y fonde l'abbaye de Fontenay, chef-d'œuvre de l'art cistercien.
- Le XVIIIème siècle y voit naître son plus illustre personnage: le naturaliste Buffon. Fondateur du museum d'Histoire naturelle à Paris, il sera toujours fidèle à sa ville où il fait construire un hôtel particulier et aménage un parc botanique sur les vestiges de l'ancien château fort.
- Depuis les mines de fer exploitées par les moines à Fontenay jusqu'à la Grande forge de Buffon, la métallurgie s'est inscrite dans la tradition économique de la ville accueillant de nos jours le groupe leader mondial dans le domaine des tubes pour centrales énergétiques ou encore dans le metal déployé.
- Partageant avec Beaune le rôle de sous-préfecture de la Côte d'Or, la ville abrite de nombreux services (gare tgv, urgences hospitalières, tribunal, gendarmerie, service d'incendie et de secours...)
- A 5 mn, la tranquillité du village de **Nogent-lès-Montbard** se découvre en longeant le canal de Bourgogne. De coquettes maisons bourguignonnes de pressent autour de son église du XIIème siècle et la blancheur élégante des façades du château, ancienne propriété de la famille de Chatellus, lui donne ses lettres de noblesse.

Le château : ancienne et nouvelle vie



Arrivée depuis la gare par bateau spécial

Le château après un premier arrêt de projet



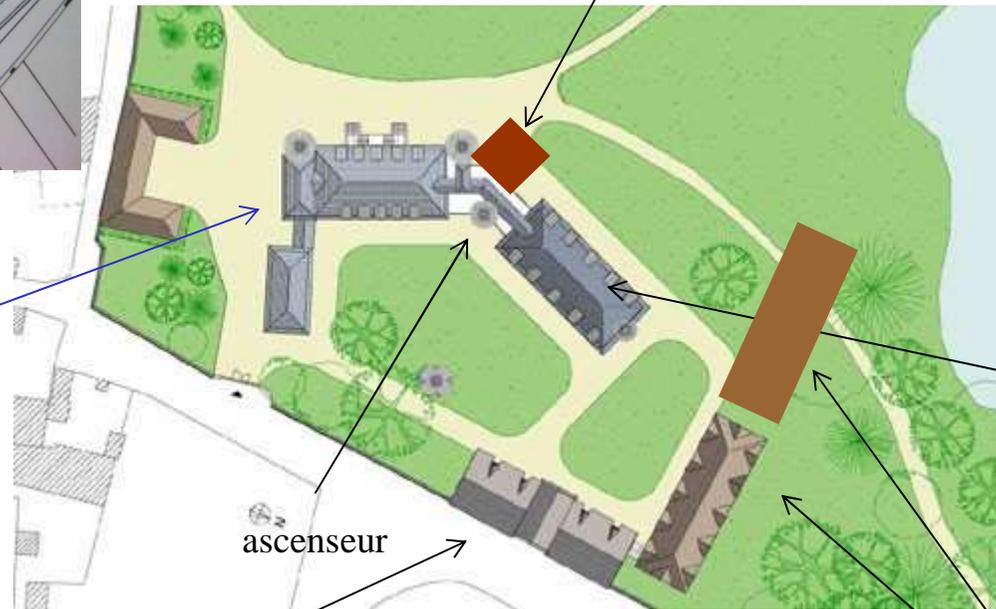


Parc pour concerts et expositions

Restauration bistrot terrasse



Jardin zen,
potager et espace
détente extérieure



A /
Hôtellerie,
restaurants,
salons

B / extension
espace soin et
piscine avec
hôtellerie

C / lieu
d'expositions
Salon de thé

D /
Bâtiments
chambres et
grandes
sales
séminaire



A / Château actuel : 3000 m²

Bâtiment principal 1200 m² sur 4 niveaux

- 1^{er} niv. : locaux techniques dont 2 cuisines
- 2^o niv : réception, salons, 2 salles de restaurant + salles privées
- 3^o et 4^o niv : 26 chambres style contemporain de 25 à 40 m², dont hypoallergéniques, avec tv écran plat, wifi et prises internet, minibar, eau, café et thé, peignoirs, coffres, climatisation, luminosité régulée, décoration spécifique par chambre
- Dont quatre suite de 50 m²
- Une chambre handicapés
- Ascenseur extérieur



Bâtiment annexe attenant 300 m² sur 3 niveaux

- Logements privatifs et partie administrative
- extension possible en 34 chambres



Capacité à accueillir des
groupes touristiques
étrangers ou séminaires
middle/top management

Éléments indicatifs susceptibles de changement



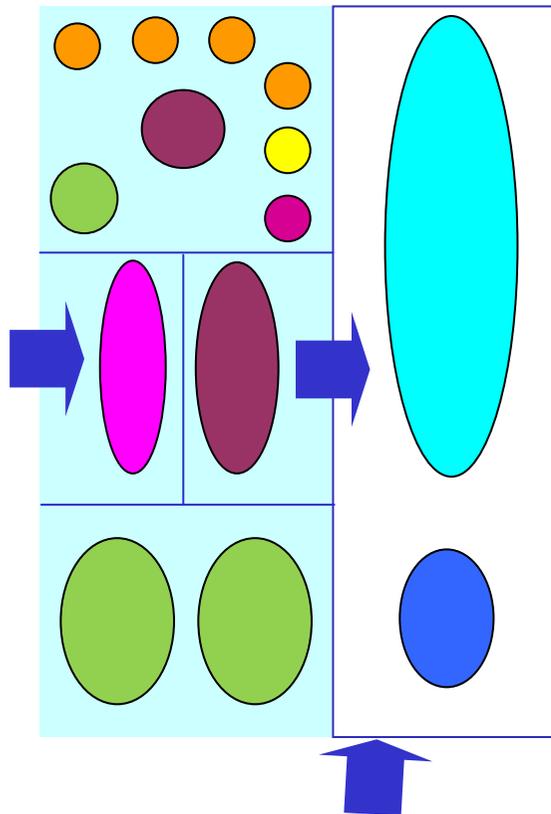
B / Bâtiment SPA attenant: 900 dont 300 m² de bien-être avec grande piscine intérieure et accessibilité en peignoir + 2 étages de chambres (étude également sur 1200m²)

Grande marque cosmétique

- Espace boutiques
- Vinothérapie
- Piscine
- Détente et vestiaires
- Luminothérapie
- Spa de nage
- Sauna et hammam
- Soins cabines simples et doubles

+ 2 Étages de chambres

château



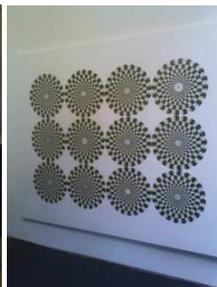
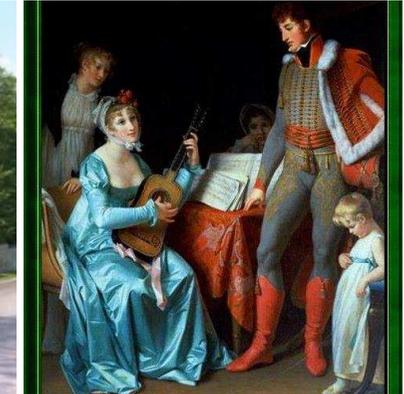
Accès château peignoir



Ambiance Feng Shui
Musique, lumière et parfum
d'ambiance
Piscine, Hammam et sauna
accessibles librement aux clients
de l'hôtel

C / lieu d'exposition et conférence de 600 m² sur 2,5 niveaux et salon de thé

- Histoire napoléonienne - hommage à Junot
- Grands peintres
- Sculptures
- Art contemporain
- Expositions permanentes et temporaires
- En coordination avec les autres lieux d'exposition de Montbard et des environs (Beaune, Dijon...)



Espace Napoléon et Junot

D / Bâtiments annexes : salles de séminaires modulables avec grande capacité



Salles
séminaires,
ateliers +
chambres

Salles
séminaire
s 15 à 40
personnes

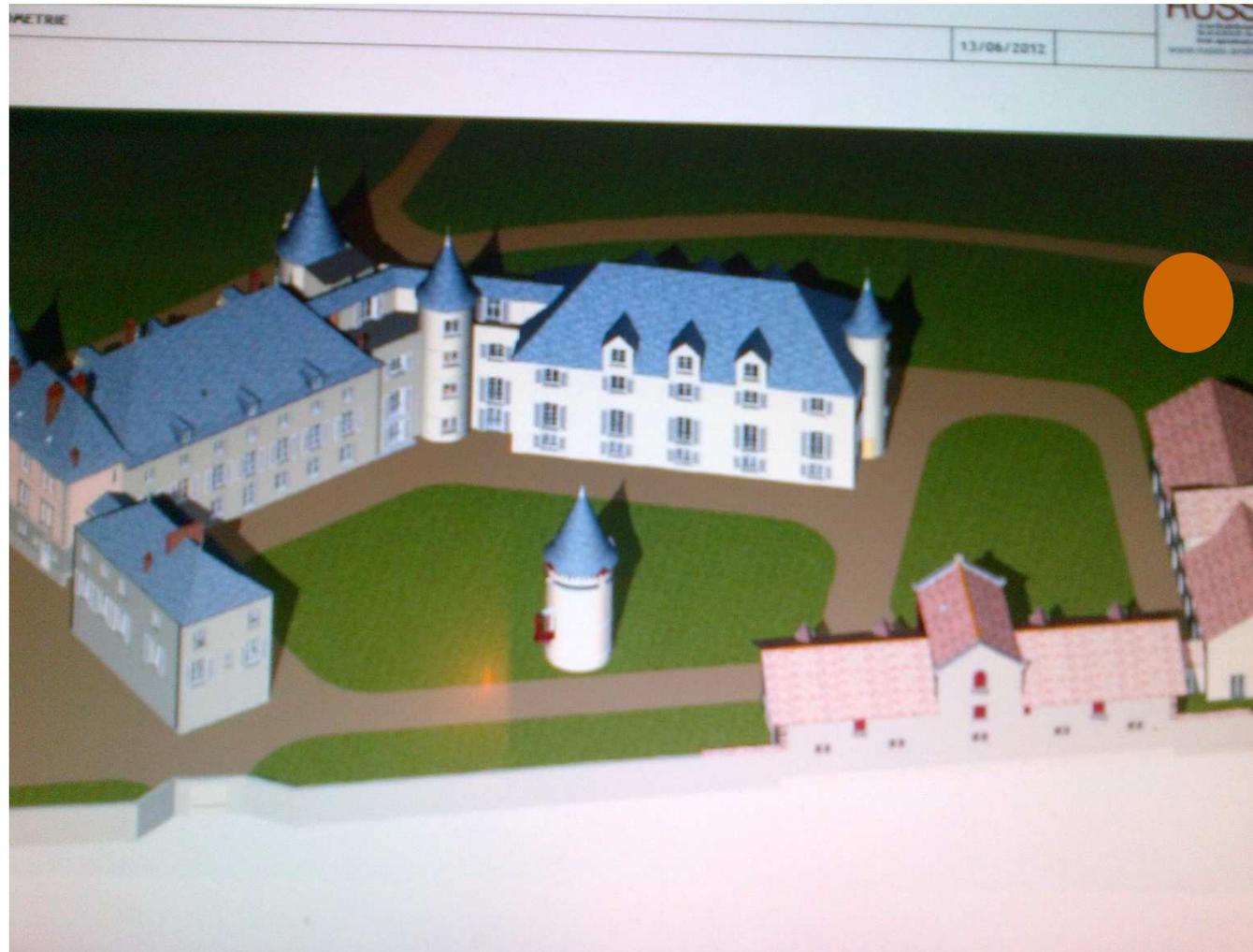
Un lieu de concert et de festival

- Un grand parc avec ou sans chapiteau
- concerts en coordination avec l'Abbaye de Fontenay, les forges de Buffon et la ville de Montbard



Vues d'artiste de l'ensemble Nogent hors bâtiment supplémentaire salles de réunions

Travail P. Russo



Vues d'artiste de l'ensemble Nogent hors bâtiment supplémentaire salles de réunions



Travail P. Russo

La complémentarité idéale pour 50 chambres et séminaires

- Château XVIIe
- objectif 3*
- 3 km de Nogent sans passer par Montbard
- 24 chambres
- Espace séminaires avec piscine
- Optimisation capacités
- Optimisation salariale
- Optimisation commerciale

Ancien hôtel restaurant
En liquidation depuis nov 2011



Trois types de restauration pour une capacité d'environ 100 c

- plus de 200 m² d'espace de travail
- Restaurant « gastronomique » 20 couverts, cuisine gastronomique haut de gamme, originale et raffinée, classement 1* attendu à 5 ans
- Restaurant « petite carte » 30 couverts plus simple, prix réduit
- Salles privatives, salle « fumeurs » 10 couverts
- Restaurant bistro extérieur « snack » 20 couverts
- banquets dans salle privative ou séminaire
- Brunchs dominicaux – espace terrasse à l'extérieur 10 couv.
- pt déjeuners simples et « continentaux »
- Salon de thé
- Produits locaux et viande locale
- Menus adaptés
- Mise en place d'une brigade d'environ 20 personnes pour la restauration
- Vaisselle de qualité et différente en fonction des restaurants
- Cuisines aménagées spécifiquement pouvant recevoir les cours de cuisine & management
- *Instants dégustations oenologiques dans les caves du château*
- Cuisines spacieuses (200 m²) pour un travail dans des conditions optimales

Intégration des filières « cuisine » des lycées locaux de Dijon et Semur en Auxois

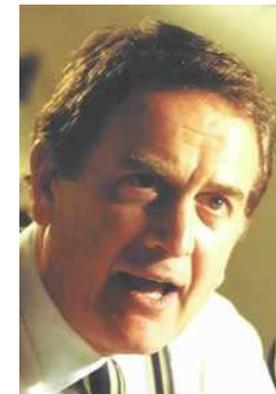
150 m² de cuisine pour une travail dans de bonnes conditions



Potentielles prestations d'ingénierie Groupe Ducasse

Séminaires et formations accueillis

- Accueil de séminaires middle / top management à Nogent et de masse à Malaisy
- de un jour à une semaine
- Cohérence possible avec le développement de l'ESC Dijon Bourgogne
- utilisation de l'infrastructure hôtelière
- Utilisation du lieu artistique et bien-être
- Proximité de lieux viticoles, fluviaux, historiques, sportifs (Prenois) pour la réalisation des activités mixtes (voir planche suivante)
- Privatisation possible
- Relations avec agences séminaires et événementielles



Acquisition de la ferme attenante pour activités séminaires et historiques



380 ha
Cultures et
bois

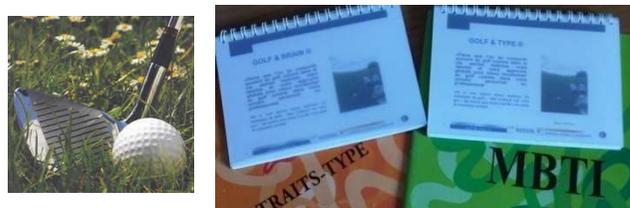
Le lieu idéal pour vos « activités & brain »

Découvrez le développement personnel et collectif ou travaillez votre stratégie et vos opérations en mixant et en créant des liens entre activités et management

parler stratégie en parcourant les grandes batailles : site d'ALESIA



découvrez l'entreprise avec le golf : domaine de Chailly



photos NOVIAL

Découvrir et mémoriser les différences avec un fil rouge original le jeu (casino) - l'oenologie
La cuisine - La création de parfum
l'art, les jeux de rôle (Kaamelott)

Casino de Santenay, abbaye de Citeaux et Flavigny, vignobles de Chablis et Flavigny, cuisine au château

Processus : réaliser une action le temps d'une croisière sur pénichette)



photos Club Med

Comprendre d'autres styles de management et d'atteinte d'objectifs avec d'autres cadres de référence : le sport automobile, la vigne ...



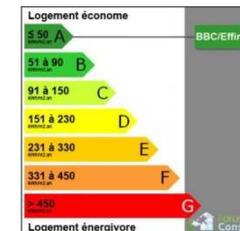
Découvrez nos séminaires de 3 à 5 jours sport mécanique & brain à Prenois vendanges & brain à Flavigny

parler mémoire et identité d'entreprise à travers l'archéologie : ALESIA, BIBRACTE



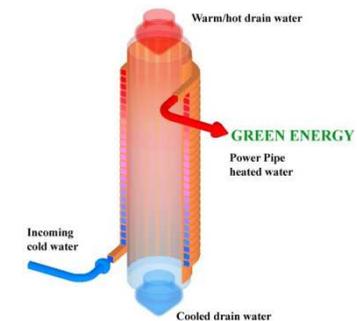
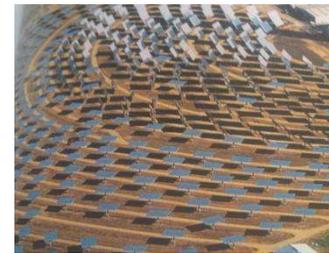
Un projet Haute Qualité Environnementale, Bâtiment Basse Consommation et une vitrine « développement durable » pour limiter les rejets, les coûts et les prix

- Démarche volontaire de management de la qualité environnementale avec un soucis d'impact sur l'environnement durant sa construction et après sa mise en service, pour offrir des ouvrages intelligents, sains et confortables respectant au maximum les cibles d'éco-construction, d'éco-gestion, de confort et de santé
- Objectif RT 2012 (2700 m² hors SPA) de 50 kwh/m²/an pour le neuf et entre 50 et 80 kwh/m²/an pour la rénovation - Bilan carbone et Bilan énergétique
- Photovoltaïque pour stockage et revente, énergie solaire pour eau chaude d'été, chauffage bois et aérothermie pour eau chaude d'hiver, éoliennes à turbine pour l'éclairage extérieur
- Géothermie (nappe très proche) pour le chauffage et la climatisation
- Pompe à chaleur aérothermie pour le chauffage avec plancher et la climatisation
- Couplage des moyens de chauffage pour optimisation énergétique et sécurisation des prestations – étanchéité à l'air contrôlée – traitement des ponts thermiques
- Utilisation de matériaux sains et à faible impact sur l'environnement (faibles émissions de CO₂ et COV) - aspiration centralisée, isolation phonique
- Récupération eau de pluie - compostage, zone de tri
- Gestion intelligente de consommation d'eau et électricité
- Suivi de la consommation, actions correctrices
- écrans publics de suivi énergie avec possibles réduction des prix des chambres ou reversement à associations



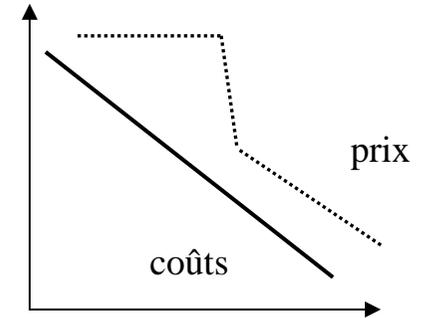
PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Installation hybride capable de sélectionner la meilleur source d'énergie
- Chauffage et rafraichissement par géothermie sur nappe phréatique
- Appoint de chauffage par chaufferie biomasse
- Absence de minibar
- Pédagogie du personnel
- Récupération d'énergie de l'ascenseur
- Mutualisation des besoins
 - Récupération de la chaleur des cuisines en hiver
 - Récupération des calories rejetées par la climatisation pour préchauffage d'ECS
- Production d'ECS solaire
- Récupération d'énergie sur les eaux usées du spa
- Mise en place de panneaux solaires photovoltaïques
- Eclairage basse consommation avec commandes adaptées



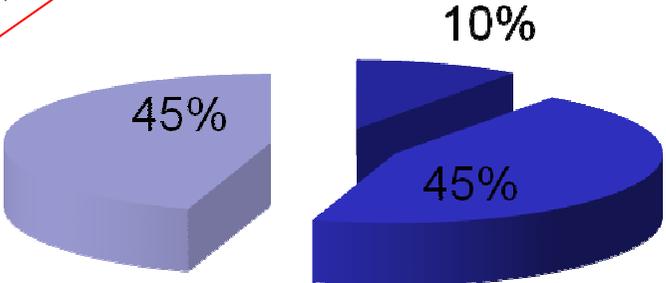
prestations (chiffres indicatifs)

- Chambres à 150 €
 - Chambres supérieures à 220 € - de luxe à 290 €
 - Suites à 450 €
 - Journées séminaires : 80 €
 - objectif occupation N+5 : 70% en été et 50 % en hiver
 - Tarifs semaine basse saison moins 20%
 - Forfaits semaine
 - Forfaits « coup de cœur »
 - Menus entre 20 et 150 €
 - Cave et carte variées
 - Privatisation possible du domaine
 - Spa et espace bien-être accessibles pour visiteurs non résidents
 - Expositions : 12 €, Collections gratuites pour résidents
- Ombrelle : maintenir les prix pour accroître les marges, rentabiliser les investissements et mieux se préparer à parer les offensives concurrentes
 - Maintien de prix raisonnables avec peu de sièges par politique de réduction de coûts
 - Augmentation en N+4



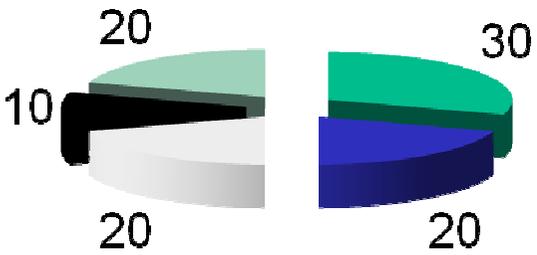
La clientèle cible

**CONFIDENTIEL
PROJET**



- locale
- France
- étranger

Politique commerciale adaptée



- hotel
- séminaire
- spa
- art
- restaurant

Politique de communication adaptée

Une approche client particulière

- Analyse progressive des profils de personnalité en accord avec le client pour une meilleure fidélisation et une adéquation des solutions à la demande mais sans changer l'homogénéité de la prestation
- Approche globale Sécurité, Affection, Bien-être, orgueil, Nouveauté, Economie et label satisfaction client - accueil personnalisé en bas des marches
- Service garderie avec super nany bilingue

Une approche commerciale adaptée

- Communication nationale et internationale dès 2011
- Partenariats avec hôtels et chaînes
- Agences partenaires train, avion, fluvial
- Intégration d'une chaîne commerciale
- Réservation en ligne et par téléphone
- Outils de gestion mono-planning optimisé
- Réservation VEGA à interface immédiat depuis les chaînes hôtelières partenaires – yield réservation en basse saison au démarrage
- Recueil des souhaits restauration
- Référencement en agences, participation aux salons (Bedouk, Réunir, etc..)



Des prestataires/partenaires qualifiés dans un esprit de continuité des services et d'identité

CONFIDENTIEL
PROJET



Limousines et
navettes vers
hôtels,
aéroports,
gares...



Démarrage



SOFITEL
LUXURY HOTELS

Accès en bateau par le canal

Un personnel en adéquation

- Issu, formé, qualifié Ecole hôtelière et par les grands noms du luxe et de l'hôtellerie
- Politique sociale optimisée, suivi permanent du baromètre, sonnettes
- Uniformes personnalisés
- Langues : Français Anglais + si possible Allemand, Espagnol, Chinois
- Réceptionnistes commerciaux

CONFIDENTIEL
PROJET

Une politique qualité à la pointe

- Sécurisation renforcée
- Formations permanentes
- Labellisation ISO 9001
- Un label « satisfaction client » triple notation spécifique
- Simulations permanentes d'incidents et de gestion de crise

Un environnement sécurisé

CONFIDENTIEL
PROJET

- Adapté à une possible clientèle haut de gamme potentiellement exposée
- Sécurité renforcée sur toutes la chaîne logistique et à bord
- Caméras d'environnement, salles de réunion brouillées
- Assistance intervention
- Portes à cartes et à reconnaissance d'empreintes
- Coffres-forts, vidéo surveillance 3D
- Pompiers locaux



Édition d'une revue personnalisée

- Proche de la notion de plaisir
 - Informations privilégiées et recommandées à forte valeur ajoutée
 - Une approche non journalistique traditionnelle en recherchant à voir le luxe « autrement »
 - Thèmes variés : arts, gastronomie, sports, décoration, haute technologie...
 - Parlant beaucoup de la région
 - Fort contenu imagé adapté à chaque catégorie de client
 - Rédigée séparément en anglais et en français
 - Mensuelle 80 pages + cahiers particuliers pour chaque destination
 - Tirage limité 2000 ex
-
- Journaux français et étrangers
 - Plaquettes numériques



Impacts économique sur la région

46 emplois DIRECTS

- emplois de cuisine
- emplois de service
- emplois d'accueil
- emplois techniques
- emplois de management
- emplois administratifs
- emplois commerciaux

Maîtrise du turn-over par mise en œuvre de compétences management

Logement favorisé dans les villages du canton

Convention pôle emploi

50 emplois INDIRECTS

- Entreprises locales de bâtiment, d'aménagement et de matériel
- Partenaires séminaires
- Partenaires hôteliers
- Prestations de services
- Prestations alimentation
- Entreprises de transport

Volonté de lien étroits pour la réalisation et la vie de l'établissement

Analyse SWOT du projet

● Forces

- *Service haut de gamme*
- *Confort, calme et sérénité*
- *Position géographique logistique idéale*
- *Projet double avec contenu éprouvé*
- *Motifs d'attractivité variés (hôtel, spa, collection, management)*
- *Interdépendance entre hôtellerie et séminaire*
- *Management connaissant bien les décideurs et organismes de la région et avec compétences de direction générale*
- *Réseau national et international déjà élevé et éprouvé*

● Faiblesses

- *Coûts d'investissement assez élevés mais réalistes*
- *Travaux conséquents*
- *Cible sélective*
- *Création*

CONFIDENTIEL
PROJET

Analyse SWOT du projet

● Opportunités

- *Possibilité de rentrer dans un réseau hôtelier de luxe local, national et international*
- *Revalorisation de la haute Côte d'Or*
- *Remplissage par l'activité tourisme ou séminaire*
- *Partenariat TOP-MANAGEMENT avec l'ESC de BOURGOGNE (sorte de campus sénior)*
- *Partenariat culturel avec la région bourgogne*
- *Attraction locale, nationale et internationale par les activités bien-être et culturelles*
- *Mise en œuvre du « pack hôtel » et des recherches NOVIAL dans le domaine de l'approche client*

● Menaces

- *Autorisations de construction (faible)*
- *Risque faible sur la zone à risque d'un des bâtiments*
- *Crise potentielle nouvelle*
- *Faillite des constructeurs*
- *Annulation des promesses de financement*

CONFIDENTIEL
PROJET

Top Risk management sur ce segment

- Erreur dans le modèle d'habitation et le modèle économique : chambres, studios, appartements
- Prestations non adaptées à la cible
- Cible de clients voulue non captée
- Mauvaise gestion de l'occupation
- Objectif qualité des repas non atteint
- Trop miser sur l'accessibilité train
- Investissements trop importants
- Homologation des caractéristiques particulières (ex: mobilité réduite et fumeur)
- Retard dans l'aménagement
- Fiabilité financière et technique des sous-traitants
- Responsabilité du maître d'œuvre

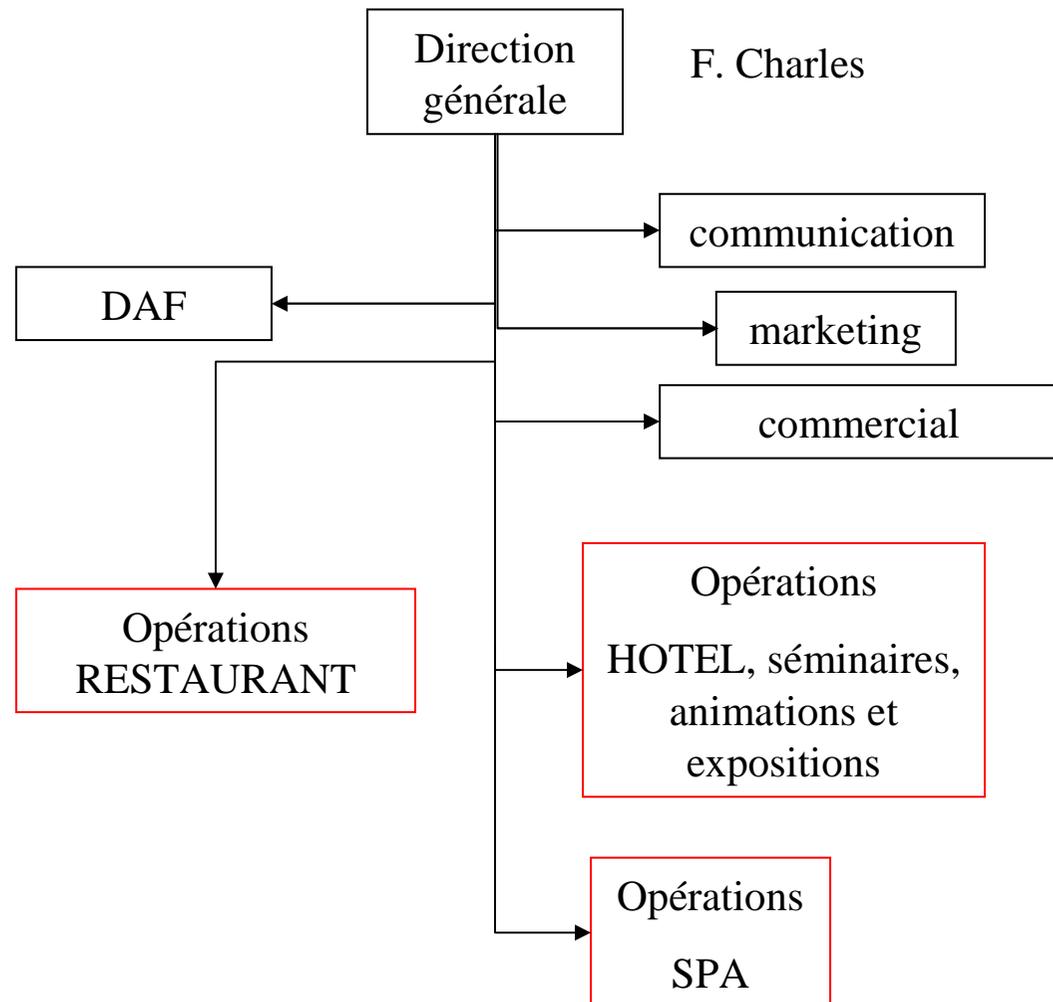
Risques et aptitudes requises par la différenciation

CONFIDENTIEL
PROJET

risques	Compétences et ressources nécessaires	Modes d'organisation adéquats
<ul style="list-style-type: none"> -Incapacité à maîtriser la différence de coûts / firme dominante -Perte d'importance des facteurs de la différenciation -Banalisation et imitation 	<ul style="list-style-type: none"> -intuition et créativité -Capacités de recherche -Technologie du produit -Capacités commerciales -Image -Tradition dans le secteur ou combinaison originale de compétences tirées d'autres secteurs -Coopération élevée des circuits de distribution 	<ul style="list-style-type: none"> Coordination élevée des fonctions R&D et marketing Attraction exercée sur les personnes possédant les qualifications requises Objectifs et contrôle quantitatifs et qualitatifs

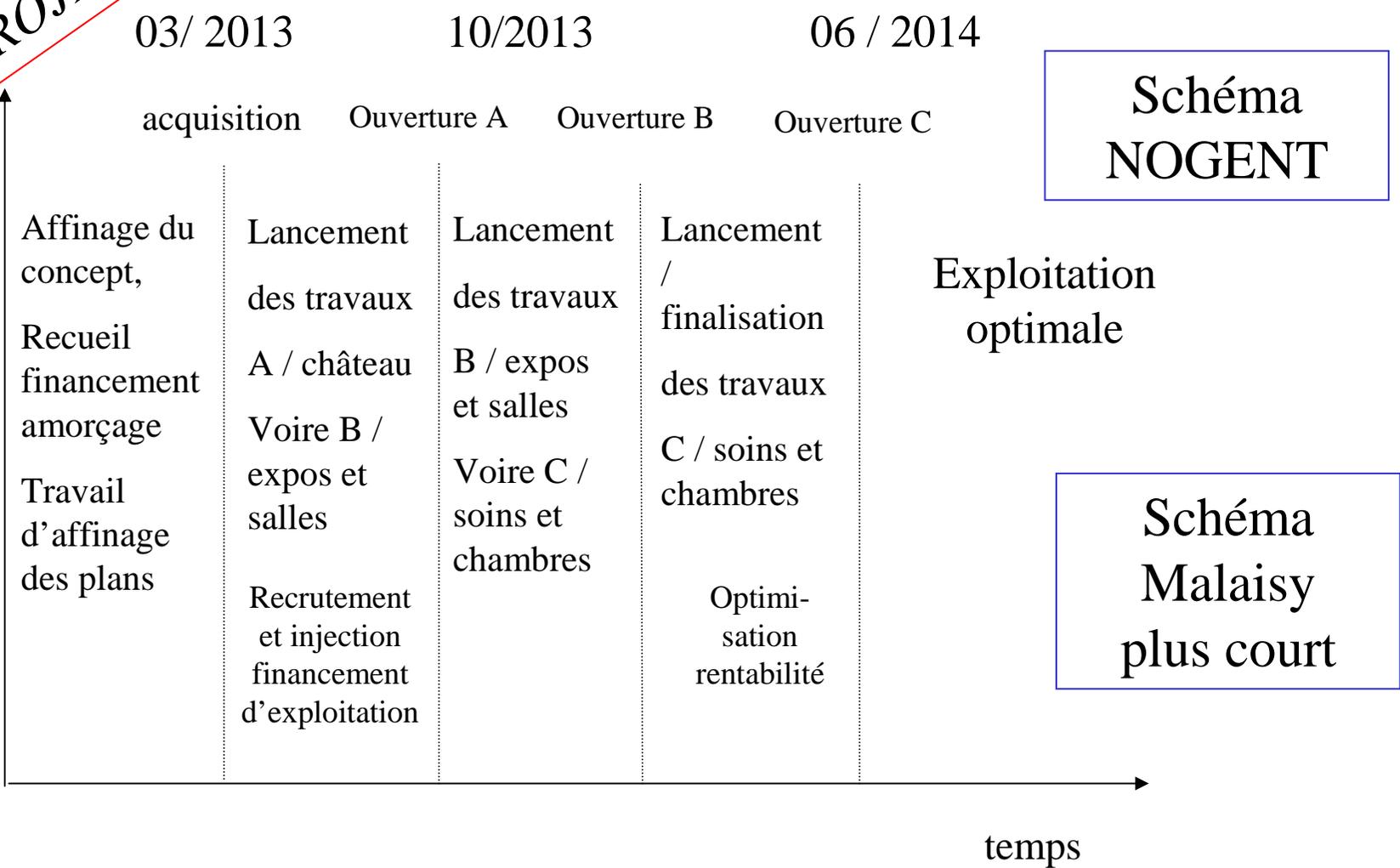
une structure fonctionnelle évoluée

- Augmentation immédiate des niveaux dans chaque fonction
- Multiplication des sous-structures
- Indépendance du marketing et R&D
- Un dirigeant responsable, avec expérience des équipes
- Rôle particulier de la DG
- Nécessité d'une logique différenciée :
 - Marketing très performant
 - Créativité pratique supérieure à celle des concurrents
 - Excellente qualité de l'organisation générale
 - Fonctions études et méthodes aussi puissantes que les concurrentes

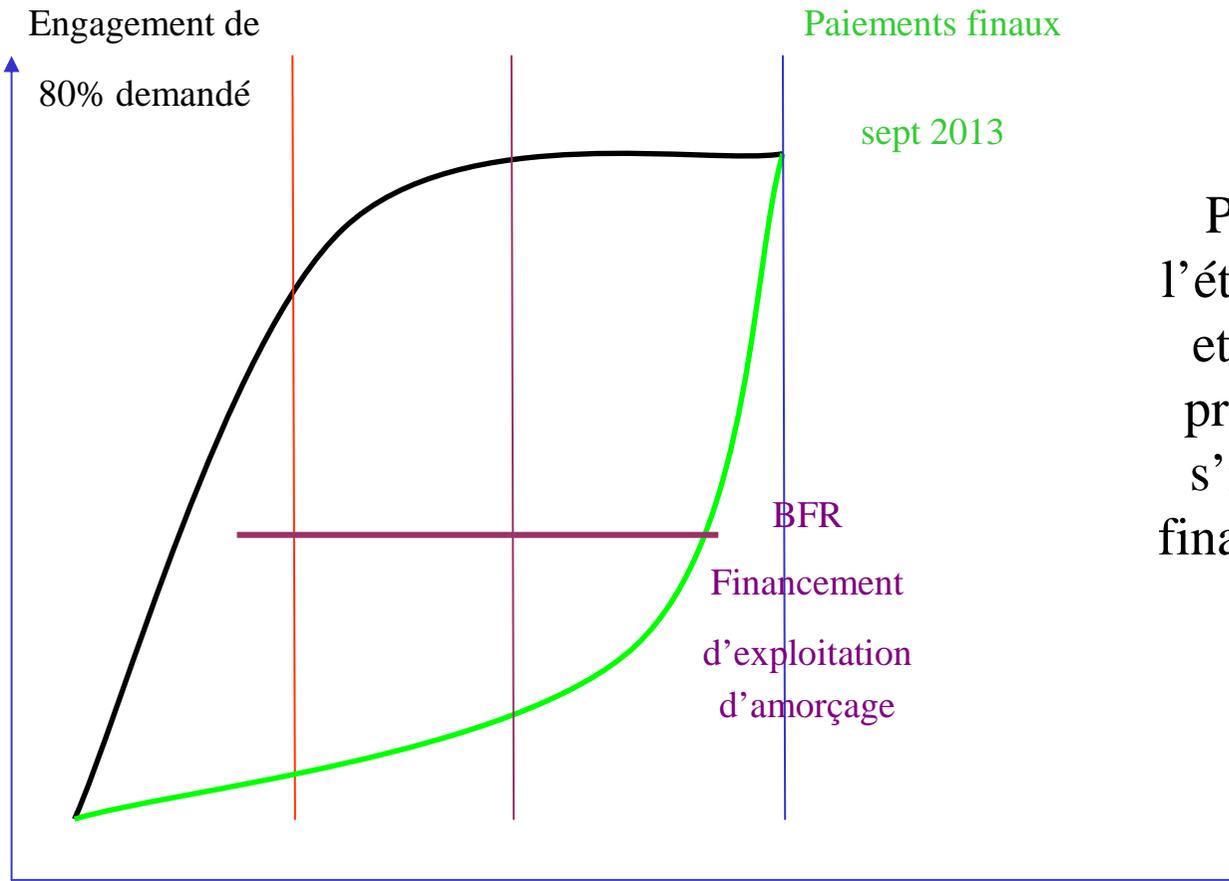


**CONFIDENTIEL
PROJET**

Montée en puissance avec démarrage possible de l'exploitation sur le premier bâtiment



Besoins de Financement d'investissements : logique des contrats industriels



Pour respecter
l'étude stratégique
et marketing, le
projet sera lancé
s'il est global et
financé à au moins
80%

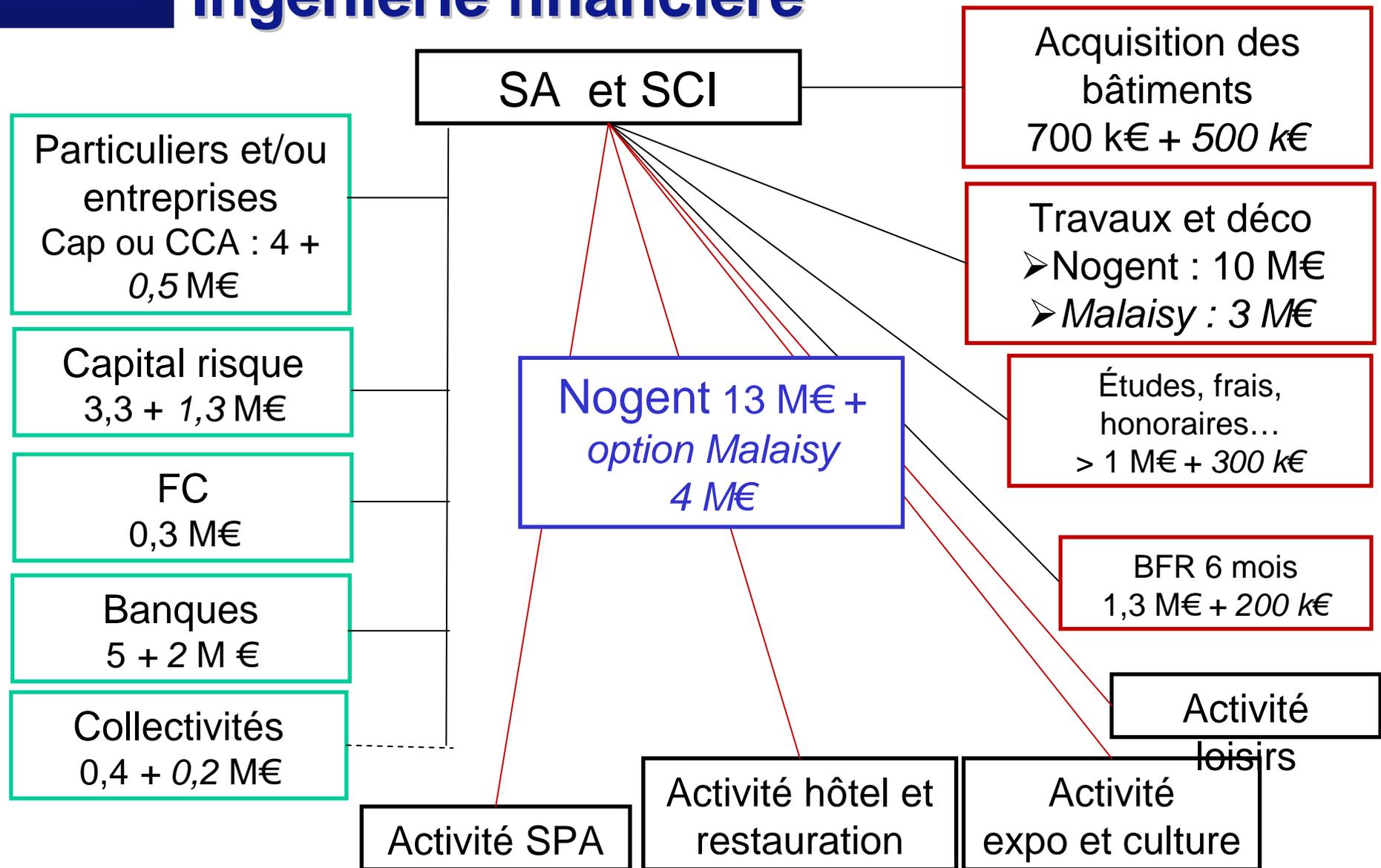
Éléments financiers

- Dossier financier sur demande et avec accord de confidentialité
- Évaluation d'investissement à 13 Mns (Nogent) + 4 Mns (Malaisy)

Business plan avec prévisionnel d'exploitation très détaillé sur 6 ans

- EBE positif
- VAN positive avec TRI 9% à 6 ans sur Nogent sur 4,5 Mns
- CA prévisionnel > 3,9 Mns en 6 ans sur Nogent
- Aides prévisionnelles réduites

Ingénierie financière



Vos contacts

François CHARLES

FC Ingénierie

novialgroup@club-internet.fr

12 rue du Port – 21130 LES MAILLYS

Tel : 00 33 (0)3 80 57 28 42

Tel : 00 33 (0)6 60 26 71 91