

HÔTELLERIE

Le Roi Soleil : bilan à la hausse pour 2009

L'année 2009 a été fructueuse pour le Roi Soleil, groupe hôtelier indépendant du Grand Est. 2010 démarre également sous les meilleurs auspices avec l'ouverture à l'automne d'un 1^{er} hôtel 3 étoiles de 3.000 m² à Colmar.

Créé par l'ex-industriel Denis Kuentz, le groupe hôtelier le[Roi]Soleil compte six hôtels deux étoiles en Alsace-Lorraine et emploie 36 personnes. Les établissements sont implantés à Sausheim, Kingersheim, Colmar, Mundolsheim, Holtzheim et Amnéville Les Thermes, totalisant une capacité d'accueil de 589 chambres. Avec une hausse de 5,24 % de son chiffre d'affaires (+ 337.517 € par rapport à 2008, soit un C.A. 2009 de 6.775.960 €) et un taux d'occupation moyen de 74,38 % pour 159.773 nuitées, le Roi Soleil tire son épingle du jeu. En tête : Colmar et Amnéville Les Thermes, lieux touristiques par excellence, avec respectivement 87 % et 84,5 % de taux d'occupation.

CONSTRUIRE « DE MANIÈRE RATIONNELLE ET INDUSTRIELLE »

Denis Kuentz prend soin de construire ses hôtels « de manière rationnelle et industrielle » sur la notion du « 100 % répétitif, afin de limiter les frais tout en privilégiant les matériaux de qualité ». C'est sa propre équipe de salariés, composée de cinq professionnels du bâtiment, qui en assure la construction, du gros œuvre au second œuvre. Ce dernier poste est réalisé en collaboration avec des entreprises locales pour l'électricité, la peinture et les sanitaires. Un mode de fonctionnement qui autorise réactivité et maîtrise des délais, et que Denis Kuentz applique désormais à la version trois étoiles de son concept « Low Cost Quality ».

DOUCHES À LEDS DE COULEURS

SARL à actionnaire unique, le Roi Soleil peut, grâce aux bénéfices réinvestis chaque année, décliner le concept qui fait sa réussite. Denis Kuentz a d'ores et déjà mis en chantier un premier hôtel trois étoiles baptisé « Roi Soleil Prestige », situé à proximité du deux étoiles à Colmar. L'ouverture est programmée pour l'automne prochain. « L'idée est de proposer un trois étoiles avec un confort quatre étoiles et au tarif deux étoiles », explique Denis Kuentz. Il ajoute : « un commercial qui est sur la route toute la journée veut retrouver tout le confort qu'il a chez lui ». Les arguments pour séduire la clientèle ne manquent pas : « chambres de 20 m², déco tendance, literie plus luxueuse, écran plat 85 cm, machine Nespresso dernier cri, salle de bains avec

WC séparé sans oublier les douches à leds de couleurs « spécial chromothérapie » déjà plébiscitées dans les hôtels deux étoiles de la chaîne hôtelière ». L'objectif premier est d'offrir « un maximum de confort et de services aux professionnels à un tarif raisonnable ». Ainsi, la future clientèle devrait déboursier moins de 80 € pour une chambre d'une ou deux personnes, dans la continuité logique de la politique « Low Cost Quality ». Concernant les parties communes, salle de petit-déjeuner confortable, salon de 60 m² pour les séminaires, bar lounge et grande terrasse occuperont environ 650 m² sur une surface totale de 3.000 m² répartie sur trois niveaux. Le coût de ce premier hôtel trois étoiles s'élève à 3,5 millions d'euros.

C.L.

RISQUES LOCATIFS

La nouvelle GRL est toujours aussi inadaptée

La garantie des risques locatifs a fait peau neuve avec la parution de trois décrets au journal officiel le 26 décembre 2009 : cette nouveauté est trompeuse car le système est biaisé et la GRL reste structurellement inadaptée, selon Jean Perrin, président de l'UNPI.

LA GRL NE RÉDUIRA PAS LA VACANCE

Dans les secteurs tendus, où la vacance locative est très faible, la GRL n'incitera pas les bailleurs à louer car le bailleur reçoit déjà de nombreuses demandes quand il met un logement en location. Il continuera donc à sélectionner son locataire, en privilégiant celui pour lequel il n'aura pas d'assurance à payer. Dans les secteurs où le taux de vacance est élevé, la GRL pourra inciter certains bailleurs à louer à des personnes à revenus modestes ou irréguliers. Mais le marché incite déjà le bailleur à être moins exigeant dans ses critères de recherche et à baisser son loyer. Dans ces secteurs, les locataires peuvent aussi plus facilement trouver un logement dans le parc public. La GRL ne sera donc efficace que là où elle est inutile.

LE FINANCEMENT DE LA GRL REPOSE SUR UNE ERREUR DE RAISONNEMENT

Les pouvoirs publics ont fait le choix d'un système de financement assuré par les primes d'assurance versées par les bailleurs et par un système de compensation financé par le 1 % de l'État. Il y a donc un grand absent : c'est le locataire.