

Création d'un hôtel « Le Schloffer » N.C

Rue des Rempars – 67120 DORLISHEIM

Projet porté M. Olivier GENG – Gérant et propriétaire du restaurant « S'dorf Stuebel »

CONNAISSANCE DE L'ETABLISSEMENT

PROPRIETAIRE/EXPLOITANT: Monsieur Olivier GENG

STATUT JURIDIQUE :

Fonds : S.A.R.L « Le Dormeur » composé de :

- Monsieur Olivier GENG – 65 parts - Gérant
- Monsieur Alain KUHN – 10 parts
- SARL « DRF » - 25 parts (Société d'exploitation du restaurant S'dorf Stuebel)

Murs : S.C.I « DU SCHLOFFER »

- Monsieur Olivier GENG – 700 parts - Gérant
- Monsieur Alain KUHN – 300 parts

FORMATION / EXPERIENCE PROFESSIONNELLE :

Monsieur Olivier GENG: Titulaire d'un CAP « Cuisine » Gérant et exploitant du restaurant « S'dorf Stuebel » depuis 2006.

Madame Joëlle SCHMITT : Directrice d'exploitation de l'hôtel « Le Schloffer » est titulaire d'un

- BTS Hôtellerie – restauration
- BTS Assistante de gestion PME/PMI

CLASSEMENT / ADHESION / EFFECTIF / REFERENCEMENT / TO :

Situé au cœur du village de Dorlisheim à une vingtaine de kilomètres de Strasbourg, à proximité de l'Aéroport International et au confluent d'axes routiers majeurs, ce nouvel établissement de 15 chambres briguera un classement 3 étoiles nouvelles normes.

La construction de cet établissement est la suite logique d'une démarche initiée six ans auparavant avec la création du restaurant le « S'dorf Stuebel ». Après une période de maturation qui a permis l'embauche de 8 personnes à temps plein et une consolidation tant financière que commerciale, c'est tout naturellement que le projet de construire un hôtel attenant au restaurant à vu le jour.

Cette nouvelle structure intégrera, autant que possible, des marques identitaires se référant à l'Alsace avec une approche Feng-shui. De plus la volonté du gérant est d'en faire un bâtiment écologique (HQE), tant dans sa conception que dans son fonctionnement et sa gestion.

L'établissement proposera 15 chambres, dont une accessible aux personnes à mobilité réduite, un espace de réception et une salle de petit-déjeuner ; 9 chambres d'une surface de 35 m², 3 de 30 m², 2 de 40 m² et une suite familiale de 60 m².

Dans sa phase de lancement, l'établissement emploiera 3 personnes à temps plein pour veiller au bon fonctionnement de l'établissement.

PREVISIONNEL S.A.R.L

	2013/2014	2014/2015	2015/2016
Chiffre d'Affaires net	160 064 €	221 544 €	239 696 €
Résultat net	315 €	44 817 €	51 193 €

PROJET

DESCRIPTION :

Le projet consiste en la construction d'un hôtel 3 étoiles de 15 chambres associant les matériaux traditionnels régionaux aux dernières technologies novatrices. La construction mettra l'accent sur la nécessaire sobriété énergétique de son fonctionnement, incluant de facto le principe d'habitat passif avec un besoin énergétique inférieure à 10 kwh m²/an.

L'hôtel sera construit sur 3 niveaux avec une salle d'accueil jouxtant le hall de réception d'une surface totale de 100m². 5 chambres (dont 2 PMR) seront aménagées au RDC, 5 au 1^{er} étage et 5 autres au second.

Chaque chambre aura une identité et un aménagement spécifique. Tous les matériaux et le mobilier employés seront de facture écologique. Enfin chaque chambre sera orienté Sud et disposera d'un balcon ou d'une terrasse (avec accès au jardin d'eau pour celles du rez de chaussée).

Comme au restaurant, un espace de jeu sera créé permettant de proposer des activités ludiques aux enfants.

La façade Sud sera bordée sur toute sa longueur d'un vaste jardin d'eau qui outre sa fonction esthétique et ludique, fera office de bassin de stockage des eaux pluviales servant à l'alimentation en eau des WC. De plus ce jardin aura également un rôle de régulateur thermique et hydraulique durant la période estivale.

ENERGIES ET DEMARCHES ENVIRONNEMENTALES

- Le chauffage et la production d'eau chaude associé aux panneaux solaire thermiques sera assuré par une chaudière à pellet d'une puissance modulable de 13 à 40 KW ;
- La ventilation sera réglée par une VMC double flux ;
- L'alimentation en électricité « courant fort » et « courant faible » sera confortée par des panneaux photovoltaïques garantissant un approvisionnement constant en cas de panne de réseau ;
- Le captage des eaux pluviales permettra l'alimentation du parc, du jardin et du potager, mais aussi l'alimentation d'un bassin tampon incendie ;
- L'établissement sera construit selon la technique des maisons à ossature bois isolé en balle de paille compressé ;
- Les déchets alimentaires des petits déjeuners seront recyclés dans un composteur mécanique ;
- Les clients et les salariés de l'hôtel seront informés des bonnes pratiques à adopter afin d'optimiser le tri sélectif.

OBJECTIF :

- Créer un petit hôtel de charme, de taille humaine et personnalisé ;
- Offrir un type d'hôtellerie HQE ;
- Créer un établissement en cohérence avec l'évolution de la demande des clientèles ;
- Augmenter son chiffre d'affaires.

EMPLOIS CREES : Le projet permettra la création de 3 postes à temps plein. 2 postes de femmes de chambres et 1 poste de Directrice d'exploitation.

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX : 2nd semestre 2012 au 1^{er} semestre 2013

DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE D'INTENTION : 25 août 2011

MONTANT DES TRAVAUX :

Montant total H.T. estimé à 962.612 € (dont acquisition foncière)

Montant H.T. éligible estimé à **608.694 €**

Ventilation des travaux SCI / SARL

Espace	Maitre d'ouvrage SARL / SCI	
Terrassement - Gros Œuvre -Charpente	SCI	
Carrelage – Huisserie- électricités	SCI	
Chaudière bois + ECS Solaire	SCI	Hors dispositif
Climatisation + Sanitaire	SCI	
Missions diverses (architectes, SPS, BET)	SCI	
Frais de création	SARL/SCI	
Acquisition foncière	SARL	
Frais d'emprunt	SARL	
Frais de promotion et communication	SARL	
Frais d'assurances	SARL	
Mobilier et décoration	SARL	
Informatique	SARL	

INVESTISSEMENTS ELIGIBLE :

- ✓ Création d'un établissement hôtelier de 15 chambres, hors acquisition foncière, mobilier et travaux liés aux énergies;

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Apport personnel	146.212 €	
Emprunt SCI	720.000 €	Crédit Mutuel à 5.25% sur 16 ans
Région Alsace	50.000 €	Aide plafonnée (ancien dispositif)
Département 67	50.000 €	

MAITRE D'OUVRAGE :

S.C.I «DU SCHLOFFER»
25, Grand' Rue
67120 Dorlisheim
SIRET : 751 124 017 00011
Gérant : M. Monsieur Olivier GENG

BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :

S.A.R.L « Le Dormeur »
25, Grand' Rue
67120 Dorlisheim
SIRET : 539 428 938
Gérant : M. Monsieur Olivier GENG

MAITRE D'OUVRAGE :

S.A.R.L « Le Dormeur »
25, Grand' Rue
67120 Dorlisheim
SIRET : 539 428 938
Gérant : M. Monsieur Olivier GENG

BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :

S.A.R.L « Le Dormeur »
25, Grand' Rue
67120 Dorlisheim
SIRET : 539 428 938
Gérant : M. Monsieur Olivier GENG

AIDE FINANCIERE SUSCEPTIBLE D'ETRE ACCORDEE ET CONTREPARTIE

S'agissant d'un projet situé dans une commune de moins de 15.000 habitants, un montant total des travaux éligibles de < à 700.000 €, il est proposé d'attribuer à la SARL « Le Dormeur » une subvention **plafonnée à 100.000 €** (selon critères et dans le cadre du régime de Minimis), correspondant à **25% du montant H.T. de l'ensemble des travaux éligibles**, répartis à parité entre le Conseil Général du Bas-Rhin et le Conseil Régional d'Alsace, représentant une participation de **50.000 € soit 12,5 % 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 CCISBR, à savoir :

- Stage de formation sur la commercialisation hôtelière ;
- Stage de formation sur le Management en hôtellerie (23 journées) ;
- Création d'un site Internet et documents de communication et de commercialisation propres au nouvel établissement ;
- Présentation de l'arrêté préfectoral portant sur le classement de l'établissement en catégorie 2* tourisme minimum nouvelles normes après travaux.

OBSERVATIONS

Le projet se veut résolument écologique et novateur tant dans les matériaux de construction utilisés que dans la gestion des énergies nécessaires à son fonctionnement.

En parallèle de sa fonction d'accueil, l'agencement des espaces privilégiera l'accueil aux personnes à mobilité réduite et le confort dans un milieu saint et convivial de part le choix du design et des surfaces de villégiature

Avis du Bureau ADT du 3 juillet 2012 : FAVORABLE