



Hôtel-restaurant « la Source des Sens » ** – 67360 DURRENBACH 19, route de Haguenau - NOUVEAU PROJET

CONNAISSANCE DE L'ETABLISSEMENT

PROPRIETAIRE/EXPLOITANT: M. et Mme Pierre WELLER

STATUT JURIDIQUE : Fonds : SARL « La Source des Sens Hôtel-restaurant Spa»

{ Cogérant et actionnaire majoritaire M. Pierre WELLER (75% parts)
Cogérante : Mme Anne WELLER (25% parts)

Murs : SCI « La Marne » composée de { Pierre WELLER (51% parts) – Gérant associé
Anne WELLER (49% parts) - Associée

FORMATION / EXPERIENCE PROFESSIONNELLE:

Monsieur Pierre WELLER dispose d'une expérience bien établie dans le domaine de l'hôtellerie - restauration. Il est titulaire d'un C.A.P. et d'un B.E.P. cuisine en restauration. Après avoir fait ses armes dans de prestigieuses adresses locales et de retour d'une expérience fructueuse au Brésil, Pierre Weller décide de reprendre l'hôtel restaurant avec son épouse Anne. Très rapidement, ils ressentent le besoin de développer le patrimoine familial et de le tourner vers l'avenir.

CLASSEMENT / ADHESION / EFFECTIF / REFERENCEMENT / TO :

Situé dans la station thermale de Morsbronn-les-Bains, à 30 minutes de Strasbourg la « Source des Sens » figure parmi les établissements phares d'Alsace du Nord. Actuellement l'hôtel dispose de 16 chambres classées deux étoiles aménagées dans un esprit contemporain et chaleureux et de 2 salles de séminaire de 15 à 20 personnes, offrant toute une gamme d'animations pour les séminaires et autres incentives. La salle de restaurant d'une capacité d'accueil de 70 couverts est un univers dominé par une gamme chromatique chaude, l'audace des couleurs, la modernité du mobilier, les œuvres d'art et l'ambiance musicale électro-lounge, en font un lieu d'étonnement et de décontraction. Dans un cadre apaisant, avec piscine intérieure chauffée, un magnifique espace SPA d'une surface de 350m² invite la clientèle à se ressourcer dans une atmosphère propice à la détente et au bien-être.

La SARL emploie 20 personnes dont 6 à temps partiel. Son taux d'occupation avoisine les 75 %. Sa clientèle est essentiellement composée de clientèle d'affaires et de séminaire en semaine, tandis que le week-end, l'hôtel est essentiellement fréquenté par une clientèle de loisirs. L'hôtel adhère au réseau des Logis de France avec un classement de trois cheminées et trois cocottes. La « Source des Sens » est également référencé dans différents guides tel que le Pudlowski (Hôtel de l'année en 2010), Gault et Millaut, le Guide Michelin...etc.

PROJET

DESCRIPTION :

Après 9 années de gestion et des travaux de construction d'un nouveau bâtiment abritant 7 nouvelles chambres et 2 salles de séminaire, la modernisation de la salle de restaurant et la création d'un espace dédié au corps et au bien-être, l'établissement géré par Monsieur Pierre WELLER est arrivé à un seuil d'exploitation le limitant dans sa capacité de développement. En effet, l'adjonction d'un Spa a fortement contribué au développement hôtelier du site.

Suite à une carence en chambre hôtelière et face à une demande grandissante de séminaires résidentiels, le gérant envisage de franchir une nouvelle étape dans le développement de son entreprise lui permettant d'entrevoir de nouvelles perspectives.

Le projet du Maître d'Ouvrage consiste à :

➤ Travaux liés à l'extension de la capacité hôtelière - Création de 18 nouvelles chambres

A l'extrémité Est du nouveau spa, bénéficiant d'un accès couvert indépendant, s'implanteront 18 chambres d'hôtel en R+1. Les chambres bénéficieront d'une orientation exceptionnelle avec de larges baies ouvertes sur le bosquet à l'Est. Cette proximité avec les arbres permettra à chaque client de l'hôtel d'être en contact direct avec la nature et d'avoir une sensation d'isolement absolu, sans aucune vision sur l'environnement urbain.

Basées sur une typologie commune, les chambres seront personnalisées par un travail sur les choix de mobilier et tissus. Les salles de bains offriront un véritable confort aux clients avec une douche, une baignoire, un plan vasque et wc séparé.

La particularité des chambres tient dans une hauteur sous plafond généreuse, qui donnera de la noblesse aux pièces et un cadrage immanquable sur la forêt.

➤ Travaux liés à l'extension espace de bien-être + 900 m²

Suite à l'augmentation de la capacité d'accueil hôtelière, il est apparu indispensable d'agrandir l'espace Spa. L'extension de l'espace « Bien-être » représentera une surface supplémentaire de 900 m² pour passer à 1300 m² de Spa.

Cette extension entièrement de plein pied sera structurée autour d'une circulation principale généreuse, couverte par une ossature bois apparente et largement ouverte sur l'extérieur.

Cet espace offrira une gamme de prestations autour du bien-être dans un esprit novateur par rapport aux spa classiques. A travers la mise en place de deux espaces spécifiques «**Duo Spa**» & «**Private Spa**». Le «Private Spa» proposera l'accès pour quelques heures à une suite totalement privatisée, offrant un concentré de toutes les fonctions spa dans un seul espace (sauna, hammam, douche, jacuzzi, grand lit de massage, petit salon, mini bar, patio paysagé). Le «duo spa» proposera un espace dédié à une série de 5 soins que l'on pratique en duo, selon le principe d'une «marche en avant», avec une prise en charge totale du client durant le parcours.

En plus des espaces «Duo Spa» et «Private Spas», le bâtiment abritera 2 hammams, une grotte de sel, une grande salle de repos, un espace de détente et de «snacking» et plusieurs espaces extérieurs dont le principal s'articulera autour d'une piscine extérieure chauffée.

La forme même du bâtiment viendra appuyer cette démarche novatrice. Alors que la plupart des spa se développent actuellement dans des espaces clôt ou relativement «introvertis», le projet proposé profitera d'un terrain généreux pour s'étendre de plein pied autour d'une série de cours et patios qui seront autant d'occasion d'être en lien direct et physique avec la nature environnante.

➤ Travaux liés à l'aménagement d'un espace séminaire

L'espace de séminaire sera conçu pour fonctionner en totale indépendance, tout en conservant le lien de proximité avec les chambres et le Spa. Il offrira la plus grande modularité de fonctionnement et pourra être partagé en deux salles indépendantes ou s'ouvrir en un espace de 91m². L'espace séminaire s'ouvrira sur un espace extérieur dédié, permettant aux clients de se détendre ou bien d'organiser un petit buffet extérieur.

➤ Travaux liés à la restructuration de l'espace réception

L'espace d'accueil et de réception du bâtiment principal sera revu dans le but de répondre aux nouveaux besoins de cette programmation. Un espace d'accueil et de détente plus généreux pour la clientèle et fonctionnel pour le personnel sera aménagé.

➤ Travaux liés à l'extension du restaurant

La salle de restaurant sera agrandie par une extension en ossature bois de 50m². Cette extension sera isolée avec des matériaux naturels tels que la ouate de cellulose. Cette extension largement ouverte au Sud sera en rapport direct avec un massif élevé de bambou, qui donnera de l'ombre et de la fraîcheur tout en jouant sur une lumière filtrante les jours ensoleillés.

➤ Travaux liés aux énergies

D'un point de vu technique, le projet permettra de regrouper le fonctionnement des bâtiments existants et neufs autour d'un mode de chauffage commun.

Cette démarche allant dans le sens d'une diminution des consommations énergétiques, s'accompagne d'une volonté écologique en retenant le principe d'un raccordement à la chaufferie bois existante de Morsbronn-les-Bains. L'enjeu de ce raccordement dépasse le simple projet de la «Source des Sens», car il donne l'occasion à la Commune d'étendre son réseau urbain de chauffage au bois en venant raccorder les autres bâtiments à hauteur de notre projet. Les bâtiments neufs seront chauffés par un plancher chauffant basse température et un complément venant du traitement d'air. Celui-ci sera assuré par une centrale d'air double flux associé à un système de déshumidification permettant la récupération de la chaleur tout en garantissant une ambiance saine dans le bâtiment.

Il est prévu la création d'une nouvelle chaufferie avec mise en place de 2 chaudières récupérées de la piscine. Une chaufferie collective bois-énergie desservant plusieurs bâtiments communaux assurera le chauffage des différents locaux par l'intermédiaire d'un échangeur de chaleur à plaques qui sera prévu dans la nouvelle chaufferie. L'ensemble des prestations en amont de cet échangeur sont à la charge du fournisseur d'énergie-bois. Cette chaufferie alimentera dans une 1ère phase le bâtiment piscine intérieure, ainsi que les nouvelles chambres d'hôtel. L'ancienne chaufferie de la piscine sera alors transformée en sous-station. La piscine intérieure, l'extension de l'hôtel et la partie existante seront alimentées depuis cette nouvelle chaufferie par des réseaux enterrés pré-isolés pour le chauffage, l'EF, l'ECS et la climatisation. L'alimentation en gaz de l'installation se fera par tube posé dans une tranchée. L'eau chaude sanitaire de l'ensemble du site sera assurée par 2 ballons de production d'eau chaude sanitaire de 750 litres prévus à neuf. Enfin, le ballon double serpentin de 800 litres avec panneaux solaires existants de la piscine restera en place.

La climatisation de l'extension et de l'existant sera assurée par un groupe de production d'eau glacée à condensation par air disposé en toiture terrasse côté nouvelles chambres d'une puissance de 100 kW.

OBJECTIFS :

- Offrir un nouveau type d'hôtellerie;
- Inscrire le projet dans une dynamique de développement durable ;
- Augmenter la capacité d'accueil de manière à pouvoir répondre à la demande des clientèles ;
- Développer l'accueil des groupes et des séminaires ;
- Mettre l'établissement en cohérence avec l'évolution de la demande des clientèles.

EMPLOIS CRÉÉS : Le projet permettra la création de 9 postes : 1 poste de réceptionniste et 2 postes de femmes de chambre, 2 postes d'esthéticiennes 1 poste d'agent d'accueil au Spa, 2 serveurs et 2 cuisiniers.

DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE D'INTENTION : 18 janvier 2010

DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE D'INTENTION DU NOUVEAU PROJET: 8 août 2011

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX : Octobre 2011 à décembre 2012

MONTANT DES TRAVAUX DU NOUVEAU PROJET:

Montant total H.T. estimé à : 5.320.490 € (*différence de 2 800 490 € par rapport au projet initial*)

Montant H.T. éligible : 5.320.490 € (*différence de 2 800 490 € par rapport au projet initial*)

Pour mémoire

Le projet initial été estimé à hauteur de 2.520.000 € HT. Lors du Bureau ADT du 4 février 2010, il avait été proposé d'attribuer à la SARL « **Hôtel de la Marne Restaurant la Source des Sens** » une subvention de **378.000 €** (selon critères et dans le cadre règlement général d'exemption), correspondant à **15% 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 **189.000 € soit 7,5 % pour chaque collectivité**.

INVESTISSEMENTS ELIGIBLE :

- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| ✓ Gros œuvre ; | ✓ Plâtrerie ; | ✓ Mise aux normes ; |
| ✓ Second œuvre ; | ✓ Chape et carrelage ; | ✓ Equipements de loisirs ; |
| ✓ Sanitaire ; | ✓ Revêtement de sol ; | ✓ Aménagement paysager ; |
| ✓ Installation électrique ; | ✓ Climatisation / Chauffage ; | ✓ VRD ; |
| ✓ Menuiserie ; | ✓ Peinture ; | ✓ Maître d'œuvre. |

Selon le dispositif harmonisé en vigueur et s'agissant d'un projet situé dans une commune de moins de 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.

Ventilation des travaux SCI / SARL

Espace	Nature des Travaux	Maître d'ouvrage SARL / SCI	Montant HT estimatif en €
Construction de 18 chambres avec salle de séminaire	Phase clos couvert	SCI	999.535 €
	Phase second œuvre	SCI	527.742 €
	Phase fluide	SCI	441.000 €
	Aménagements intérieurs	SARL	89.695 €
	Aménagements paysagers	SCI	23.693 €
Extension du SPA	Phase clos couvert	SCI	675.914 €
	Phase second œuvre	SCI	709.510 €
	Phase fluide	SCI	561.000 €
	Aménagements intérieurs	SARL	59.200 €
	Aménagements paysagers	SCI	125.050 €
Restaurant	Phase clos couvert	SCI	91.127 €
	Phase second œuvre	SCI	137.658 €
	Phase fluide	SCI	122.000 €
	Aménagements intérieurs	SARL	17.400 €
	Aménagements paysagers	SCI	38.759 €
Coursive	Phase clos couvert	SCI	149.958 €
	Aménagements paysagers	SCI	27.750 €
Ensemble de l'établissement	Assainissement, VRD	SCI	66.000 €
Missions diverses (architectes, SPS, BET)	Honoraires	SCI	120.500 €
		SARL	337.500 € (Architecte)

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Emprunt SARL	300.000 €	Auprès du Crédit Mutuel à 3,72% sur 7 ans
Emprunt SCI	4.200.000 €	Auprès du Crédit Mutuel à 3,72% sur 15 ans
Apport SARL	300.417 €	
Crédit relais	100.000 €	
Région Alsace	210.036,50 € (399.036,50-189.000)	+ 189.000 € Ancien montant validé par CP du 12/04/2010 du CG67 et du ... pour le CRA
Conseil Général du Bas-Rhin	210.036,50 € (399.036,50-189.000)	+ 189.000 € Ancien montant validé par CP du 12/04/2010 du CG67 et du ... pour le CRA
FEADER	En cours	

La participation des collectivités financeurs pour le nouveau projet tiendra compte des engagements votés lors de la CP du CG 67 en date du 12/04/2010 et celle du Conseil Régional d'Alsace. En effet les deux assemblées ont déjà accordé une subvention de 378.000 € répartis à parité entre le Conseil Général du Bas-Rhin et le Conseil Régional d'Alsace.

Aujourd'hui les décideurs sont amenés à se prononcer sur l'attribution d'une subvention de : 210.036,50 € par collectivité correspondant à un total de **420.073 € pour les deux collectivités confondues**

MAITRE D'OUVRAGE :

SCI « La Marne »

19, Rue de Haguenau
67360 DURRENBACH
SIRET : 49144098800013
Gérant : M. Pierre WELLER

MAITRE D'OUVRAGE:

SARL « La Source des Sens Hôtel-restaurant Spa»

19 Rue de Haguenau
67360 DURRENBACH
SIRET : 438 553 745 00011
Co -Gérant : M. Pierre WELLER
Co -Gérante : Mme Anne WELLER

BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :

SARL « La Source des Sens Hôtel-restaurant Spa»

19, Rue de Haguenau
67360 DURRENBACH
SIRET : 438 553 745 00011
Co -Gérant : M. Pierre WELLER
Co -Gérante : Mme Anne WELLER

BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :

SARL « La Source des Sens Hôtel-restaurant Spa»

19, Rue de Haguenau
67360 DURRENBACH
SIRET : 438 553 745 00011
Co-Gérant : M. Pierre WELLER
Co -Gérante : Mme Anne WELLER

AIDE FINANCIERE SUSCEPTIBLE D'ETRE ACCORDEE ET CONTREPARTIE

S'agissant d'un projet situé dans une commune de moins de 15.000 habitants et dont le montant total des travaux éligibles est > à 700.000 €, il est proposé d'attribuer en complément à la SARL « **La Source des Sens Hôtel-restaurant Spa**» une subvention de **420.073 €** (en supplément des 378.000 € déjà engagé) selon critères et dans le cadre règlement général d'exemption, correspondant à **15% 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 **210.036,50 €** (en sus des 189.000 €) **soit 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 la commercialisation lui donnant les clés pour prospecter un nouveau segment de clientèle et acquérir les outils permettant la création de nouveaux forfaits ;
- Stage de formation sur la gestion du site Internet ;
- Stage de formation sur la gestion d'un Spa « Spa Manager » et les protocoles liés aux soins ;
- Refonte du site Internet et des documents de promotion ;
- Présentation de l'arrêté préfectoral des nouvelles chambres en catégorie 2* minimum.

Observations

- ✓ Monsieur WELLER se concentrera dans un premier temps sur le démarchage d'une clientèle Russe et Luxembourgeoise. A cet effet, des voyages de presses seront organisés et des spots publicitaires radio seront réalisés ;
- ✓ Soucieux de proposer une découverte Insolite de son territoire, Monsieur WELLER envisage la création d'un forfait insolite permettant aux hôtes de découvrir l'Alsace du Nord en montgolfière ;
- ✓ Les gérants envisagent la création d'un film promotionnel présentant l'hôtel et ses environs. Support qui servira dans les salons.
- ✓ Enfin, en partenariat étroit avec les autres membres de la démarche collective « Alsace Insolite », l'hôtelier mettra à la disposition de ses hôtes des vélos électriques et des circuits proposant des ballades aux alentours.

AVIS DU BUREAU ADT DU 6 DECEMBRE 2011 : FAVORABLE