

**Hôtel-restaurant « La Cheneaudière » \*\*\*\***  
**3, Rue du Vieux Moulin**

## CONNAISSANCE DE L'ETABLISSEMENT

**PROPRIETAIRE/EXPLOITANT:** Madame Mireille FRANCOIS (mère de Nicolas Decker)  
Monsieur Nicolas DECKER

**STATUT JURIDIQUE :** **Fonds :** S.A.S « La Cheneaudière »  
**Murs :** S.C.I familiale « Ban de la Roche »

**FORMATION / EXPERIENCE PROFESSIONNELLE:** Mme Mireille FRANCOIS : Gérante de la SCI « Ban de la Roche » cumule une trentaine d'années d'expérience dans le domaine de l'hôtellerie restauration.  
M. Nicolas DECKER : Directeur général de la SAS depuis 2004– Titulaire d'un DEUG de mathématique et d'économie.

### CLASSEMENT/ ADHESION /EFFECTIF/ REFERENCEMENT / TO :

Entre Alsace et Vosges, les 32 chambres raffinées de ce « Relais et Châteaux » classé trois étoiles s'ouvrent sur montagnes et forêts. Cet établissement comprend une piscine intérieure, un sauna, un bain bouillonnant et deux restaurants de 110 couverts. Il emploie actuellement 42 salariés correspondant à 37 temps pleins et 5 temps partiels. Son taux d'occupation moyen avoisine les 70%. La grande majorité de la clientèle correspond à une clientèle loisirs (85%) provenant essentiellement du marché français (70%). L'établissement est référencé dans de nombreux guides français et étrangers dont le guide Michelin, le Gault et Millau, le Bottin gourmand, le Schlemmer Atlas... etc. De plus cet établissement est adhérent à la chaîne volontaire « Relais et Châteaux ».

	<b>2013</b> <i>(prévisionnel)</i>	<b>2012</b> <i>(prévisionnel)</i>	<b>2011</b> <i>(prévisionnel)</i>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Chiffre d'Affaires net</b>	4 201 176 €	3 594 716 €	3 492 750 €	2 849 728 €	2 373 508 €	2 342 134 €
<b>Résultat net</b>	157 408 €	203 312 €	262 542 €	62 817 €	65 165 €	65 223 €

## PROJET

### DESCRIPTION :

**La SAS « La Cheneaudière » a obtenu** une subvention de **620.508** (Bureau ADT 06/12/2011) pour les travaux liés à la création d'un nouveau spa, à la modernisation de la cuisine et la mise aux normes de l'établissement.

En mars 2013, le porteur de projet nous a informé d'un dépassement du budget prévisionnel et a demandé en conséquence une révision de son dossier.

Etant entendu que seuls les surcoûts liés à des problèmes techniques rencontrés en cours de chantier et non prévisibles en amont peuvent être pris en compte pour la révision de la subvention. Il a été demandé que le détail de ces derniers nous soit transmis et argumentés.

D'importantes erreurs d'estimation des Bureaux d'Etudes sur des lots de traitement d'air, de chauffage, d'électricité et de sanitaire ont été constatées. Il y a eu ensuite de gros dépassement pour le terrassement liée à la roche présente, générant des surcoûts de brise roche énorme, malgré les études de sols qui avaient pourtant été menées. Lors du terrassement le gérant a été également amené à consolider le bâtiment adjacent, chose qu'il ne visualisait pas avant.

Il y a aussi quelques adaptations liées à l'avancement technique du projet, difficile de prévoir aussi longtemps à l'avance (changement normes thermiques, pompiers, etc.)

Le document transmis par Jean-Philippe MARC, architecte du projet, indique que les travaux supplémentaires sont les suivants :

Type de travaux	total travaux estimés	total travaux réactualisés
Accessibilité	400 309 €	541 709 €
3 SPA	3 279 678 €	4 290 736 €
<b>TOTAUX</b>	4 136 718 €	5 289 176 €

Soit un total de surcoût estimé à **1.152.458 € HT**

**EMPLOIS CRÉÉS** : Le projet permettra la création de : 5 emplois au Spa  
2 emplois de femme de ménage

**DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE D'INTENTION** : 8 juin 2010

**DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX** : Janvier 2011 à Septembre 2013

**MONTANT DES TRAVAUX DU NOUVEAU PROJET:**

Montant total H.T.initial estimé à : 4.136.718,69 €

Montant H.T. éligible : 4.136.718 69 €

Coût complémentaire présenté : 1.152.458 € HT

**Montant finale H.T. éligible : 5.289.176 € HT**

**INVESTISSEMENTS ELIGIBLE :**

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

Selon le dispositif harmonisé en vigueur et s'agissant d'un projet situé dans une commune de moins de 15.000 habitants dont les travaux éligibles sont > à 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.

**NOUVEAU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL**

<b>Emprunt SAS</b>	<b>2 565 920 €</b>	Auprès du Crédit Mutuel à 3,4% sur 10 ans dont 412 K€ auprès d'OSEO à 3.66% sur 7 ans
<b>Emprunt SCI</b>	<b>1 720 395 €</b>	Auprès du Crédit Mutuel à 3,4% sur 10 ans dont 360 K€ auprès d'OSEO à taux variable Euribor sur 15 ans
CRAMAM	40.484,69 €	
<b>Région Alsace</b>	<b>396.688 €</b> <i>310.254 € ancien</i>	<b>+ 86.434 euros / au dossier initial</b>
<b>Conseil Général du Bas-Rhin</b>	<b>396.688 €</b> <i>310.254 € ancien</i>	<b>+ 86.434 euros / au dossier initial</b>
<b>Crédit Massif des Vosges</b>	<b>169.000 €</b>	

**MAITRE D'OUVRAGE :****SCI « Ban de la Roche »**

3, rue du Vieux Moulin - Colroy La Roche

67420 SAALES

SIRET : 393 400 270

Gérante : Mme. Mireille François

Associé : M. Decker Nicolas

Associé : SAS « Hostellerie de La Cheneaudière»

**BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :****SAS « Hostellerie de La Cheneaudière»**

3, rue du Vieux Moulin - Colroy La Roche

67420 SAALES

SIRET : 312 162 779 00010

Présidente : Mme. Mireille François

Directeur Général : M. Decker Nicolas

**MAITRE D'OUVRAGE:****SAS « Hostellerie de La Cheneaudière»**

3, rue du Vieux Moulin - Colroy La Roche

67420 SAALES

SIRET : 312 162 779 00010

Présidente : Mme. Mireille François

Directeur Général : M. Decker Nicolas

**BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :****SAS « Hostellerie de La Cheneaudière»**

3, rue du Vieux Moulin - Colroy La Roche

67420 SAALES

SIRET : 312 162 779 00010

Présidente : Mme. Mireille François

Directeur Général : M. Decker Nicolas

**AIDE FINANCIERE SUSCEPTIBLE D'ETRE ACCORDEE ET CONTREPARTIE**

Bien que ne s'agissant pas qu'essentiellement de contraintes techniques, les éléments ayant conduit à la modification de certains travaux relèvent entre autre, d'erreurs d'estimations des bureaux d'études. Aussi, il vous est proposé de retenir la demande de révision de la subvention présentée par le porteur de projet.

Une subvention de 620 508 € ayant déjà été attribuée à ce projet (décision du Conseil Général du Bas-Rhin en date du 06/02/2012 et décision du Conseil Régional d'Alsace en date du 11/05/2012), il est proposé de réviser le montant de la subvention afin de tenir compte des surcoûts présentés.

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 **SAS « La Cheneaudière » une subvention complémentaire de 172.868 €** 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 complémentaire **de 86.434 € ( 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 le thème de l'accueil SPA français/étranger (PJ)
- Stage de formation sur le perfectionnement en Espagnol
- Stage de formation au développement de la visibilité sur le net (google adwards, référencement stratégique, etc....)
- Stage de formation au développement de la visibilité sur les réseaux sociaux (Facebook, Twitter, blog perso...)
- Stage de formation sur les différents protocoles de soins
- Mettre en place un compteur d'énergie, afin de mesurer les performances réelles de la PAC et d'en communiquer les résultats aux services de la Région.

**OBSERVATIONS****Les points clés qui font du projet de la Cheneaudière un projet atypique :**

- De nombreux mois de recherches, de visites et de maturation avec la volonté de ne pas simplement transposer un concept stéréotypé mais de concevoir un projet qui s'inscrit dans son environnement : une nature exceptionnelle ;
- Un concept de « silence SPA », en harmonie avec la nature ;
- 1er SPA qui se vaudra aux normes BBC 2012 ;
- 1er Bassin Biologie pour un ERP dans la Région ;
- Conception et création d'équipements exclusifs en cohérence avec l'esprit des lieux ;
- Même soin porté à la qualité des équipements qu'au confort et au bien être de tous les espaces de détente et de repos ;

## OBSERVATIONS

- Unique SPA en Alsace à concevoir une gamme de cosmétiques basée sur l'usage des plantes locales et l'utilisation du miel du rucher école de Colroy la Roche ;
- Le SPA nature de la Cheneaudière jouira de fait d'une totale liberté par rapport aux prescriptions des marques de cosmétiques ;
- Un élément déterminant pour la crédibilité de ce projet, Mireille FRANCOIS a fait des études d'esthétiques à PARIS (major de promotion) et à créée un salon esthétique à Strasbourg en 1986 ;
- La spécificité du projet donnera matière à une communication presse performante (une collaboration avec une agence de presse parisienne a d'ores et déjà été entreprise).

### Un projet ancré à son territoire :

- Valorisation des produits locaux par une large utilisation des produits du terroir des petits producteurs locaux : fromage, escargots, jus de pommes ... ;
- Travail en collaboration avec les prestataires locaux de loisirs et les sites ;
- Partenariat avec l'OT sur des offres congrès, etc. ;
- Création d'emplois directs et indirects (+10 personnes depuis 2005).

### Passage en Commission Permanente :

- Un avenant aux conventions de financement existantes sera établi.

## AVIS DU BUREAU ADT DU 11 AVRIL 2013 :

