

CONNAISSANCE DE L'ETABLISSEMENT

PROPRIETAIRE/EXPLOITANT: Monsieur Philippe WALTER et Madame Charlotte HEINTZ- HOCHMUTH

STATUT JURIDIQUE : **Fonds :** S.A.S « HEINWAL » - Philippe WALTER – 55% des parts – Président
- Charlotte HEINTZ- HOCHMUTH – 45% des parts - Cogérante

***Murs :** S.A.S « HEINWAL » - Propriétaire des murs pendant la durée du prêt (22 ans)

*La SCI du « Kleeberg » a établi une cession d'usufruit temporaire au profit de la SAS « HEINWAL »

FORMATION / EXPERIENCE PROFESSIONNELLE :

Monsieur Philippe WALTER est actuellement dirigeant de la société « BKT International » et des établissements « Walter » spécialisé dans fourniture de matériel pour les métiers de la bouche. Fort d'une expérience de plus de vingt ans dans l'équipement de cuisine et de laboratoire de boucherie-charcuterie, il dispose d'une solide connaissance de ce milieu professionnel, tant sur le plan technique que commercial. Dirigeant avisé il a repris en 1998 BKT International (12 salariés) société spécialisée dans la fabrication et la distribution de boyaux artificiels, étendant sa zone de chalandise à toute l'Allemagne, avec une présence également en Belgique, Hollande, Suisse, Abu Dhabi, Finlande, Canada...

Madame Charlotte HEINTZ est titulaire d'un baccalauréat « Comptabilité ». Elle ne dispose pas de formation spécifique dans l'hôtellerie-restauration. En revanche Madame HEINTZ bénéficie d'une bonne connaissance du milieu rural, exerce des responsabilités associatives et participe activement à la vie de sa commune. Ayant assuré différentes activités en complément d'une exploitation agricole, elle possède de bonnes facultés d'adaptation. En outre, elle s'est inscrite au stage de dirigeant d'une entreprise hôtelière, organisé par le CEFPPA et envisage de suivre des stages dans des hôtels et restaurants. Charlotte Heintz sera la co-gérante de la SAS «HEINWAL».

CLASSEMENT/ ADHESION /EFFECTIF/ REFERENCEMENT / TO :

A ce jour l'hôtel est non classé. Les gérants envisagent un classement trois étoiles à l'issue des travaux. Une demande d'adhésion au Club Promotion Alsace a d'ores et déjà été sollicitée.

Suite aux recommandations de l'ADT et du représentant du Groupement des Hôteliers, Monsieur Patrick DIEBOLD, il a été suggéré aux gérants de se faire accompagner dans la commercialisation et la promotion de leur établissement sur la toile par une société comme Xperteo. Il s'agit d'une société de conseil et de sous-traitance de gestion hôtelière spécialisée dans le Yield Management et la commercialisation Internet.

Prévisionnel	2013	2014	2015
Chiffre d'affaires	122.797 €	1.777.101 €	1.807.890 €
Résultat net	-528.325 €	-10.270 €	14.418 €

PROJET

DESCRIPTION :

L'ancien hôtel-restaurant « Chez Max » à ROTT est en friche depuis plus de 5 ans. Monsieur WALTER et sa compagne ont décidé de redonner vie à cet établissement dont l'emprise foncière s'étend sur deux hectares, autorisant des possibilités d'extension futures. Le projet consiste à :

- **Au rez de chaussée :**

Création d'une réception avec un bureau, d'un salon d'accueil, d'un bar central, d'un « business Corner », d'un ascenseur, d'une salle de restaurant, d'une Winstub d'environ 40 places qui servira également d'espace petit déjeuner et pourra s'ouvrir par beau temps sur une nouvelle terrasse. Afin de profiter de la vue panoramique à l'arrière du bâtiment, la terrasse actuelle sera couverte par une véranda et un nouvel espace terrasse non couvert y sera créé.

Au niveau de l'accueil/réception, il est prévu l'installation d'un écran pour afficher les informations touristiques (fêtes, offres du moment, météo...)

Les parties communes, ainsi que la terrasse couverte, seront revêtues d'un carrelage, climatisées et équipées par un système de ventilation à double flux.

La vétusté de l'espace cuisine nécessite un réaménagement complet, l'acquisition de tout le matériel et l'installation d'un plafond filtrant qui permettra la récupération des calories pour minimiser la consommation d'énergie.

- **Au rez de jardin :**

Création d'un espace détente équipé d'un sanarium, un tecaldarium associé d'une baignoire de 300l et d'un local de modelage, d'une salle de jeux, d'une salle de réunion équipée (env. 40 places) avec accès extérieur pour les pauses, d'un local pour le personnel (vestiaires hommes et femmes, salle de repos), de toilettes, d'une lingerie-buanderie de locaux technique, de réserves, et d'une cave à vins.

- **Les chambres :**

Rénovation et aménagement complet de **12 chambres** côté Nord avec accès sur balcon. Pour y améliorer la performance énergétique, il sera posé des portes fenêtres à triple vitrage. Ces chambres seront chauffées par un système de panneaux infrarouge de basse consommation combinés d'un récupérateur d'énergie à double flux.

Destruction des chambres actuelles dans l'ancien bâtiment, reconstruction et aménagement complet de **10 chambres** spacieuses, climatisées, dont une communicante et deux prévues pour l'accueil des personnes à mobilité réduite.

Ces 22 chambres et les couloirs seront équipés de moquette au sol. Les salles de bains contiendront entre autre des douches à l'italienne ainsi qu'un miroir chauffant infrarouge qui a l'avantage de supprimer complètement toute humidité. Dans le but d'amener une prestation qualitative supplémentaire tournée vers les sportifs (marcheurs, cyclistes...), il est prévu d'équiper deux des chambres avec des fauteuils électriques massant.

- **A l'extérieur :**

Isolation de l'ensemble du bâtiment et de la toiture, remplacement des tuiles. Mise en valeur des façades avec intégration du grès des Vosges pour marquer l'identité régionale.

La dépendance sera également rénovée afin d'y créer un local à vélos avec service de premier secours (rustines, huile, compresseur, etc.) et d'un endroit chauffé avec un point d'eau permettant aux marcheurs de se changer et de sécher leurs vêtements en cas de besoin.

Le chalet présent dans la propriété sera également rafraîchi et des bancs y seront installés pour s'y reposer.

Enfin les gérants envisagent la création d'un parking de 15 places sur le site de l'hôtel. Il sera créé avec le concours de la Cave vinicole et sur son terrain des places de parkings supplémentaires, dont 14 places seront mises à disposition prioritairement pour «Le Cleebourg».

- **Le système de chauffage :**

Dans le cadre de la restructuration complète du bâtiment, il est prévu d'installer d'un nouveau mode de chauffage dont un poêle en faïence à bûches et granulés en salle de restauration qui permettra de chauffer l'eau chaude sanitaire ainsi qu'un plancher chauffant dans les parties communes du rez-de-chaussée.

Un second foyer à granulés pourrait se rajouter dans la cave si les calories apportées du premier ne suffisent pas. La solution de ce chauffage «bois» a été retenue, afin de réduire au maximum la consommation électrique. Un système VRV air/air pour chauffer/climatiser et des panneaux à infrarouge basse consommation seront également installés. Dans le but de la maîtrise de l'énergie et pour le respect de l'environnement, toutes les fenêtres et portes/fenêtres des chambres seront équipées d'un contacteur thermostatique pour que le chauffage et la climatisation se coupent en cas d'ouverture. Dans le choix des modes de chauffage et de l'isolation, une grande attention a été portée pour que le bâtiment consomme le moins d'énergie possible.

Un diagnostic énergétique a été réalisé en amont par le cabinet OTE, afin de définir les orientations énergétiques pour le nouveau bâtiment.

Avis de Eric GASPARD - ADEME : Le rapport d'audit énergétique est valide techniquement

OBJECTIF :

- Privilégier un tourisme de séjour,
- Thématiser l'offre autour du bien-être et de l'itinérance,
- Contribuer au développement de l'Alsace du Nord,
- Accueillir les groupes et en particulier les visiteurs de la cave de Cleebourg.

DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX : Du 22/05 au 30/11/2013

DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE D'INTENTION : 17 juillet 2012

EMPLOIS CREEES :

Le Cleebourg sera dirigé par Charlotte Heintz, gérante salariée de la SAS HEINWAL. Il est prévu, gérante incluse, de créer 15 emplois à temps plein et un emploi à mi-temps, à savoir :

- 1 responsable de réception
- 1 femme de ménage
- 1 chef de rang en salle
- 6 commis en cuisine et en salle
- 2 Plongeurs
- 1 Chef de cuisine et un second
- 1 homme d'entretien
- 1 jardinier à mi temps

MONTANT DES TRAVAUX :

Montant total H.T. estimé à : 3.260.000 € (hors acquisition du bâtiment)

Montant H.T. éligible : 3.260.000 €

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 ; | ✓ VRD ; |
| ✓ Menuiserie ; | ✓ Peinture ; | ✓ Maître d'œuvre et honoraires BE. |

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, d'éléments de décoration et les travaux concernant la production de chaleur.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Apport personnel	1.260.000 €	
Emprunt 1	1.500.000 €	
Région Alsace	200.000 €	Aide plafonnée
Département 67	200.000 €	Aide plafonnée
Crédit Massif des Vosges	En cours	En cours

MAITRE D'OUVRAGE :

S.A.S. « HEINWAL »
37, Rue des Forgerons
67160 Seebach
SIRET : 752 262 642
Président : Monsieur Philippe WALTER
Co-Gérants : M. WALTER et Mme HEINTZ- HOCHMUTH

BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION :

S.A.S. « HEINWAL »
37, Rue des Forgerons
67160 Seebach
SIRET : 752 262 642
Président : Monsieur Philippe WALTER
Co-Gérants : M. WALTER et Mme HEINTZ- HOCHMUTH

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 à la **S.A.S «HEINWAL »** une subvention plafonnée à **400.000 €** (selon critères et dans le cadre du Régime Cadre) correspondant à **15 % du montant H.T éligible** estimé à 3.260.000 €, réparti à parité entre le Conseil Général du Bas-Rhin et le Conseil Régional d'Alsace, représentant une participation plafonnée à **200.000 € (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, à savoir :

- Réaliser un stage de formation intitulé « Cycle de Management Hôtellerie-restauration – 184 heures » - Madame HEINTZ
- Réaliser une formation sur la commercialisation via les centrales de réservation et sur les techniques du Yield management
- Présentation de l'arrêté préfectoral en catégorie 3* minimum
- Justification de l'embauche d'un ou une réceptionniste confirmé(e)

OBSERVATION

Région encore relativement ignorée des populations touristiques, l'arrondissement de Wissembourg est appelé à un développement certain, à condition qu'il puisse se doter des structures d'hébergement haut de gamme, qui lui font actuellement défaut. L'Alsace du Nord est considérée par les institutions du tourisme comme un secteur de développement touristique à fort potentiel pour les dix prochaines années.

Réseaux

De part son activités et son implication dans le monde hippique, Monsieur Walter dispose d'un réseau très important qui mettra à contribution pour remplir son établissement. Il envisage d'organiser des séminaires pour faire découvrir le monde du dressage, de l'élevage et des courses hippiques en relation avec l'hippodrome de Wissembourg.

Avis du Bureau ADT du 11 juin 2013 : FAVORABLE