

Accompagner un projet

HOTELLERIE-RESTAURATION



AUVERGNE
NOUVEAU MONDE
[TOURISME]



> L'offre hôtelière en Auvergne

La capacité d'accueil des établissements ruraux est inférieure (16 chambres en moyenne) à celle des hôtels thermaux ou urbains (respectivement 30 et 38 chambres en moyenne). Ainsi, si 62% des hôtels classés sont situés en milieu rural, ils ne représentent que 44% de l'offre en nombre de lits.

Depuis 2001, le nombre de lits du parc hôtelier classé diminue régulièrement de façon quasi linéaire (-16%). L'analyse par catégorie de classements permet de constater une **forte diminution des lits des catégories économiques** (sans étoile et 1*) : -34% alors que **les catégories 3* et 4* connaissent une augmentation significative de 14%**, voire +80% en catégorie 4*.

La structuration de l'offre régionale affiche une surreprésentation des 2* par rapport aux autres niveaux de classement (66% des établissements en Auvergne contre 44% en moyenne en France).

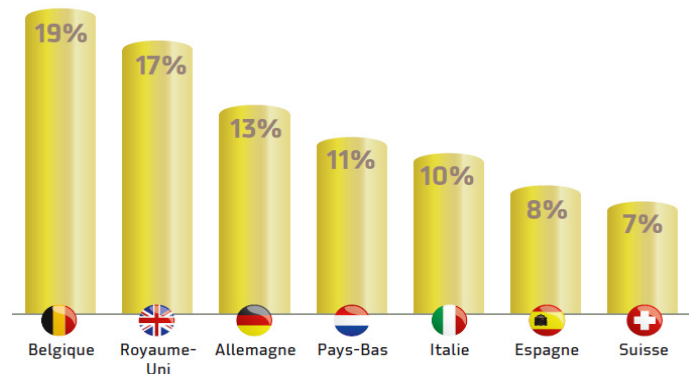
Les critères principaux de sélection d'un hôtel pour la clientèle

- > Sa localisation
- > Le prix de la chambre
- > Le niveau de confort
- > La qualité de l'environnement direct de l'hôtel

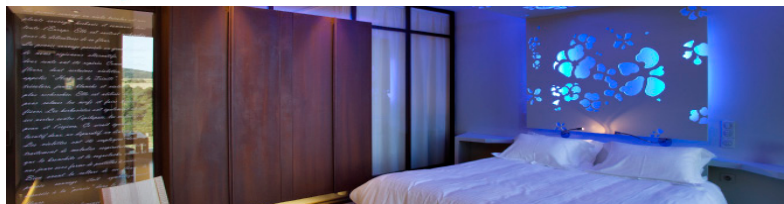
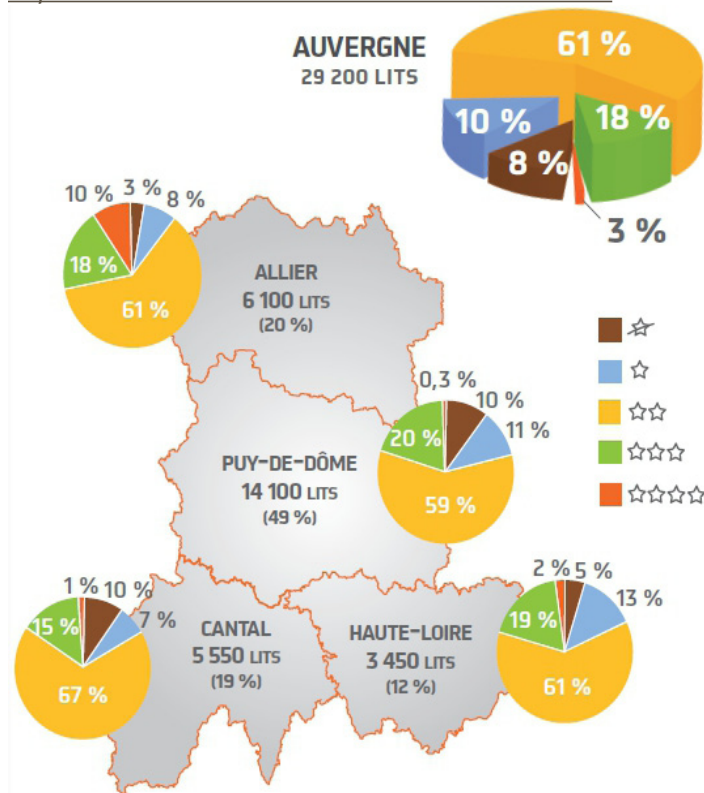
> Le profil des clientèles

- > 35/64 ans.
- 2 clients sur 5 sont des jeunes seniors.
- > Retraités ou cadres.
- > En couples et sans enfant.
- > En court séjour ou en séjour à la semaine.
- > Les 3/4 des clients sont fidèles à la destination Auvergne.
- > Ils dépensent en moyenne **42 € par jour et par personne** pour se loger.
- > La qualité de l'hébergement et de l'accueil passent avant le prix.

Origine des clientèles étrangères



Répartition de l'offre selon le niveau de classement

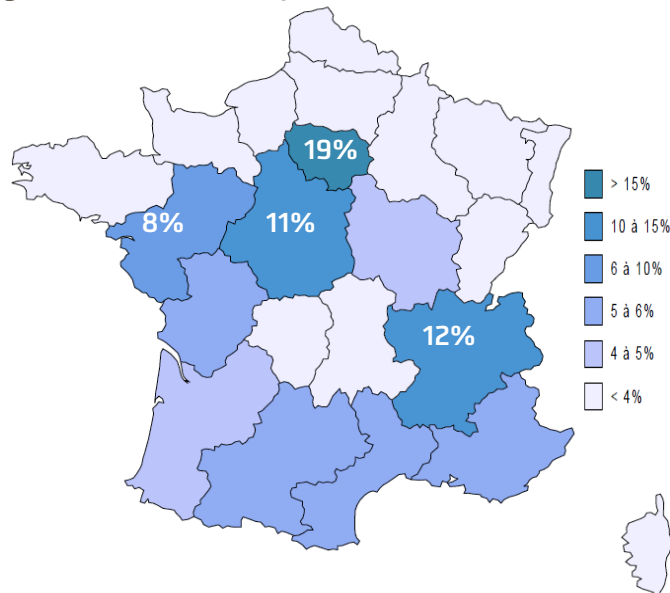


> L'origine géographique des clientèles

La **clientèle française** est issue des bassins d'émission classiques de l'Auvergne, avec une légère surreprésentation de la région Centre.

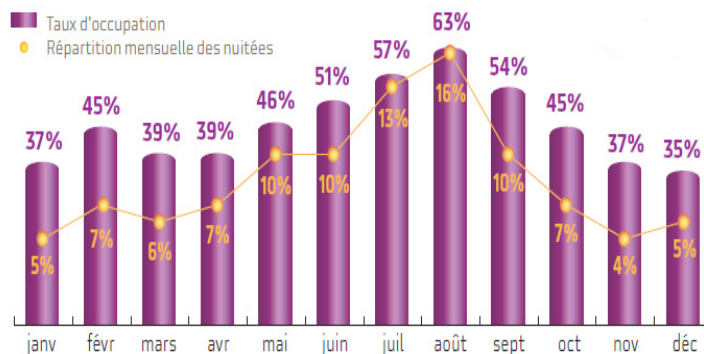
La **clientèle étrangère** fréquente plus les établissements haut de gamme. Les principaux marchés sont européens.

Origine des clientèles françaises



> La fréquentation hôtelière en Auvergne

Avec **3,3 millions de nuitées**, l'hôtellerie classée auvergnate représente près de **1,7% des nuitées hôtelières françaises**. Sur la période 2001-2008, la fréquentation hôtelière en Auvergne est plutôt stable (-0,6%) alors que le parc hôtelier diminue fortement (-16%). Ce constat illustre le **regain d'efficacité des établissements, notamment 3* et 4***. Les hôtels haut de gamme se caractérisent par une hausse de leur fréquentation (**+10% de nuitées pour les 3* et +22% pour les 4***) bien supérieure à celle de leur nombre de lits (+3% pour les 3* et +13% pour les 4*). Toutefois, la moindre performance des 4* (34% de TO) s'explique par leur ouverture récente.



> Performance des établissements

Source Insee 2010 - MIATA

	Sans étoile	1 étoile	2 étoiles	3 étoiles	4 étoiles	Auvergne
Nombre moyen de chambres par établissement	21	20	21	38	41	23
Taux d'occupation (TO)*	50%	49%	47%	46%	34%	47%
Nombre moyen de nuitées par établissement	6 400	5 000	4 800	8 400	7 100	5 400
Chiffre d'affaires moyen par chambre**	6 100 €	5 800 €	7 500 €	10 000 €	17 300 €	8 160 €
Part de clientèle étrangère	7,4%	5,9%	8,3%	17,0%	17,2%	9,7%
Part de clientèle affaires	47%	46%	35%	41%	28%	39%

* Calcul des taux d'occupation réalisé sur 12 mois et intègre les hôtels saisonniers.

** Chiffre d'affaires hors restauration et consommations annexes.

INVESTISSEMENT

> Coût d'une création

L'investissement de départ est très lourd (jusqu'à 170 000 € par chambre pour un 4*). En moyenne, la **création d'un hôtel 3 étoiles représente un investissement d'environ 90 000 € par chambre** (hors Paris et hors foncier). Un hôtel en construction neuve dégage difficilement des résultats positifs avant la fin de la 3^{ème} année (à nuancer selon le type d'hôtel et son implantation). De plus, le seuil de rentabilité en création est d'environ 30 chambres pour un hôtel-restaurant et 50 chambres pour un hôtel bureau.

En Auvergne, les investissements moyens observés ces dernières années sont de l'ordre, **en création, de 1 300 000 € par structure soit 110 000 € par chambre** et, en modernisation, de 410 000 € par établissement soit 17 000 € par chambre.

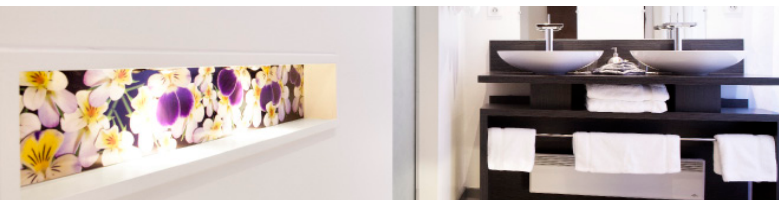
> Achat d'un hôtel existant

L'évaluation du fonds de commerce se fait généralement en fonction du chiffre d'affaires HT moyen des 3 derniers exercices : 2 à 4 fois le CA (1 à 2 fois pour les 0 et 1 étoile) et en fonction du résultat brut d'exploitation (6 fois le RBE). En France, le **prix moyen d'un hôtel-restaurant est de 500 000 €** (hors murs). Les mises aux normes sécurité-incendie et accessibilité de l'établissement peuvent largement impacter ce dernier ratio.

Rapport fonds propres/emprunts

Il faut adopter un ratio minimum de **40% de fonds propres pour 60% d'emprunt**. Le secteur de l'hôtellerie étant fortement consommateur de capitaux, le rapport entre l'investissement et le chiffre d'affaires est de 1 à 3. Ainsi, **il faut investir en hôtellerie 3 € pour 1 € de chiffre d'affaires**.

Pour la reprise d'un établissement, le banquier exige généralement 30 à 50% d'apport personnel en fonds propres, une expérience professionnelle (si possible dans le secteur). Les banquiers demeurent très sélectifs car la rentabilité n'est pas immédiate et peut donc prendre plusieurs années.



> Ameublement

En création, il représente en moyenne un investissement compris entre **6 000 et 8 000 € par chambre** selon le niveau de classement.

Le changement du mobilier doit être réalisé au minimum **tous les 10 ans**, la réfection des chambres tous les 6 ou 7 ans. Le stock de linge doit représenter 3 à 4 fois le change complet de l'hôtel et doit être renouvelé tous les 3 ou 4 ans.



Équipement de Bien-Etre

Encore réservé il y a peu à une clientèle de luxe, le Spa s'est désormais largement démocratisé et devient un équipement de plus en plus indispensable en hôtellerie (**taux d'occupation amélioré de 0,5 à 2 points**). En création, l'investissement nécessaire pour un Spa est de l'ordre de **1 800 à 2 500 €/m²** (+1 500 €/m² avec gros œuvre).

Coûts moyens HT d'équipements :

- > bain storvatt : 6 000 €
- > cabine de soin humide : 9 000 €
- > hammam/sauna (6/8 places) : 11 000 €
- > baignoire hydromassante : 25 000 €
- > bain à remous (8/10 places) : 30 000 €
- > piscine (120 m² avec plage) : 110 000 €

FONCTIONNEMENT

> Effectif moyen (hors restaurant)

1 étoile	1 personne pour 12 chambres
2 étoiles	1 personne pour 6 chambres
3 étoiles	1 personne pour 4 chambres
4 étoiles	1 personne par chambre

> Masse salariale

Les charges liées au personnel représentent en moyenne **35% du chiffre d'affaires HT** et ne doivent pas excéder 40%. A partir de 60 chambres, la création d'un poste de commercial semble indispensable.

> Restauration

Le ratio coût matières premières ne doit pas dépasser **35% du chiffre d'affaires HT** du restaurant. Le ratio masse salariale additionné au ratio coût matières premières (« prime cost ») ne doit pas excéder 70% du chiffre d'affaires HT du restaurant.

> Chiffre d'affaires moyen

Pour un **hôtel-restaurant 2* hors chaîne** (20 chambres), le chiffre d'affaires moyen est d'environ **400 000 € HT**. Pour un **hôtel-restaurant de chaîne volontaire 2 ou 3*** (30 chambres), le chiffre d'affaires moyen oscille entre **600 000 et 800 000 € HT**. Pour un hôtel-restaurant, les recettes moyennes représentent 60% pour l'hébergement et 40% pour la nourriture/boisson (en hôtel bureau, la ventilation moyenne est respectivement de 85% et 15%).

Prix moyen d'une chambre d'hôtel en province

0/1 étoile :	40 €	2 étoiles :	65 €
3 étoiles :	90 €	4 étoiles :	200 €

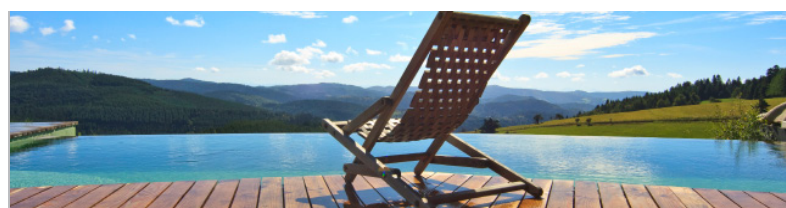
> Résultat courant

Il est généralement de l'ordre de **8 à 9%** (avant emprunt éventuel à rembourser). Il est prouvé qu'il est difficile de rentabiliser une affaire hôtelière de moins de 30 chambres.

Dans l'hôtellerie de moins de 25 chambres, près d'un hôtel sur deux est en bilan négatif ou en petit équilibre économique.



Mission d'Ingénierie et d'Aménagement Touristique d'Auvergne
Comité Régional de Développement Touristique d'Auvergne
7, allée Pierre de Fermat - 63178 Aubière cedex
miata@crdt-auvergne.fr - www.auvergne-tourisme.info



Sources

Conseil régional d'Auvergne, INSEE, SPOT/CRDTA, APCE, Coach Omnium & Spas, ICF/Argus du commerce, MKG conseil, KPMG, FCGA, SIAGI, Hôtels Actions.

Crédits photos

Comité Régional de Développement Touristique d'Auvergne
Photographes : FOURNIER Philippe, SOISSONS Pierre, DAMASE Joël