



LA NOTE DE PROFITABILITE DU PROJET



L'analyse de profitabilité du site étudié est très positive.

L'unité de OLORON obtient 951 points sur 1221 possibles.

La moyenne/qualité générale de l'emplacement est légèrement supérieure (de 3, 34 %) à celle de la moyenne EVERHOTEL figurant le site idéal (Site idéal : 944 points).

L'excellente notation du site émane surtout de ses qualités de visibilité, d'accessibilité et de passage, favorisée par un potentiel démographique et d'activité supérieur à la moyenne. La faiblesse de la concurrence est un atout.

Il ressort de cette approche très objective :

- un calcul du taux d'emprise pour la restauration qui se monte à 1,90 % du marché théorique (moyenne nationale pour les restaurants de chaîne : de 1 à 5 %)
- un calcul du taux d'occupation de l'hôtel qui se situe à 50 % la première année.

Potentiel de profitabilité d'un emplacement à partir de critères commerciaux et économiques.				Emplacement TYPE								Emplacement à l'étude :								OLORON SAINT MARIE	
				SITE PARFAIT		SITE CORRECT		SITE MAUVAIS ALERTE !!!		MOYENNE EVERHOTEL		OLORON SAINT MARIE		NOTE Prospecteur		NOTE Franchisé		NOTE GM			
1) DONNEES "FORCE DU SITE"		Pondération	Mode d'emploi	valeur	NOTE Everhotel		NOTE Everhotel		NOTE GM		NOTE Everhotel		NOTE MOYENNE FINALE		NOTE Prospecteur		NOTE Franchisé		NOTE GM		
Facilité d'accès		10	Accès, à coté de quoi, visibilité est sur un axe,	1 à 10	9	90	7	70	5	50		80		76,67	7	70	8	80	8	80	
Visibilité à proximité		12	une fois dans l'environnement est -il facile à trouver	1 à 10	9	108	7	84	5	60		96		108	9	108	9	108	9	108	
Passage devant le site		10	Nbre de passages voitures devant le site (source DDE)	Q	20 000	100	10 000	50	8 000	40		75		60	11 000	60	11 000	60	11 000	60	
Qualité de l'environnement,...		5	agréable ou pas, présence verdure, possibilité réalisation "de charme"	1 à 10	9	45	7	35	5	25		40		36,67	7	35	7	35	8	40	
Taille relative de la zone d'implantation		5	Le site est-il dans la zone la plus fréquentée de la ville (proximité hypermarché, zone commerciale importante)	1 à 10	9	45	7	35	5	25		40		40	8	40	8	40	8	40	
Proximité des zones d'emploi		10	Les zones industrielles et artisanales sont-elles proches, soit à moins de 5 mn de voiture ? Chronométrer SVP	MN	5	90	10	80	15	50		85		100	3	100	3	100	3	100	
Proximité centre ville		10	Le site est-il à moins de 5 mn du centre ville ? Chronométrer SVP	MN	5	90	10	80	15	50		85		100	3	100	3	100	3	100	
Nbre habitants sur la zone (primaire + secondaire)		10	Indiquer le nombre d'habitants source INSEE	Q	30 000	70	20 000	50	30 000	50		60		100	58 842	100	58 842	100	58 842	100	
Nbre emplois sur la zone (primaire + secondaire)		5	Indiquer le nombre d'emplois source INSEE	Q	10 000	50	5 000	40	3 000	30		45		50	17 926	50	17 926	50	17 926	50	
Risque d'implantation meilleure d'un concurrent sur la zone primaire		-5	estimation, selon disponibilité des terrains ou projets	1 à 10	0	0	4	-20	5	-25		-10		-10	2	-10	2	-10	2	-10	
Nbre concurrents directs Hôtel		-8	Hôtels de chaîne 1 et 2* ou indépendant rapport Q/P équivalent dans la zone primaire et secondaire	Q	1	-8	2	-16	2	-16		-12		0	0	0	0	0	0	0	
Nbre concurrents directs Restaurant		-8	Restaurants de chaîne ou indépendant rapport Q/P équivalent dans la zone primaire et secondaire	Q	3	-24	5	-40	5	-40		-32		0	0	0	0	0	0	0	
Force des prix de la concurrence		5	Calculer et Indiquer le prix moyen en € pratiqué par les concurrents hôtel; référence Everhotel : 35 €	Q	40	35	38	30	40	35		32,5		25	0	25	0	25	0	25	
TO Hôtels de la zone		10	Indiquer le TO des hôtels de la zone ou du Dept communiqué par le Ministère du Tourisme		70	100	60	70	50	50		85		50	54,3	50	54,3	50	54,3	50	
												0		0							
												0		0							
TOTAL POINTS FORCE DU SITE					791		548		384		670		736		728		738		743		
2) DONNEES "ECONOMIQUES"		Pondération	Mode d'emploi	valeur	NOTE Everhotel		NOTE Everhotel		NOTE GM		NOTE Everhotel		NOTE MOYENNE FINALE		NOTE Prospecteur		NOTE Franchisé		NOTE GM		
Surface du terrain		5	Idéal 5000 M2, normal 4000 M2, Passable 3500 M2	m²	5 000	40	4 000	35	4 500	40		37,5		35	3 900	35	3 900	35	3 900	35	
Prix du terrain au M2		10	Plus c'est cher, moins c'est rentable ...	E	25	95	28	90	12	99		92,5		90	30	90	30	90	30	90	
Coût fondations		3	Montant estimatif, selon estimation Dir. Technique : terrain pentu, résultats étude de sol, etc. Normal : 15000	E	10 000	30	15 000	28,5	15 000	28,5		29,25		30	10 000	30	10 000	30	10 000	30	
Honoraires agence		1	Montant honoraires d'agence, si présents	E	0	10	4000	9	10000	8		9,5		10	0	10	0	10	0	10	
Coût VRD		5	Montant estimatif, selon estimation Dir. Technique : Normal : 40000	E	40 000	40	50 000	40	40 000	40		40		50	30 000	50	30 000	50	30 000	50	
														0							
														0							
														0							
TOTAL POINTS ECONOMIQUES					215		203		216		209		215		215		215		215		
Note subjective			Selon appréciation personnelle de l'emplacement, note personnelle, fait varier l'ensemble	1 +- 0,05	1,100		1,050		1,000		1,075		1,000		1,000		1,000		1,000		
TOTAL GENERAL					1107		788		600		944		951		943		953		958		
ECART MOYENNE					17,21%		-16,53%		-36,50%		0,00%		0,76%		-0,12%		0,94%		1,47%		
APPROCHE DU TAUX D'EMPRISE DU RESTAURANT					2,50%		1,50%		0,00%		1,90%		1,90%		1,90%		1,90%		1,90%		
APPROCHE DU TAUX D'OCCUPATION DE L'HÔTEL					58.00%		45.00%		0.00%		50.00%		50.00%		50.00%		50.00%		50.00%		

