

The Deloitte logo, consisting of the word "Deloitte" in a white sans-serif font, followed by a small yellow dot. The background of the slide features a low-angle photograph of two modern skyscrapers with glass facades, reaching towards a clear blue sky. The building on the left is cylindrical, while the one on the right is rectangular.

Deloitte.

BDO MG Hôtels & Tourisme

Les coûts de développement dans l'hôtellerie.

7^e édition

Jeudi 15 février 2007

En partenariat avec **L'Hôtellerie**
Restauration
LHOTELLERIE.FR

Audit • Tax • Consulting • Corporate Finance •

Sommaire

- Avant-propos : méthodologie
- Coûts de construction et performances hôtelières : l'écart se creuse
- Coûts globaux par catégorie d'hôtels
- Répartition des coûts par nature
- Tendances de marché
- Adéquation marché - produit - foncier : un juste équilibre

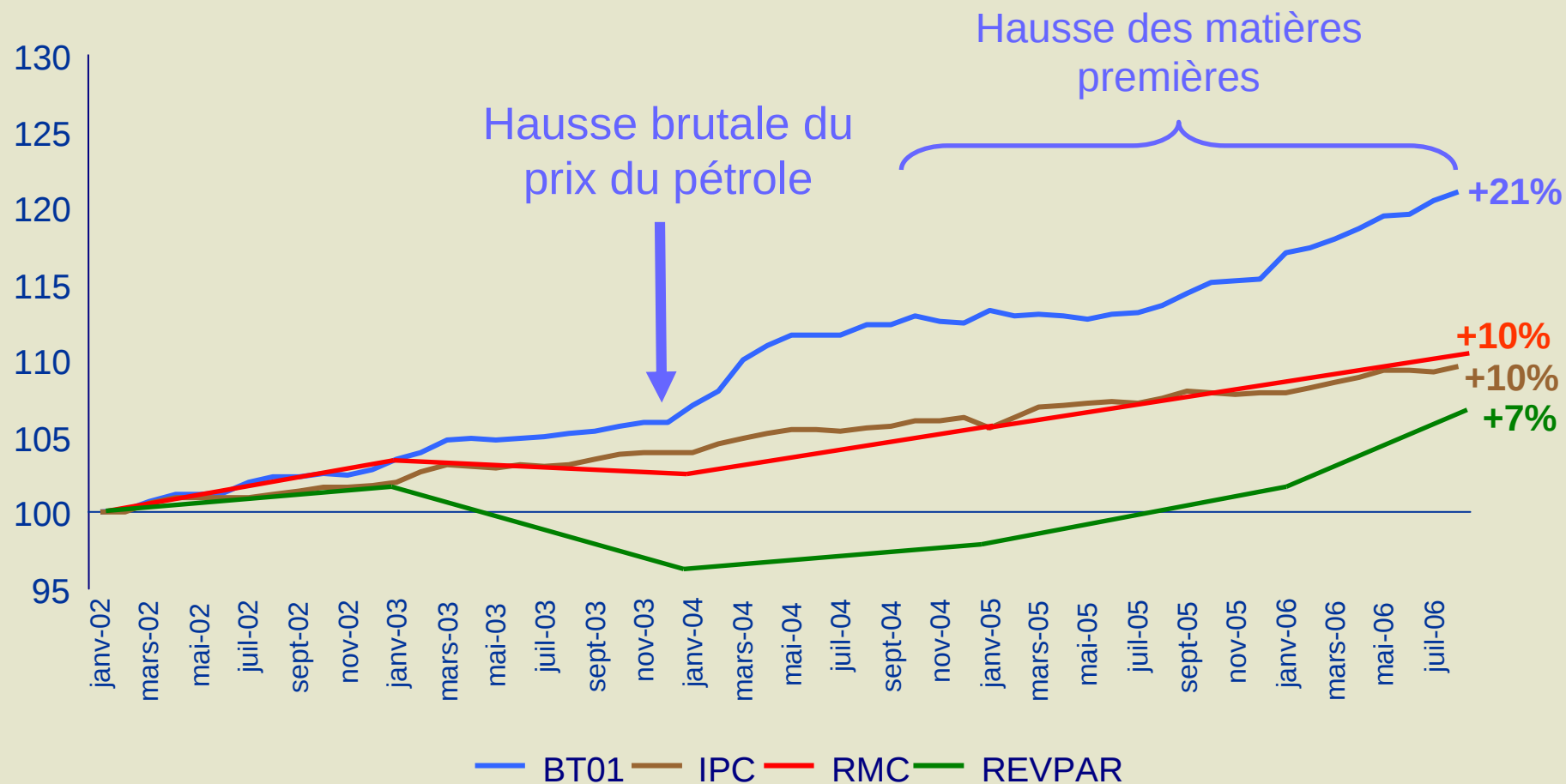
Avant-propos : méthodologie

- Une réflexion menée avec un panel représentatif d'acteurs :
 - *Constructeurs & promoteurs*
 - *Développeurs de chaînes hôtelières*
 - *Architectes hôteliers*
 - *Divers spécialistes (équipementiers, etc.)*
- Des fourchettes moyennes de prix HT, au 1er janvier 2007
- Coûts basés sur un échantillon non exhaustif de produits standardisés
- Un focus sur la construction neuve en France
- Des coûts globaux de construction présentés hors frais financiers, frais de pré-ouverture, fonds de roulement, aléas et marge.

Coûts de construction et performances hôtelières : l'écart se creuse

Evolution de l'indice BT01 vs. IPC, RMC et RevPAR

Base 100 en janvier 2002



BT 01 : Indice de référence des coûts de construction dans le secteur du bâtiment

Coûts globaux par catégorie d'hôtels – Hors foncier

Les coûts d'investissement dans l'hôtellerie en France (2006)	
Construction neuve	
Montants en Euros	
Base : 100 chambres	
Catégorie	Coûts d'investissement / chambre
Economique	44 600 – 48 800
2 étoiles	67 300 – 73 600
3 étoiles	96 400 – 107 800
4 étoiles	135 400 – 158 600

Estimations basées sur un échantillon non exhaustif de produits standardisés.

- Des coûts globaux hors foncier
- Des fourchettes de coûts homogènes (plus large en 4 étoiles)
- Variations impactées par le concept, les méthodes de construction, les matériaux utilisés pour le projet, etc.

Répartition des coûts par nature – Hors foncier

Les coûts d'investissement dans l'hôtellerie en France (2006)

Construction neuve

Montants en Euros / chambre

Base : 100 chambres

Catégorie	Travaux	Honoraires techniques	FF&E	TOTAL
Economique	32 500 – 35 000	8 100 – 8 800	4 000 – 5 000	44 600 – 48 800
2 étoiles	49 000 – 52 500	12 300 – 13 100	6 000 – 8 000	67 300 – 73 600
3 étoiles	67 500 – 74 300	16 900 – 18 600	12 000 – 15 000	96 400 – 107 800
4 étoiles	90 800 – 104 500	22 700 – 26 100	22 000 – 28 000	135 400 – 158 600

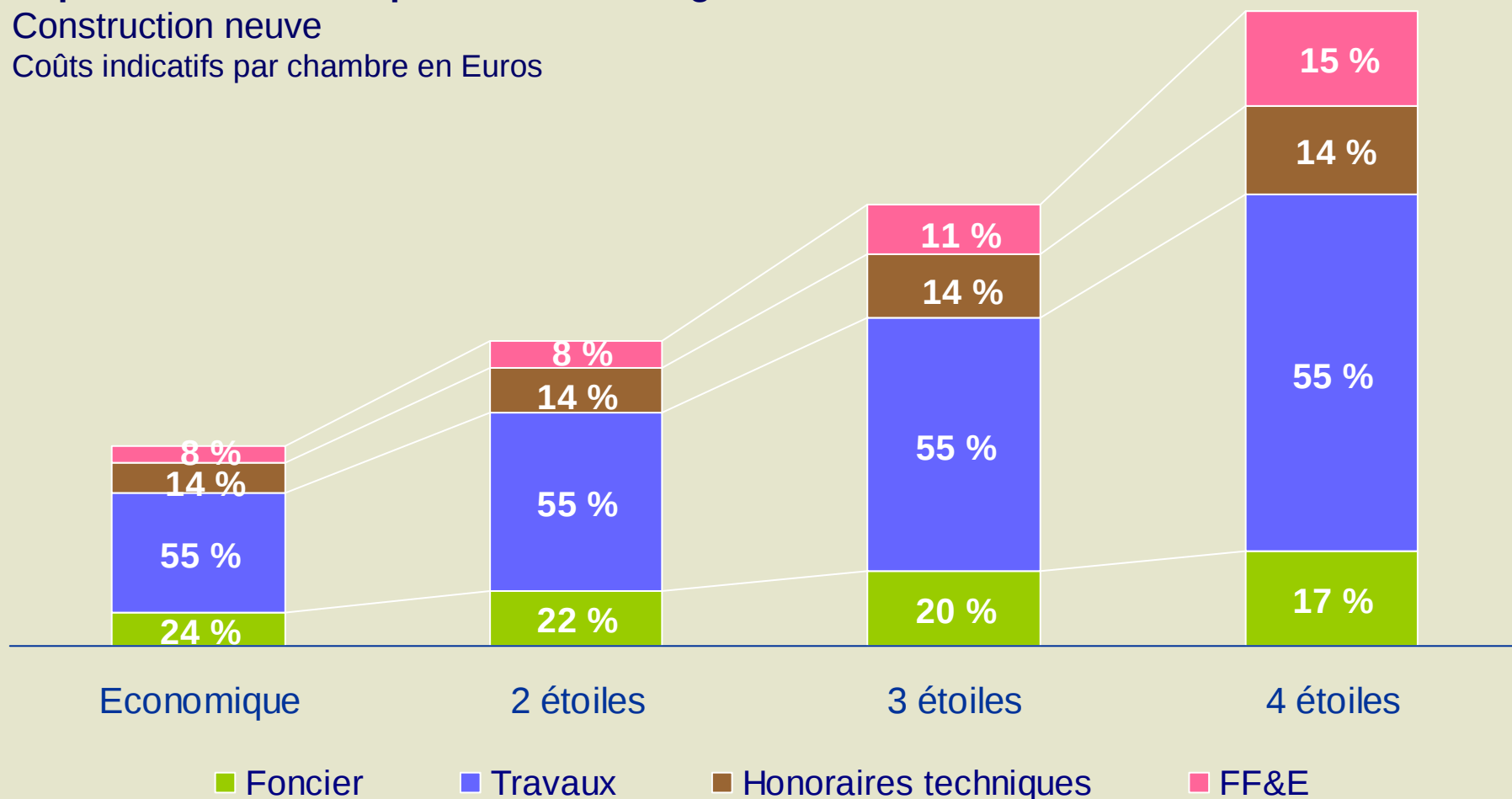
Estimations basées sur un échantillon non exhaustif de produits standardisés.

Répartition des coûts par nature - Foncier inclus

Répartition des coûts par nature et catégorie d'hôtels

Construction neuve

Coûts indicatifs par chambre en Euros



Estimations basées sur un échantillon non exhaustif de produits standardisés.

NB: Pourcentages arrondis

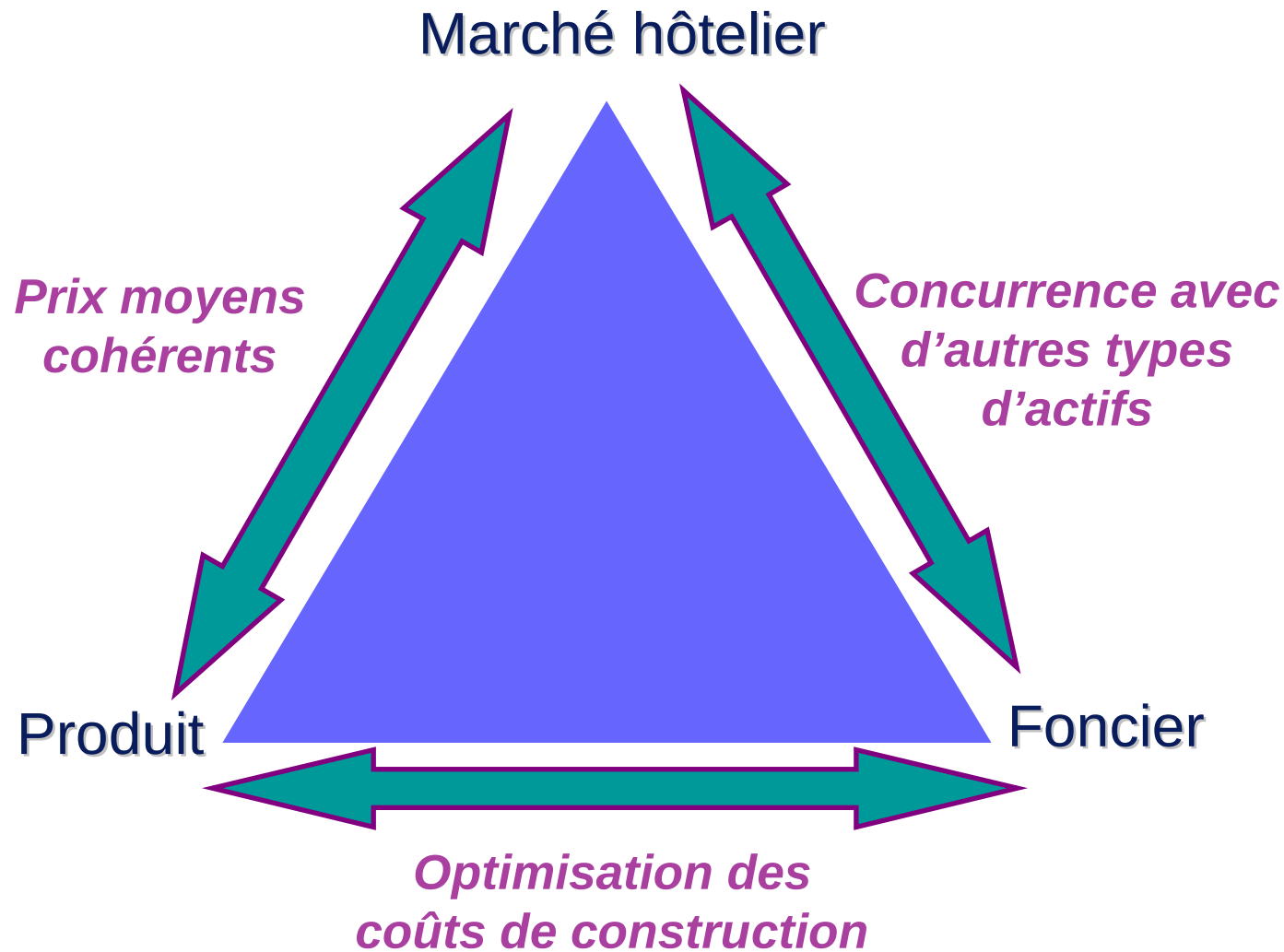
Tendances de marché

- Forte augmentation des coûts de construction
- Spéculation accrue sur les fonciers disponibles
- Un marché hôtelier croissant mais cyclique



PRESSION IMMOBILIERE FORTE

Adéquation marché-produit-foncier : un juste équilibre



Deloitte.