

5.

CONDITIONS DE L'EQUILBRE ECONOMIQUE ET FINANCIER



SOMMAIRE

5. CONDITIONS DE L'EQUILBRE ECONOMIQUE ET FINANCIER.....	289
5.1 Préambule.....	291
5.1.1 Quelques rappels	291
5.1.2 Objet de l'analyse.....	291
5.2 Eléments économiques du projet	292
5.2.1 Surfaces et coûts d'investissement	292
5.2.2 Faisabilité de l'opération pour le promoteur - investisseur	293
5.2.3 Capacité « au loyer » des exploitants.....	294
5.2.3.1 Projet d'hôtel 3 * + et Auberge de Jeunesse	294
5.2.3.2 Centre Aqualudique	297
5.2.4 Répercussions du projet.....	298
5.2.4.1 Sur l'économie générale de la commune	298
5.2.4.2 Sur le budget de la commune	300
5.3 Conclusion.....	301

5.1 PREAMBULE

5.1.1 QUELQUES RAPPELS

Le projet prévoit le développement d'un projet immobilier comprenant la construction de :

- Une Copropriété de type résidence service (avec servitude d'occupation et mandat de gestion a vie) de 6 600 m² de surface de plancher, soit 90 logements et environ 500 lits
- Un hôtel de catégorie 3*+ pour une superficie de 3 000 m² de surface plancher, soit entre 160 et 200 lits
- Une Auberge de jeunesse pour une surface de plancher de 3 000 m² pour 150/200 lits.

En parallèle, le projet comprend la création de nombreux espaces commerciaux :

- Un espace aqualudique ouvert au public de 1 000 m²,
- Différents commerces sur une surface de 1 400 m²,
- Un restaurant gastronomique,
- Un bar à ambiance,
- Une garderie,
- Une patinoire.

Enfin, une navette électrique raccordera cet ensemble au reste du hameau et au domaine skiable, dont la remontée la plus proche est située à moins de 1 km.

5.1.2 OBJET DE L'ANALYSE

Notre évaluation du projet se réalise en trois parties :

Tout d'abord, nous analysons les éléments de rentabilité de l'opération immobilière pour l'investisseur et évaluons ainsi sa capacité à financer celle-ci.

Ensuite, nous analyserons les conditions d'équilibre des différents éléments de cet investissement qui seront cédés (complexe hôtelier, espace aqualudique, commerce...) afin de valider l'attractivité du projet et la faisabilité de l'opération.

Enfin, nous identifions les retombées à la fois directes et indirectes du projet pour la municipalité.

5.2 ELEMENTS ECONOMIQUES DU PROJET

Le projet nécessite la mise en place d'une opération importante de promotion pour bâtir les équipements à exploiter. Les coûts sont repris des éléments fournis par le maître d'ouvrage après consultation. Les honoraires de maîtrise d'œuvre sont de 12%.

5.2.1 SURFACES ET COÛTS D'INVESTISSEMENT

ELEMENTS DU PROGRAMME	M ²	prix du m ²	Coût
RESIDENCE SERVICE	6 600	2 500	16 500 000,00 €
HOTELLERIE ET AUBERGE DE JEUNESSE	6 000	2 700	16 200 000,00 €
COMMERCES	1 400	1 900	2 660 000,00 €
BALNEO-SPA	1000		3 000 000,00 €
STATIONNEMENTS 245 SOUTERRAINES			3 675 000,00 €
COÛT TRAVAUX			42 035 000,00 €
HONORAIRES 12%			5 044 200,00 €
COÛT GLOBAL OPERATION			50 379 200,00 €
CHARGE FONCIERE			3 300 000,00 €

Le montant total du coût travaux hors honoraires sera de 42 035 000 euros HT, pour au total, une opération globale (foncier et 12% d'honoraires) de l'ordre de 50 379 200 euros HT.

Les coûts estimés des travaux pour la partie immobilière sont de 2500 euros HT le m² de surface plancher, hors aménagement soit un total 16 500 000 euros HT

Des banques partenaires garantiront les Garanties Financières d'Achèvement (GBA). Ces banques seront : La CIC Lyonnaise de banque et La Palatine.

Les Charges foncières sont estimées de l'ordre de 3 300 000 euros pour le terrain bâti, toutes études et autorisations (permis de construire pour 15 000 m² repartis), purgées des recours. En ce compris la mise en place d'un train électrique permettant de relier le projet aux pieds des pistes.

La partie travaux garages/parkings de 245 places pouvant être estimée à 3 675 000 euros HT, soit 15 000€ HT la place en moyenne.

5.2.2 FAISABILITE DE L'OPERATION POUR LE PROMOTEUR - INVESTISSEUR

4.1.1.1 Montage juridique du Projet:

D'une manière globale, le projet sera porté par une société ad hoc dont le groupe Vallat sera associé et opérant. L'organisation générale est la suivante :

- La partie promotion, construction immobilière et commerces sera gérée par la société de promotion Vallat Inc.
- La partie immobilière - logements et commerces - sera revendue en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) par le réseau Vallat Immobilier.
- La partie hôtelière négociée en VEFA par Joffray Vallat et ce au prix de revient.
- La partie Spa, prise en charge, selon les négociations à venir soit par la partie hôtelière, selon l'opérateur, soit par l'ensemble de la copropriété et ce au prix de revient.
- La partie garage et parking, revendue en lot de copropriété en VEFA soit aux commerces aux logements ou à l'hôtel.

4.1.1.2 Montage Financier du Projet

ELEMENTS DU PROGRAMME	COUTS D'INVESTISSEMENT	PRIX DE REVENTE	MARGE SUR OPERATION
Résidences, Garages et Parking	20 175 000,00€	35 059 000,00€	14 884 000,00€
Hôtel & Auberge de Jeunesse	16 200 000,00€	16 200 000,00€	0€
Commerces	2 660 000,00€	2 660 000,00€	0€
Espace Aqualudique	3 000 000,00€	3 000 000,00€	0€
HONORAIRES 12%	5 044 200,00 €	N/A	N/A
TOTAL	50 379 200,00€	56 919 000,00€	6 539 800,00€

Le montant de revente est estimé autour de 56 919 000 euros HT. Il se décompose de la manière suivante :

- Résidences, Parking & Garages : Si l'on considère une cession des garages (1 par appartement à minima) et des parkings (pour l'hôtel notamment) au prix de revient, cela revient à un prix de vente au m² autour de 5760€ TTC.
- Hôtellerie : Comme évoqué précédemment, l'hôtel sera revendu à prix coutant soit à un opérateur qui prendra les murs et le fonds de commerce, soit les murs seront cédés à un investisseur qui aura à sa charge de trouver un opérateur. Le montant de revente du complexe immobilier est estimé à 2 700 euros HT le m² de surface plancher, soit 16 200 000€ HT.
- Commerces : De la même façon, la partie commerces sera négociée au prix de revient en priorité avec les opérateurs locaux, vendus en brut de béton à un montant estimé de 1900€ HT le m² soit un total de 2 660 000€ HT.
- Espace Aqualudique : la partie spa quant à elle devenant soit partie commune à la résidence et hôtel soit uniquement à l'hôtel. Le montant estimé de la revente au prix de revient est de l'ordre de 3 000 000 euros HT (y compris la piscine extérieure chauffée).

La vente en état futur d'achèvement ou VEFA est un contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire. Ce type de contrat est régulièrement appelé vente sur plan étant donné que lors de sa signature, en général, la construction n'a pas été démarrée. Le risque de l'opération est donc restreint car la construction est généralement lancée une fois que les préventes permettent de financer le projet.

Les prix de vente prévisionnels sont cohérents avec l'état du marché sur la commune. Par exemple, le projet de résidence Kalinda à Tignes 1800 affiche des prix de vente au m² autour de 5 615€ TTC.

Nous n'intégrons pas à cet investissement le coût d'acquisition d'une navette pour assurer la liaison vers le domaine skiable, car de nombreuses offres existent aujourd'hui pour louer ce genre de matériel (que ce soit des trains touristiques ou des bus électriques) à la saison et ne plus l'acquérir. Le coût de cette location sera alors couvert par les charges de copropriété et une refacturation d'un service à l'hôtel. L'opération immobilière permet également de supporter le coût des mesures de réduction et de compensation.

5.2.3 CAPACITE « AU LOYER » DES EXPLOITANTS

5.2.3.1 PROJET D'HOTEL 3*+ ET AUBERGE DE JEUNESSE

Avec 170 lits pour 3000m² de surface plancher, le projet s'inscrit dans une logique de type 3* plus (1 lit pour 17m²).



Nous avons utilisé la base les statistiques de fréquentation de la commune pour élaborer la grille suivante :

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL	ETE	HIVER	HORS SAISON
Nombre de lits Hôtel (160/200)	170	170	170
Durée	5	20	5
Taux d'occupation	50%	70%	20%
Prix par lit à la semaine	250 €	750 €	180 €
Sous-Total Hôtel	106 250 €	1 785 000 €	30 600 €
Nombre de lits Auberge (150/200)	160	160	160
Durée	5	20	5
Taux d'occupation	50%	70%	20%
Prix par lit à la semaine	175 €	550 €	120 €
Sous-Total Auberge	70 000 €	1 232 000 €	19 200 €
TOTAL	176 250 €	3 017 000 €	49 800 €
		3 243 050 €	

Avec un budget de 8 000€ d'aménagement par chambre pour l'hôtel et de 3 000€ par chambre pour l'Auberge de Jeunesse, le montant total de l'investissement est de 19m€

MONTANT DE L'INVESTISSEMENT	19 000 000 €
Achat prix de revient	16 200 000 €
Aménagement intérieur hôtel	840 000 €
Aménagement intérieur auberge	216 000 €
Restauration	1 744 000 €

La durée d'exploitation est limitée. Il est peu probable que le projet fonctionne hors saison. L'exploitation prévue l'été nous semble assurée.

Pour un total de 330 lits environ (170 hôtel et 160 Auberge), nous avons retenu le ratio de personnel communiqué par Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie pour un hôtel de catégorie 3*.

NOMBRE SAISONNIERS	NOMBRE PERMANENTS
25	15
Salaires sur 6 mois	Salaires 2000€ net/mois
2 000€ net /mois	Direction à 60 K€ net/an
TOTAL SALAIRES NETS	
768 000 €	

Compte d'exploitation prévisionnel de l'hôtel et auberge

Le compte d'exploitation prévisionnel se décline comme suit :

- Recettes d'hébergements sur la base du remplissage,
- Recettes de restauration avec 1 dépense journalière par personne de 45€ pour les clients de l'hôtel et de l'Auberge, et un repas par semaine pour les pensionnaires des appartements.

CEP	€	%
CA HT Hôtel	2 184 500 €	39,00%
CA HT Auberge	1 627 600 €	29,05%
CA HT Restauration	1 789 875 €	
CA HT TOTAL	5 601 975 €	100,00%
Matières consommées	980 346 €	
Marge Brute	4 621 629 €	82,50%
Salaires nets	768 000 €	
Charges sociales	668 160 €	
Total Charges de personnel	1 436 160 €	25,64%
Impôts et taxes	109 435 €	
Blanchissage	6 538 €	
Entretien Immeuble	95 678 €	
² Entretien matériel	35 464 €	
Eau, gaz, électricité	11 960 €	
Locations, honoraires, SACEM, TV	3 827 €	
Frais de déplacements	31 893 €	
Fournitures d'exploitation	63 785 €	
Publicité, missions, réceptions	38 271 €	
Affranchissement, téléphone	31 893 €	
Commission TO	560 197 €	
Primes d'assurance	12 757 €	
Commission sur moyens de paiement	56 020 €	
Frais divers	25 514 €	
Total des frais généraux	1 083 231 €	19,34%
Résultat Brut d'exploitation	2 102 238 €	37,53%
Dotations aux amortissements	108 333 €	
Intérêt des emprunts	13 900 €	
Loyers immobiliers	1 700 000 €	
Résultat courant avant impôt	280 005 €	5,00%

Sur la base d'un résultat courant à 5%, l'opération est compatible avec un prix de cession au prix courant de 16 200 000€ soit pour un opérateur prenant à la fois les murs et les fonds de commerce soit pour deux opérateurs distincts.

5.2.3.2 CENTRE AQUALUDIQUE

Cet espace bien être/balnéothérapie de 1000 m² sera accessible à la fois aux clients de l'hôtel ainsi que résidents de la copropriété.

L'espace est équipé de spas individuels, hammam, jacuzzi, espace balnéothérapie, piscines intérieure/extérieure, sur la grande terrasse devant la vue.

Ce centre moderne proposera des soins naturels comme l'hydrothérapie, la balnéothérapie, le sauna, le spa, hammam, accompagnés d'ergothérapie ou massage pour un rétablissement et une remise en activité de haute qualité.

Il sera composé d'une piscine à la fois extérieure et intérieure chauffée mais également une piscine froide très appréciée pour la récupération musculaire.



Sur la base des retours d'expériences des centres identiques de montagne, nous avons déterminé la fréquentation du centre.

	Les Grands Bains de Montetier	Montchavin	Les 2 Alpes	Val Thorens	La Clusaz	Bellecote	Avoriaz
Nuités annuelles	2 283 900	662 200	1 766 400	1 966 400	1 076 600	280 826	2 500 000
Nuités hivernales	1 415 200	142 300	1 300 000	1 842 000	734 900	236 886	1 692 708
Nuités estivales	868 700	519 900	466 400	124 400	341 700	43 940	807 292
Fréquentation	200 000	50 186	88 000	108 986	128 000	38 699	144 222
Hiver	110 000	35 624	52 000	87 409	80 000	23 847	90 000
Eté	60 000	14 852	32 000	16 335	48 000	14 852	54 222
Intersaison	30 000	0	4 000	5 242			
Surface plan d'eau	400m ² int	70m ² int	0m ² int	360m ² int	55m ² int	0m ² int	700m ² int
	300m ² ext	280m ² ext	750m ² ext	0m ² ext	450m ² ext	300m ² ext	0m ² ext
Prix	18,5€ classic		5€ classic		5,8€		
	25,5€+ sauna	19 €	15€+ sauna	15 €	15€ wellness	8 €	10 €
	3090	2 050	2000	2040	1800	2050	1350
Nb heures ouverture / an	330j par an	220 jours par an	280 jours par an	240 jours par an	225 jours par an	210 jours par an	195 jours par an

Considérant la taille de la structure et sa localisation, nous pouvons tabler sur une fréquentation annuelle du centre proche des 100 000 entrées pour 220 jours d'ouverture et un chiffre d'affaires annuel hors taxes autour de 1 200 000€.

Considérant les ratios du secteur, un résultat courant de 5% permet par déduction du résultat brut (- DAP – intérêt) de définir une capacité de loyer de 2550 000€ par an. Le projet est donc réaliste d'un point de vue économique.

5.2.4 REPERCUSSIONS DU PROJET

5.2.4.1 SUR L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

Construction du programme

La phase chantier génère un total de travaux de 36 millions d'euros rien que sur le gros œuvre.

L'exploitation des ratios de valeur ajoutée par profession nous indique les emplois suivants :

EMPLOIS DIRECTS PHASE CHANTIER		EMPLOIS INDUITS PHASE CHANTIER*	
BTP	80 EQTP/an pendant 2 ans	RESTAURATION	3 EQTP/an pendant 2 ans
INDUSTRIE	26 EQTP/an pendant 2 ans	COMMERCES	1 EQTP/an pendant 2 ans
SERVICES	30 EQTP/an pendant 2 ans		
TOTAL	136 EQTP		4 EQTP/AN PENDANT 2 ANS

* dépenses de paniers et de déplacement durant le chantier et la phase de commercialisation. Les emplois induits correspondent à la création d'emplois potentielle liée à ce chiffre d'affaires exploitable

Exploitation du programme

POLE D'ACTIVITE	PERMANENT EN ETP[1]	SAISONNIER EN ETP
Auberge et hôtel	15	25
Copropriété	1	5
Commerces	5	11
Espace aqua ludique	5	20
Navette	1	
TOTAL	27	61

Pole hôtellerie / Auberge de Jeunesse

Incidence sur les emplois : d'après les ratios de l'Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie, l'installation d'un complexe hôtelier 3* et auberge de jeunesse d'environ 300 lits nécessite l'emploi d'environ 40 personnes : 25 saisonniers et 15 permanents.

De plus, avec une quarantaine de chambre, le complexe va lui-même généré un chiffre d'affaires annuel proche des 6 720 000€ TTC.

[1] Equivalent Temps Plein

Commerces directement du projet

D'après les statistiques de l'INSEE sur les commerces inférieurs à 400m², la construction de 1400m² de commerce permettra l'embauche de 16 personnes : 11 saisonniers, 4 permanents.

Ces commerces généreront un chiffre d'affaires approximatif de 3 700 000€ TTC.

Nota : Ces chiffres peuvent fortement varier en fonction de la typologie de commerce : alimentaire, détails, bars...

Espace Aqualudique

La création d'un espace aquatique de 1000m² permettra l'embauche de 25 personnes pour un chiffre d'affaire proche des 1 440 000€ TTC.

Domaine Skiable

Entre la résidence dont la typologie permet de garantir des lits chauds et le complexe hôtelier, en fonction du taux d'occupation moyen des lits et du ratio visiteur / skieurs, on peut considérer que le programme va permettre d'augmenter le nombre de journées skieurs d'environ 44 220 par an.

En effet, entre la copropriété, l'hôtel et l'auberge de jeunesse, ce sont 800 lits supplémentaires sur la station. Si l'on considère une saison de 110 jours d'ouverture avec un taux d'occupation moyen de 70% du parc, cela représente 61 600 nuitées supplémentaires. Avec un ratio conversation nuit/journée ski proche des 72%, cela représente un total de 44 250 journées ski supplémentaires.

5.2.4.2 ***SUR LE BUDGET DE LA COMMUNE***

La commune va bénéficier de retombées concrètes de ce projet :

Potentiel taxe foncier bâti

Considérant le taux communal, sur une valeur locative cadastrale estimée, nous arrivons à un potentiel de 180 200€ de taxe perçue au bénéfice de la commune.

Potentiel Contribution Economique Territoriale

A partir du calcul du plafonnement (3% de la valeur ajoutée) et compte tenu de la répartition avec les autres collectivités locales, ce sont 350 000 € qui seront reversés à la commune.

Potentiel de taxe de séjour :

D'après les délibérations de la municipalité, la part communale de la taxe de séjour est de 1,65€ pour les hôtels 3* et appartements meublés et de 0,83€ pour l'auberge de jeunesse.

Si l'on se base sur ces éléments, alors, on peut estimer un gain annuel pour la commune de 102 000€.

Avec un budget communal de l'ordre de 22 000 000€, la collectivité de Tignes présente un important budget.

L'apport de 630 000 € dans les finances communales grâce au projet du Rocher Blanc représentera une hausse de celui-ci de l'ordre de 2,8%.

5.3 CONCLUSION

En conclusion, ce projet est bénéfique pour la commune à plusieurs titres.

- Peu/pas de dépenses publiques
- Développement de l'activité économique avec création d'emplois et augmentation des recettes de la commune

Globalement, ce sont près de 10M€ d'activités économiques touristiques qui sont attendues par l'augmentation de l'hébergement et de l'offre commerciale sur le secteur du Rocher Blanc.

Le choix du standard moyen de gamme supérieur à prix attractif permet de renforcer l'attractivité de la zone et d'obtenir de bons taux de remplissage, en complément du modèle de copropriété mis en place.

Le projet est positif dans ses différents aspects financiers.

A terme, Rocher Blanc génère 88 emplois (27 permanents et 61 saisonniers).