

PARK & SUITES PRESTIGE
NIMES
AVENUE FEUCHERE



- **CHIFFRE D'AFFAIRES**
- **COMPTE D'EXPLOITATION**
- **PLAN D'ACTION COMMERCIAL**
- **ETUDE DE MARCHE**

SOMMAIRE

I. Etude de Marché	P 3-17
1. Fiche d'identité et situation géographique	P 3-5
2. Accessibilité	P 6
3. Tissu économique	P 7-18
4. Concurrence	P 19-20
5. Les raisons de notre engagement	P 21
II. Chiffre d'Affaires et Compte d'Exploitation prévisionnel	P 22-26
III. La commercialisation	P 27
IV. Annexes	P 28
Grille tarifaire d'un Park & Suites Prestige	P 28

I. ETUDE DE MARCHE

1- Fiche d'identité et situation géographique :

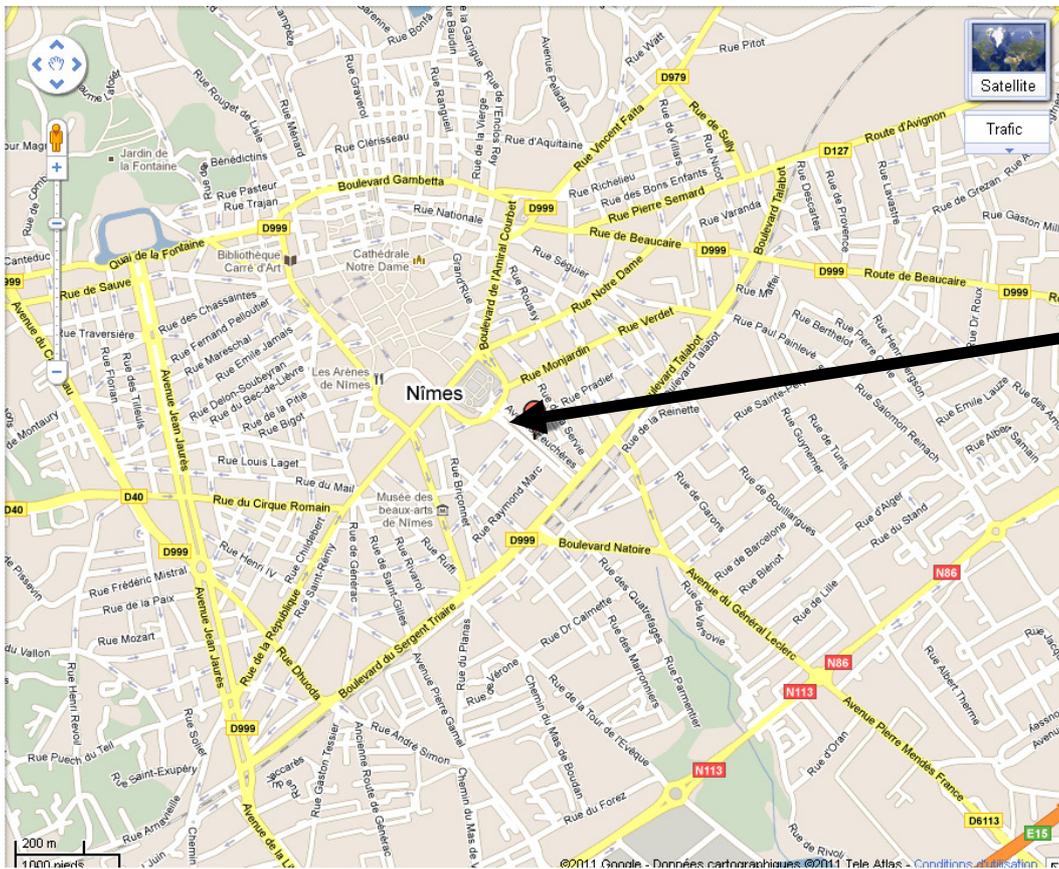
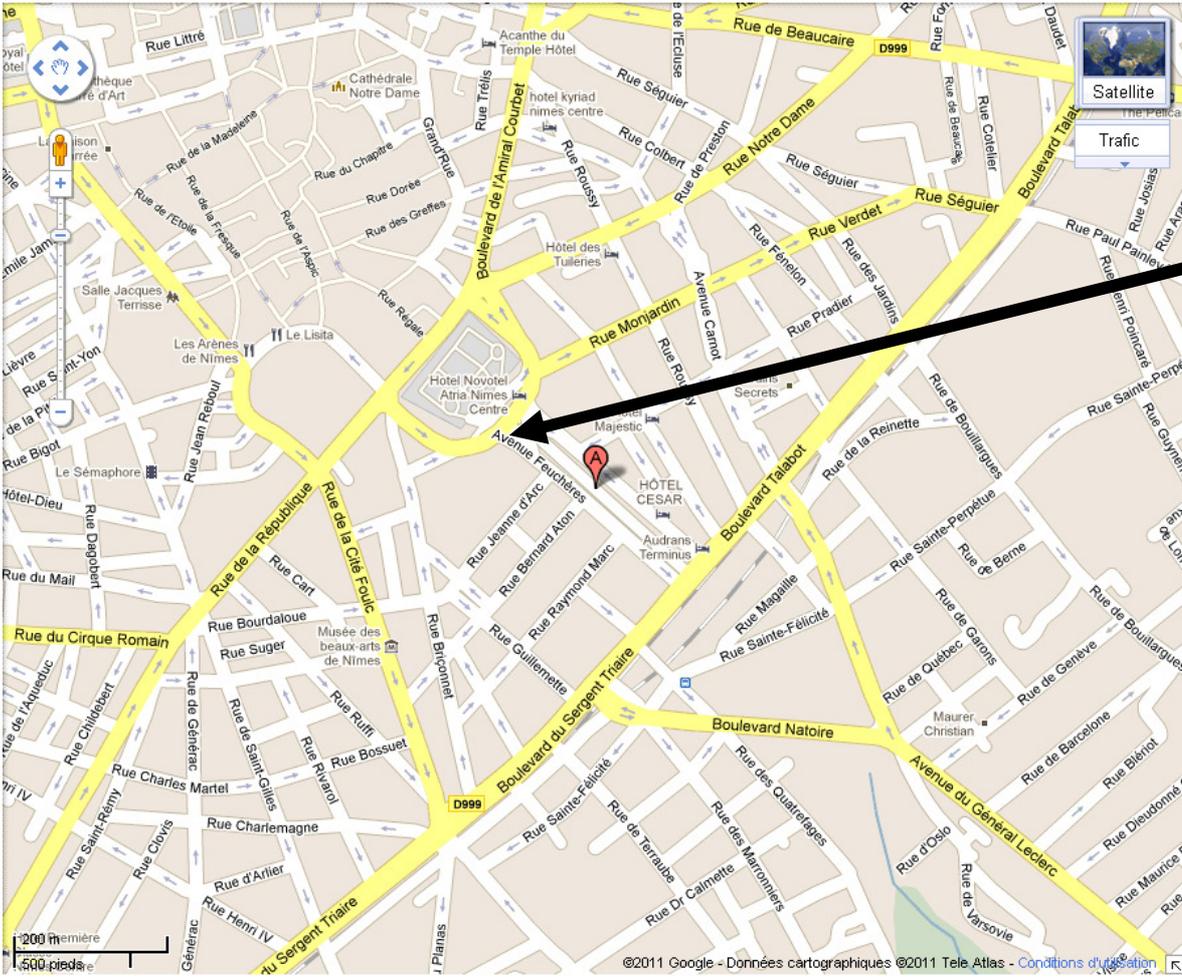
- Région : Languedoc Roussillon
- Département : 30, Gard
- 140 747 habitants

Située entre la mer Méditerranée et la montagne des Cévennes, sur l'axe très fréquenté Avignon/Arles/Marseille - Montpellier/Perpignan, peuplée de 144 092 habitants, la ville de Nîmes voit en période estivale sa population s'accroître de très nombreux touristes qui viennent visiter ses célèbres monuments romains

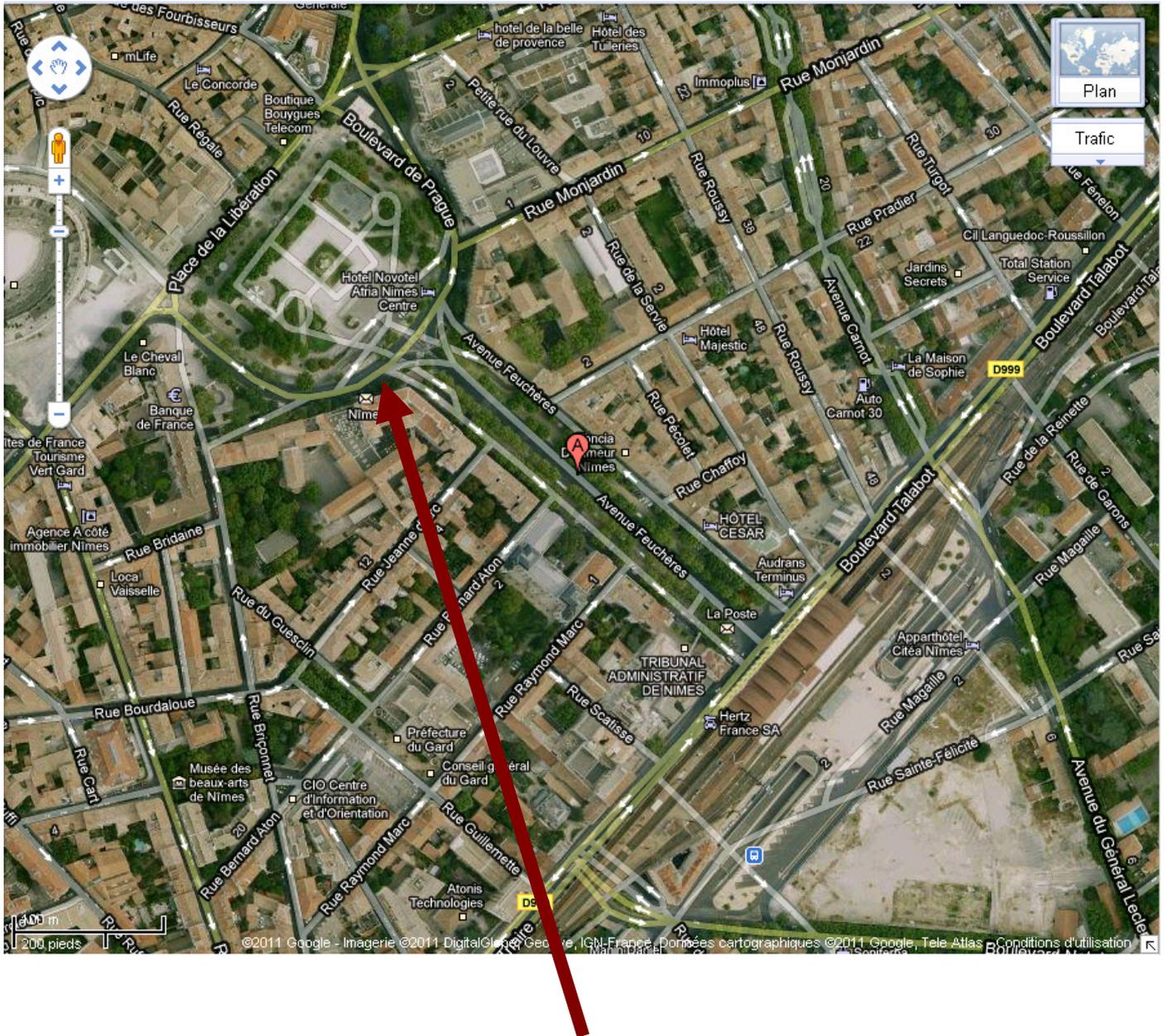
Evolution démographique							
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009
99 802	123 292	127 933	124 220	128 471	133 424	144 092	143 468
Nombre retenu à partir de <u>1962</u> : <u>population sans doubles comptes</u>							

Population	Territoire	Zone de comparaison
Population en 2009	140 747	701 883
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2009	869,6	119,9
Superficie (en km ²)	161,9	5 852,8
Variation de la population : taux annuel moyen entre 1999 et 2009, en %	0,5	1,2
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2009, en %</i>	0,5	0,2
<i>dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 1999 et 2009, en %</i>	0,1	1,0
Nombre de ménages en 2009	65 512	303 043

Localisation :



Vue aérienne :



2 - Accessibilité :

○ **Par autoroute :**

A9 axe majeur Europe du nord/ Espagne via la vallée du Rhône

Nîmes - Montpellier : 45 minutes en voiture

Nîmes – Marseille : 1H25 en voiture

Nîmes – Paris : 7H en voiture

Nîmes est proche de moyennes ou grandes villes : Arles (27 km au sud-est), Avignon (44 km au nord-est), Alès (46 km au nord-nord-ouest), Montpellier (52 km au sud-ouest), ou encore Orange (65 km au nord-est), Sète (84 km, au delà de Montpellier), Aix-en-Provence (95 km au sud-est) et Marseille (110 km au sud-est) et Lyon n'est qu'à 200 km au nord par le couloir rhodanien.

○ **Par T.G.V. :**

Le TGV met la gare de Nîmes à environ 1 heure de Marseille, 1 heure 20 de Lyon-Part-Dieu, 2 heures 52 de Paris, 3 heures 10 de Genève ou même à 4 heures 40 de Lille.

○ **Par Avion:**

L'Aéroport Nîmes Alès Camargue Cévennes assure la desserte aérienne de la ville. Situé à environ 10 kilomètres au sud de l'agglomération nîmoise et à 15 kilomètres d'Arles sur les communes de Garons et Saint-Gilles, il possède une piste longue de 2 440 mètres. Il reçoit les vols réguliers qui relient Nîmes à Londres (Luton), Liverpool, East Midlands, Bruxelles-Charleroi et Madrid. Des vols saisonniers de fréquence hebdomadaire sont assurés vers Copenhague-Odense. Les liaisons vers Séville, Marrakech ou les Baléares en cours d'étude en 2007 pourront être concrétisées fin 2008 sous réserve d'obtenir une fréquentation suffisante. La gestion de l'aéroport a été confiée en janvier 2007 à Véolia Transport pour une durée de cinq ans. Sa fréquentation a enregistré une hausse de 75 000 passagers entre les années 2004 et 2005, passant ainsi de 135 000 à 210 000 passagers. Toutefois, une trop grande proximité avec l'aéroport de Montpellier-Méditerranée (éloigné seulement de 55 kilomètres) semble nuire au développement naturel des deux infrastructures aéroportuaires. Par ailleurs, Nîmes dispose encore, à l'est de la ville de l'ancien aérodrome de tourisme et loisirs de Nîmes-Courbessac, doté d'une piste non revêtue.

3 - Tissu économique

Potentiel Corporate :

Il y a 75 entreprises de 50 salariés et +, selon le logiciel Kompas :

75 entreprise(s) trouvée(s)			
	Raison Sociale	Ville	Effectif 
<input type="checkbox"/>	1 Centre Hospitalier Universitaire de Nimes	NIMES	Plus de 1 000
<input type="checkbox"/>	2 Conseil Général du Gard	NIMES	Plus de 1 000
<input type="checkbox"/>	3 Association Nimoise Aide à Domicile aux Anciens	NIMES	De 501 à 1 000
<input type="checkbox"/>	4 Argel Sud-Est	NIMES	De 251 à 500
<input type="checkbox"/>	5 Chambre de Commerce et d'Industrie de Nimes, Bagnols, Uzes, Le Vigan	NIMES	De 251 à 500
<input type="checkbox"/>	6 Conserves France	NIMES	De 251 à 500
<input type="checkbox"/>	7 Saur	NIMES	De 251 à 500
<input type="checkbox"/>	8 Electricité Réseau Distribution France	NIMES	De 251 à 500
<input type="checkbox"/>	9 Sud Service	NIMES	De 251 à 500
<input type="checkbox"/>	10 Fic	NIMES	De 251 à 500
<input type="checkbox"/>	11 Habitat du Gard Office Public Départemental	NIMES	De 251 à 500
<input type="checkbox"/>	12 Polyclinique du Grand Sud	NIMES	De 251 à 500
<input type="checkbox"/>	13 Banque Populaire du Sud	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	14 M.A.J.	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	15 Clinique Les Sophoras	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	16 S.N.M.A.	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	17 Pomona	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	18 Vachaud Distribution	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	19 S.E.H.R.	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	20 UNILIA Mutuelle	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	21 Comtat et Allardet	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	22 Entreprise Electricité et Equipement	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	23 Repro Diffusion Informatique	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	24 B.R.L. Exploitation	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	25 Sté de Transports Départementaux du Gard	NIMES	De 101 à 250

<input type="checkbox"/>	26	Société Anonyme de Défense et d'Assurance	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	27	Société des Grands Garages du Gard	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	28	Sud Gardiennage Service	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	29	Mutualité Française Gard	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	30	Renault Retail Group	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	31	Logidis Comptoirs Modernes	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	32	BRL Ingénierie	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	33	Eurovia Méditerranée	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	34	Némodis	NIMES	De 101 à 250
<input type="checkbox"/>	35	Compagnie Nationale d' Aménagement de la Région du Bas-Rhône et du Languedoc	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	36	Fallaur	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	37	Nemausic	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	38	Stat Marine	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	39	Gadéa Fruits	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	40	Confraternelle Exploitation et Répartition Pharmaceutique	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	41	S.D.P. Le Livre Club	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	42	Cezanne SAS	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	43	SA Veyrunes Garage	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	44	Caisse d'Epargne Languedoc Roussillon	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	45	Sacer Sud-Est	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	46	Service Ménage Entretien	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	47	Sté H.L.M. Un Toit pour Tous	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	48	Apelem	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	49	Anibal	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	50	Office National des Forêts	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	51	Dumez Sud	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	52	Boulangier SA	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	53	Eiffage Construction Gard	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	54	Agence de Services et de Paiement	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	55	Dalkia France	NIMES	De 51 à 100

<input type="checkbox"/>	56	Espace Auto des Costières Sas	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	57	K Auto 2	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	58	Id Logistics France	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	59	Immo Clean Performance	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	60	Association Nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	61	La Providence	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	62	Asklé Santé	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	63	Brink's Evolution	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	64	Monsanto Sas	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	65	Santerne Méditerranée	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	66	Ets Baurès	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	67	Negretty SA	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	68	Calberson Méditerranée	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	69	Adrexo	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	70	Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Gard	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	71	Freecadre Immobilier	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	72	Stéarinerie et Savonnerie de Nîmes	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	73	Société Distribution et Réparation Automobile	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	74	Cise TP Sud-Est	NIMES	De 51 à 100
<input type="checkbox"/>	75	FREE.CADRE	NIMES	De 51 à 100

Types d'établissements	Nîmes	Pourcentage
Nombre d'établissements total	8 365	100%
Industries agricoles et alimentaires	179	2,1%
Industries des biens de consommation	245	2,9%
Industries automobiles	5	0,1%
Industries des biens d'équipement	118	1,4%
Industries des biens intermédiaires	111	1,3%
Energie	31	0,4%
Construction	817	9,8%
Commerce	2 461	29,4%
Transport	161	1,9%
Activités immobilières	266	3,2%
Services aux entreprises	1 364	16,3%
Services aux particuliers	1 165	13,9%
Education, santé, action sociale	1 442	17,2%

Créations d'entreprises	Nîmes	Rang national
Nombre de créations d'entreprises (2004)	1 284	12e

Établissements	Territoire	Zone de comparaison
	Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2010	14 687
Part de l'agriculture , en %	1,5	13,3
de l'industrie , en %	5,0	6,1
de la construction , en %	9,6	12,3
du commerce, transports et services divers , en %	66,0	54,5
dont commerce et réparation auto , en %	19,8	17,1
de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale , en %	17,8	13,7
Part des établissements de 1 à 9 salariés , en %	29,2	24,6
de 10 salariés ou plus , en %	7,6	4,8

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	1 570	100,0	16,2
Industrie	74	4,7	13,3
Construction	286	18,2	24,4
Commerce, transports, services divers	1 051	66,9	16,8
dont commerce et réparation auto.	357	22,7	17,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	159	10,1	9,4

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, RFF (Sirène)

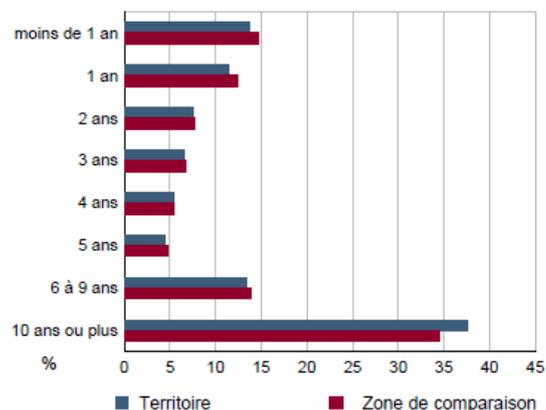
DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2011

DEN G2 - Âge des entreprises au 1er janvier 2011

	Nombre	%
Ensemble	9 682	100,0
Industrie	558	5,8
Construction	1 174	12,1
Commerce, transports, services divers	6 266	64,7
dont commerce et réparation auto.	2 026	20,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 684	17,4

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène).



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène).

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	14 687	100,0	9 288	4 283	552	341	223
Agriculture, sylviculture et pêche	226	1,5	201	20	3	1	1
Industrie	735	5,0	410	250	34	27	14
Construction	1 414	9,6	925	400	47	30	12
Commerce, transports et services divers	9 698	66,0	5 871	3 217	337	179	94
dont commerce, réparation auto	2 904	19,8	1 588	1 108	125	52	31
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2 614	17,8	1 881	396	131	104	102

Après avoir traversé des années de sérieuses difficultés, la ville semble avoir retrouvé depuis l'an 2000 le chemin de l'essor et du dynamisme économique. L'environnement nîmois devenu attractif est un gage de succès pour les entreprises qui s'installent dans les zones d'activité créées et leurs capacités d'accueil sont dépassées. Ces résultats encourageants ne doivent pas faire oublier que la résorption du chômage demandera de persévérer dans les efforts.

Les chiffres communiqués par l'INSEE l'attestent. Ils fournissent pour 2006 l'indice d'un taux de chômage qui reste préoccupant puisque voisin de 14 % et supérieur au taux de chômage qui affecte le département du Gard et le territoire national. Les données particulières (1999) concernant les Zones Urbaines Sensibles de Valdegour et Pissevin sont encore plus préoccupantes et méritent une attention particulière. Dans ces îlots de précarité, sur une population de 16 030 habitants représentant une population active de 5 665, 2 502 chômeurs ont été recensés, soit 44,2 % de cette population ; et sur les jeunes de 15 – 24 ans de ces quartiers le taux s'élève à 54,7 %.

Malgré un accroissement marqué de sa population de plus de 7 000 personnes entre les années 2000 et 2005, le taux de sa population active n'atteint que les 42,5 % environ, soit en valeur absolue environ 67 000 actifs à comparer au taux de 45,5 % de la moyenne nationale. La comparaison des données concernant le taux d'activité des travailleurs dont l'âge se situe entre 20 et 59 ans se fait encore en défaveur de la cité nîmoise ; il n'atteint que les 78 % alors que la moyenne nationale s'élève à 82,5 % et sa population de retraités est supérieure d'un demi point à celle de la moyenne nationale qui n'est qu'à 18,5 %.

Concernant les revenus, celui moyen par ménage est d'environ 16 500 €/an quand il est d'environ 21 000 € au niveau national. Le nombre de bénéficiaires du revenu minimum d'insertion (RMI) s'élève à 20 995 personnes, soit 14 % de la population totale, contre 4 % au niveau régional et 2 % au niveau national).

La population active nîmoise se compose pour 36,4 % d'employés, pour 22,4 % de professions dites intermédiaires, pour 21,6 % d'ouvriers, pour 12,5 % de cadres et autres professions intellectuelles, pour 6,6 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise. Les actifs des professions du secteur agricole ne comptent que pour 0,5 % de la population active.

L'économie dans le Gard selon le conseil général :

L'industrie : une mutation réussie :

Le Gard reste le poumon industriel de la région Languedoc-Roussillon. Après avoir connu le déclin de ses activités industrielles traditionnelles (soie et charbon), le département a opéré une mutation réussie en diversifiant ses activités : aujourd'hui, l'industrie gardoise compte 32 000 emplois dans le secteur industriel, soit 15,2 % des actifs du département. Une proportion supérieure à la moyenne régionale (10,3 %), mais qui reste inférieure au taux national (18,5 %). Ses activités se sont diversifiées : nucléaire, textile, agroalimentaire, chimie, métallurgie, matériaux de construction, mécanique, chimie/pharmacie et énergie

Quatre bassins d'activités :

Les quatre principaux bassins d'emploi du département sont Ganges-Le Vigan, Nîmes-Beaucaire-Alès, La Grand-Combe et Bagnols-sur-Cèze. Le Gard est aujourd'hui le lieu de convergence des grands axes de communication entre l'Europe du Nord et du Sud. Ces quatre bassins sont :

Le bassin d'Alès

Alès, de la reconversion à la redynamisation

La tradition métallurgique du bassin d'Alès est perpétuée par la fonderie Tamaris Industries et par Richard- Ducros, entreprise spécialisée dans la construction métallique et la chaudronnerie.

On retrouve également de la chimie à Salindres, berceau de la société Pechiney, avec Rhodia (produits organiques fluorés) et Procotalyse catalyseurs.

De nouvelles activités pour compenser le repli de l'activité charbonnière

Une deuxième génération d'entreprises a émergé dans les années 70 pour compenser le repli de l'activité charbonnière : Merlin-Gérin (appareillages électriques), S.N.R Cévennes (roulements à bille) ou encore Crouzet Automatismes (composants), suivis de la Manufacture Française des pianos, issue de la reprise de Pianos Pleyel.

Aujourd'hui, de nouvelles activités se développent dans le bassin d'Alès, comme par exemple le Pole Mécanique Alès-Cévennes, complexe unique en Europe, qui accueille des professionnels venus du monde entier.

Le bassin de Nîmes

Nîmes, de l'agro-alimentaire aux biotechnologies

Le bassin d'emploi de Nîmes a été affecté, ces dix dernières années, par le repli de l'activité textile.

Le secteur agro-alimentaire, lui, y occupe aujourd'hui une position dominante avec 27% du potentiel industriel gardois. Les noms des entreprises les plus représentatives de cette activité ont franchi depuis longtemps les frontières du Gard.

Des noms connus dans le monde entier

Qui ne connaît pas la source Perrier à Vergèze, dont les petites bulles sont appréciées un peu partout dans le monde? On retrouve également dans le sud-ouest du bassin d'emploi de Nîmes

des entreprises comme Royal-Canin, à Aimargues, les fameux Salins du Midi à Aigues-Mortes, ou encore le groupe Conserves France, à Vauvert. Plus au nord du bassin, et plus précisément à Uzès, est installée l'usine Haribo et son fameux musée du bonbon. Pour information, tous ces sites peuvent être visités à l'occasion d'un séjour dans le Gard.

Le bassin du Vigan

Le Vigan, la fin de la mono-industrie du textile

Berceau de l'industrie de la soie, l'arrondissement du Vigan, concentre, à lui seul, près de 20% des emplois textiles de la région Languedoc-Roussillon. L'industrie gardoise du bas et de l'habillement totalise seulement 3 200 emplois.

Ce déclin s'est illustré entre les années 1999 et 2000 par la fermeture de nombreuses usines.

Le bassin de Bagnols-sur-Cèze

Bagnols-sur-Cèze, mutation du nucléaire

Le bassin de Bagnols-sur-Cèze apparaît comme l'un des bastions les plus solides de l'industrie gardoise avec le nucléaire (CEA, Cogema), la métallurgie (Ugine, Pechiney) et les matériaux de construction (Owens Corning, PPB).

Depuis 1995, la société Melox produit un combustible associant plutonium et uranium : le mox.

Un suivi attentif des pouvoirs publics

Le pôle nucléaire entame aujourd'hui sa décroissance. Le programme de démantèlement des installations engagé par EDF et Cogema sur 3 ans, a entraîné l'arrivée à Marcoule, de Socodei-Centraco, une unité de traitement des déchets faiblement radioactifs.

La Ville de Bagnols-sur-Cèze, en partenariat avec l'Europe, la Région et le Conseil général du Gard, a créé une Maison de l'Entreprise, doublée d'une pépinière d'entreprises. Elle accueille également l'instance chargée du développement économique du bassin : le Comité du Gard Rhodanien.

Le tourisme :

Le tourisme est devenu la première ressource de l'économie gardoise. La diversité des paysages du département, un patrimoine incomparable (avec le précieux héritage de l'époque romaine, des arènes de Nîmes au Pont du Gard) attirent chaque année des centaines de milliers de visiteurs.

Les capacités d'accueil

- 250 hôtels
- 171 campings
- 3 400 meublés (gîtes et Clévacances)

Les promesses du tourisme

Le tourisme constitue certainement l'une des pièces maîtresses du développement économique gardois.

Plus de 20 millions de nuitées sont enregistrées dans le Gard lors de chaque saison touristique où près de 40% de visiteurs sont des touristes étrangers. Il est vrai que le département dispose de nombreux atouts grâce à une incomparable diversité de paysages et un patrimoine envié de tous.

L'impact économique du tourisme en chiffres

- **915 millions d'Euros** de chiffre d'affaires (6 milliards de francs)
- **1415,34 Euros** : dépense moyenne globale par séjour et foyer touristique
- **Entre 40 et 47 Euros** : dépense moyenne par jour et par personne
- **Près de 14 000 emplois** touristiques directs et induits (Source INSEE)

Le secteur tertiaire :

Un secteur tertiaire prépondérant

La part du tertiaire (services marchands et non marchands) représente environ 150 000 postes, soit près de 72% de l'emploi dans le Gard. Ce chiffre est légèrement supérieur au taux national, qui est de l'ordre de 70%. Le tertiaire marchand reste concentré sur des activités traditionnelles.

Les services aux entreprises ne représentent que 27% des établissements contre 33% au plan national.

Un taux de création d'entreprises supérieur à la moyenne nationale

En matière commerciale, le département dispose d'un équipement commercial de qualité, mais il doit compter avec la force d'attraction des deux métropoles voisines, Montpellier et Avignon.

La surface de vente nîmoise, par exemple, ne s'élève qu'à 270 000 mètres carrés, mais elle connaît actuellement une forte croissance, notamment au sud de la ville où de nouvelles zones d'activité se développent et où de nouvelles enseignes commerciales nationales sont en cours d'installation.

Transports et télécommunications (sources : Assedic 2008)

	Etablissements	Effectifs
Hôtels et restaurants	1 467	7 098
Assurance et finance	418	3 111
Immobilier, locations	1 008	3 158
Informatique, recherche et développement	163	1 373
Services aux entreprises	1 698	16 532
Administration publique	16	1 380
Education	291	2 687
Santé et action sociale	1 317	14 330
Services collectifs, sociaux, domestiques et personnels	1 803	9 154
Total Services :	8 181	58 823
	Etablissements	Effectifs
Transports	430	5 284
Télécommunications et postes	34	221
Total transports et télécommunications	464	5 505

L'impact économique **du tourisme**

970 millions
de Chiffre d'Affaires estimé

5% des emplois salariés
sont liés au tourisme
L'équivalent de 15 000 emplois à temps plein

Source INSEE DADS

Les flux touristiques

20 064 000 de nuitées par an.

4 115 611 de visiteurs
recensés auprès de 70 sites touristiques

- ▶ Monuments 2 220 252 visiteurs
- ▶ Musées 578 597 visiteurs
- ▶ Sites techniques 324 339 visiteurs
- ▶ Sites naturels ou insolites, _____ 992 423 visiteurs
grottes, parcs animaliers

1 million de touristes dans les offices du tourisme

Principales clientèles françaises :

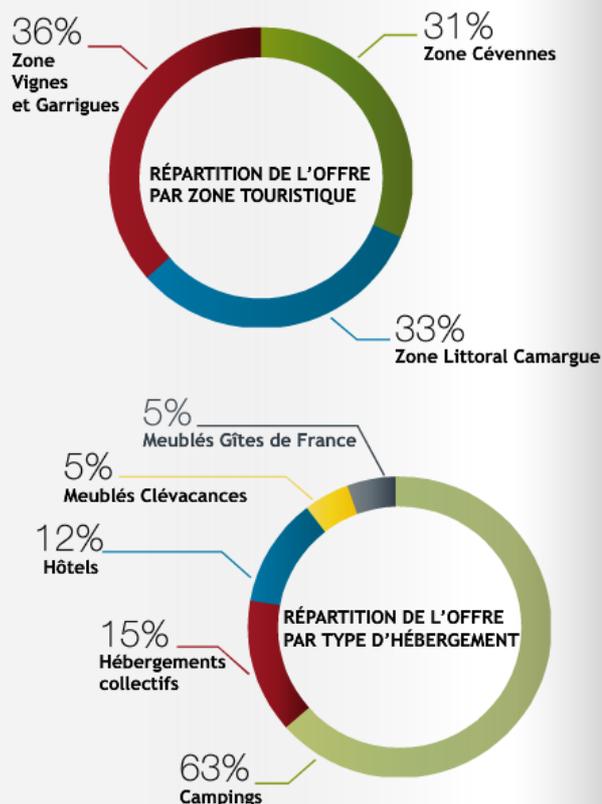
Ile-de-France • Rhône-Alpes
Languedoc-Roussillon

Principales clientèles étrangères :

Pays-Bas • Allemagne
Royaume-Uni • Belgique

La capacité en hébergements

touristiques marchands



	ETABLISSEMENTS	LITS
Hôtels	226	10 944
5 *	1	76
4 *	9	852
3 *	59	3 874
2 *	89	3 780
1 *	17	812
NC / Tourisme	51	1 550
Campings	171	58 044
5 *	5	3 741
4 *	19	11 943
3 *	41	21 597
2 *	50	15 027
1 *	22	3 933
NC / Aire naturelle	34	1 803
Hébergements collectifs	82	13 866
Meublés Clévacances	770	3 381
Chambres d'hôtes Clévacances	258	573
Meublés Gîtes de France	626	3 598
Chambres d'hôtes Gîtes de France	347	948
Gîtes d'étapes Gîtes de France	18	292
TOTAL	2 498	91 646

L'hôtellerie traditionnelle

Taux d'occupation moyen annuel **53,9 %**

Arrivées **844 830**

Nuitées **1 388 290**

Nuitées françaises **1 102 734 soit 77 %**

Nuitées étrangères **285 556 soit 23 %**

Durée moyenne de séjour **1,70 jours**

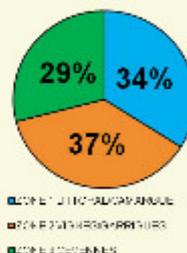
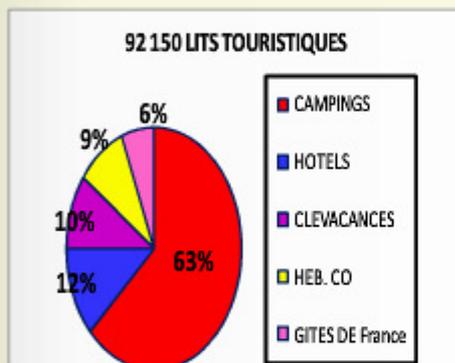
Clientèle d'affaires **36 %**

Source : INSEE DGIS

EN BREF

L'hôtellerie gardoise propose **10 944 lits touristiques**.
89 hôtels sont classés **2 étoiles**, mais offrent moins de lits que les hôtels **3 étoiles**, qui sont moins nombreux (**59**) mais ont une capacité plus importante : **3 780 lits en**

LA CAPACITE DU GARD EN LITS TOURISTIQUES



92 150 lits touristiques marchands sont enregistrés dans le département du Gard. L'hôtellerie de plein air constitue la plus grande capacité avec 63 %.

La capacité se répartit harmonieusement sur les trois zones géo touristiques du département.

On pratique le tourisme balnéaire en zone 1, avec une forte saisonnalité en juillet et août et une majorité de touristes français.

En zone 2, on pratique le tourisme culturel avec une très forte proportion de touristes étrangers et un tourisme linéaire du mois d'avril au mois de septembre.

Enfin en zone 3, le tourisme vert domine avec une grande proportion de hollandais, 1ere clientèle étrangère du Gard.

LES NUITEES TOURISTIQUES



EXCELLENTE ANNEE 2010 EN TERMES DE NUITEES TOURISTIQUES

Pour l'année 2010, le Gard atteint un volume total de nuitées de **19 687 000**, depuis 1994, date à laquelle a été mise en place l'étude des flux touristiques, le nombre de nuitées a progressé de **18.1 %**.

C'est le meilleur volume enregistré depuis 2001.

Cette progression correspond sur l'année à **115 000 nuitées** supplémentaires :

156 000 nuitées complémentaires pour l'été et l'automne.

41 000 en moins pour le printemps et l'hiver.

L'apport en population sur l'ensemble de l'année équivaut en moyenne à **53 622 personnes** quotidiennes en plus de la population permanente gardoise.

JUILLET enregistre ainsi en moyenne **136 353 visiteurs par jour**

AOUT **180 839 visiteurs par jour**.

PRINCIPALES CLIENTELES FRANCAISES : ILE DE FRANCE – RHONE ALPES – LANGUEDOC ROUSSILLON.

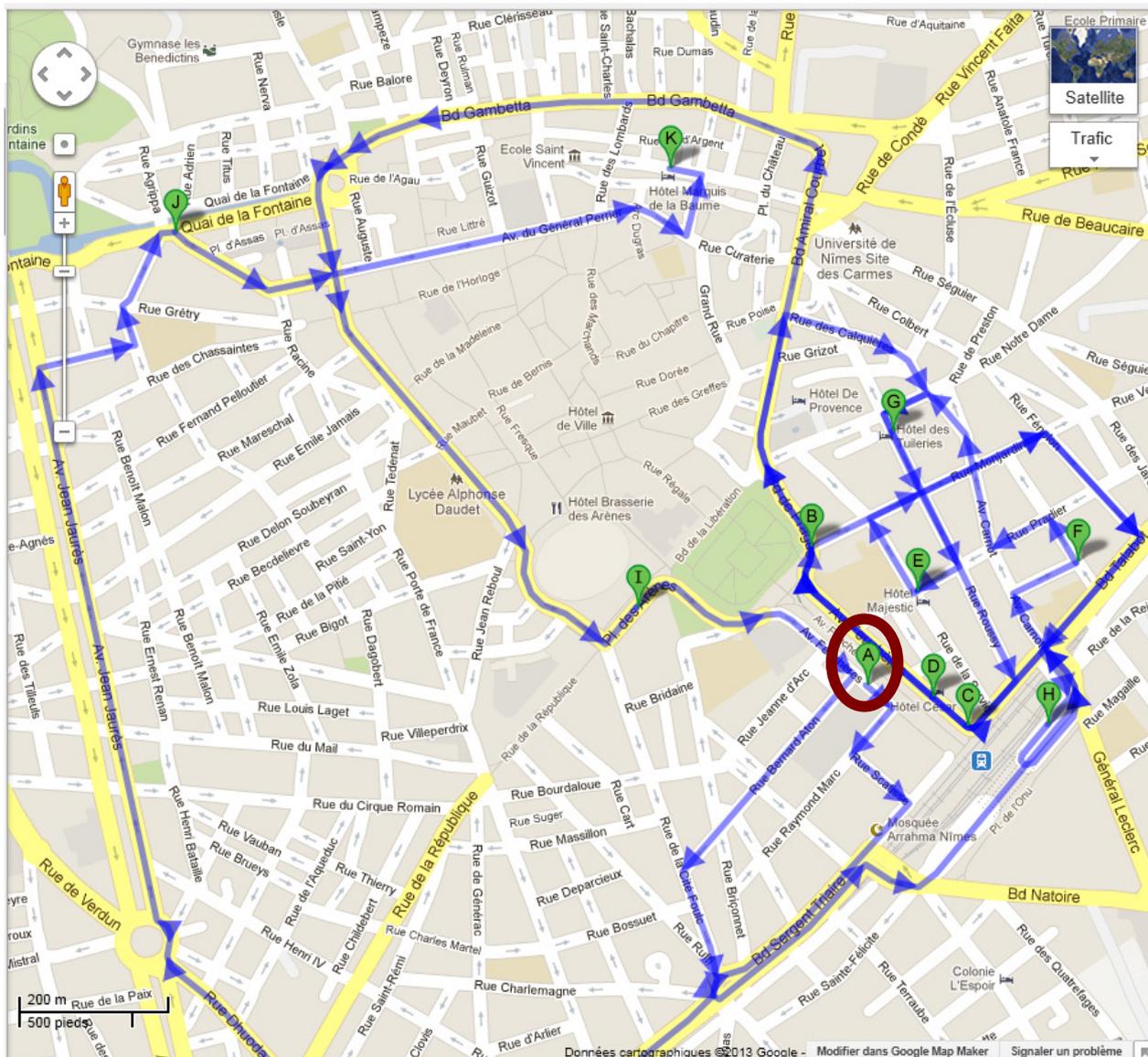
PRINCIPAUX PAYS EMETTEURS : PAYS BAS – ALLEMAGNE – BELGIQUE.

LES NUITEES EN HOTELLERIE

- 634 385 arrivées
- 1 066 021 nuitées 
- 840 875 nuitées françaises
 - représentant 79 % des nuitées totales.
- 225 147 nuitées étrangères
 - représentant 21 % des nuitées totales
- 25 % de clientèle « affaires »
- 1.79 jours de durée moyenne de séjour,
- 65.1 % de taux d'occupation en moyenne sur la saison
- 55 % de taux d'occupation en moyenne sur l'année
- Principales clientèles étrangères en nombre de nuitées :
 - 1/Belgique 2/ Italie 3/ Allemagne 4/ Royaume- Uni
- Principales clientèles étrangères en nombre d'arrivées :
 - 1/ Italie 2/ Belgique 3/ Allemagne 4/ Royaume-Uni

4-L'offre de la concurrence à Nîmes :

Carte de la concurrence:



Légende :

- A : Emplacement projet
- B : Hôtel Novotel Nîmes Centre ****, 5 Boulevard de Prague
- C : Hôtel Terminus Nîmes **, 23 Avenue Feuchères
- D : Hôtel César **, 33 chambres, 17 Avenue Feuchères
- E : Hôtel Majestic **, 23 chambres, 10 Rue Pradier
- F : Jardins Secrets ****, 14 chambres, 3 Rue Gaston Maruéjols
- G : Hôtels les Tuileries **, 12 chambres, 22 Rue Roussy
- H : Hôtel Adagio Nîmes ***, 5 Allée Boissy d'Anglas
- I : Résidence Odalys Le Cheval Blanc, Place des Arènes
- J : Hôtel Impérator Nîmes ****, 15 Rue Gaston Boissier
- K : Hôtel Marquis de la Baume ****, 21 Rue Nationale

Hôtel	Typologie	Services	Equipements chambres	Tarifs nuitées
Adagio Access Nîmes ***	** 117 logements	Accueil 24/24 La résidence Citéa Nîmes est située au coeur d'un quartier entièrement rénové, entourée de bureaux et de commerces à proximité immédiate de la gare et du Palais des Congrès, à 10 minutes à pied du centre historique de Nîmes. L'emplacement est idéal pour vos séjours d'affaires et de loisirs.	Internet + Wifi Tv+ satellite Kitchenette équipée	Tarif de : 59-150 € Réservation Internet pour <u>lundi 10 juin 2013</u> : Studio double : 79 - 89€ Studio double supérieur : 99 - 109€ Studio supérieur : 63 € Appartement 1 chambre : 119-129 €
Hôtel Novotel Atria Nîmes ****	**** 119 chambres	Accueil 24/24 Parking privé 11 salle de séminaires : jusqu'à 400 personnes.	Internet + Wifi Tv+ satellite Coffre fort Air conditionné	Tarif de 88 à 123 € Réservation Internet pour <u>lundi 10 juin 2013</u> : Chambre supérieure 115-140 € Chambre familiale : 115-140 €
Hôtel Teminus Nîmes **	** 32 chambres	Accueil 24/24 Bar Salle de séminaire de 70 m ²	Internet + Wifi Tv+ satellite	Single : 50 € Double : 102 € Chambre familiale : 160 € Réservation Internet pour <u>lundi 10 juin 2013</u> : Chambre simple : 58 € Chambre double : 64-70 € Chambre familiale : 78 €
Hôtel Impérior Nîmes ***	**** 60 chambres	Accueil 24/24 Restaurant, bar Salle de séminaire pouvant accueillir jusqu'à 1 000 Pax€ Conciergerie Room service	Internet + Wifi Tv + satellite Climatisation Mini bar Terrasse	Juin 2013 : 180 à 249 € Juillet 2013 : 218 à 253 € Aout 2013 : 203 à 274 €

Les raisons de notre engagement :

Après avoir traversé des années difficiles, Nîmes retrouve depuis les années 2000, un essor économique dynamique grâce en particulier à l'arrivée du TGV qui a su attirer de nouvelles sociétés spécialisées dans les hautes technologies.

L'emplacement exceptionnel du site, situé en plein cœur de ville à mi chemin entre la gare et les Arènes, et à proximité du Palais de justice, de la Préfecture et du tribunal administratif, en fait un site d'exception.

Le positionnement en 4 étoiles fera de cet établissement un des fleurons de la ville.

La fréquentation de l'établissement s'opérera avec un mixte clientèle axé principalement sur du court séjour avec une activité loisir importante mais également sur du moyen séjour avec les contrats corporate de part les nombreuses entreprises des parcs d'activités tels que : Le parc scientifique et technique Georges Besse et la zone d'activité Georges Grézan.

Le positionnement tarifaire de 79 € HT la première année reste très mesurée vis-à-vis de la concurrence et permettra plus rapidement une augmentation de la fréquentation et du résultat d'exploitation.

L'emplacement et le dynamisme économique et touristique de la ville permettront à cette résidence, Park & Suites « Prestige » d'assurer une bonne rentabilité.

II. CHIFFRE D’AFFAIRES ET COMPTE D’EXPLOITATION PREVISIONNEL

Le CA et le Compte d’exploitation prévisionnel de cette opération sont bâtis à partir de l’expérience que nous avons acquise dans le cadre de l’exploitation de nos Résidences.

En plus des éléments techniques liés à l’exploitation de la Résidence de Tourisme, notre CA prévisionnel est construit en intégrant :

- Notre segmentation offre
- Notre Mix Client

1. Nos différentes formules

La clientèle des Résidences de Tourisme d’Affaire est séduite par la grande flexibilité du produit qui doit associer les avantages de l’hôtellerie sans en apporter les contraintes.

Pour cette raison, nous avons segmenté notre offre, en 2 formules qui répondent aux attentes et besoins de cette clientèle :

- **Formule Hôtelière** : Les tarifs s’entendent par nuit. Les lits sont faits à l’arrivée avec linge de toilette, changement du linge tous les 2 jours avec un ménage journalier et en fin de séjour à l’exception du coin cuisine et de la vaisselle. Une place de parking. Toutes les charges sont incluses (hors taxe de séjour). Le petit-déjeuner est inclus sur nos offres corporate.
- **Formule Résidentielle** : Les tarifs s’entendent par nuit. Les lits sont faits à l’arrivée avec linge de toilette, changement de linge et un ménage hebdomadaire. Un ménage de fin de séjour à l’exception du coin cuisine et de la vaisselle, une place de parking. Toutes les charges sont incluses (hors taxe de séjour).

2. Le Mix Client

Cette clientèle est composée de salariés en déplacement pour 1 à 3 nuits, en formation pour des périodes de 4 à 29 nuits, nécessitant la possibilité d'accès à une kitchenette (réduction dues dépenses restaurant et plus de confort), ou encore de salariés en mobilité professionnelle pour la longue durée.

Les 30% restants seront partagés entre la clientèle « Groupe » et les particuliers.

Il s'agit de clients « Tours Opérateurs », « Internet » ou « direct » qui permettent d'optimiser le remplissage durant le weekend et les vacances scolaires (périodes où la clientèle affaires est moins présente).

Le remplissage de l'établissement sera réalisé comme suit :

- 80 % du Taux d'Occupation sera réalisé en Formule Hôtelière. Durée de séjour d'environ 3 jours
- 20 % du Taux d'Occupation sera réalisé en Formule Résidentielle. Durée de séjour d'environ 6 jours.

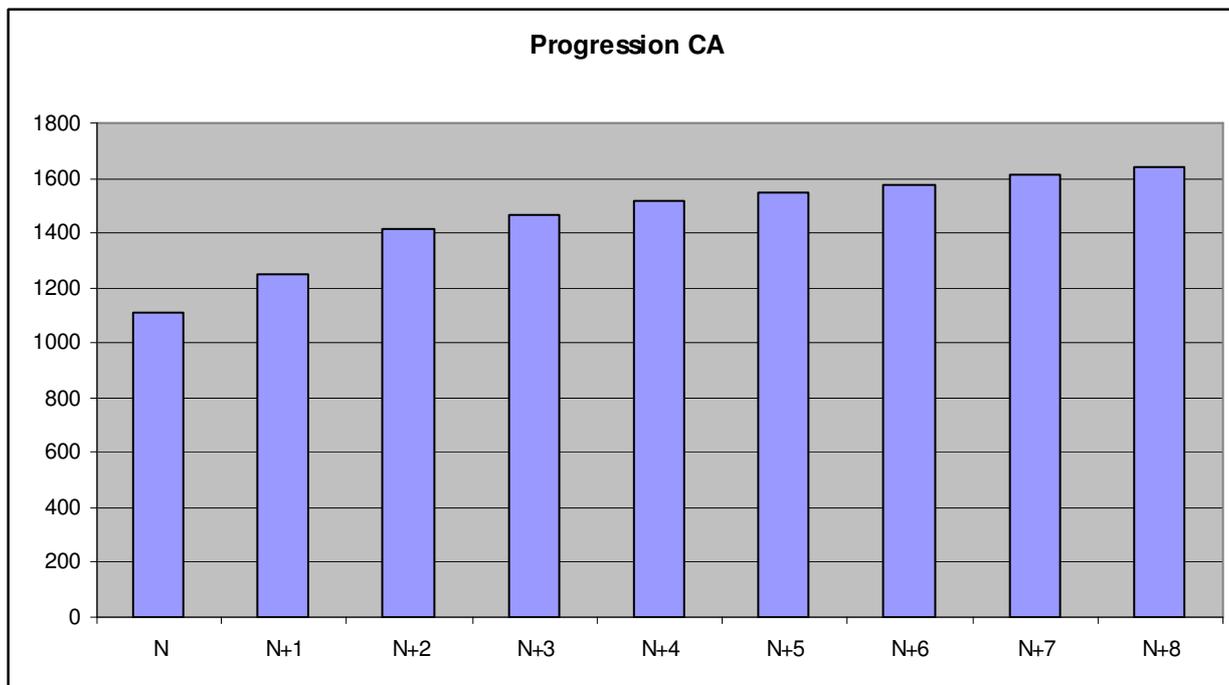
3. Le Chiffre d'Affaire.

Hébergement :

Les CA des années N et N+1 correspondent au lancement de la résidence.

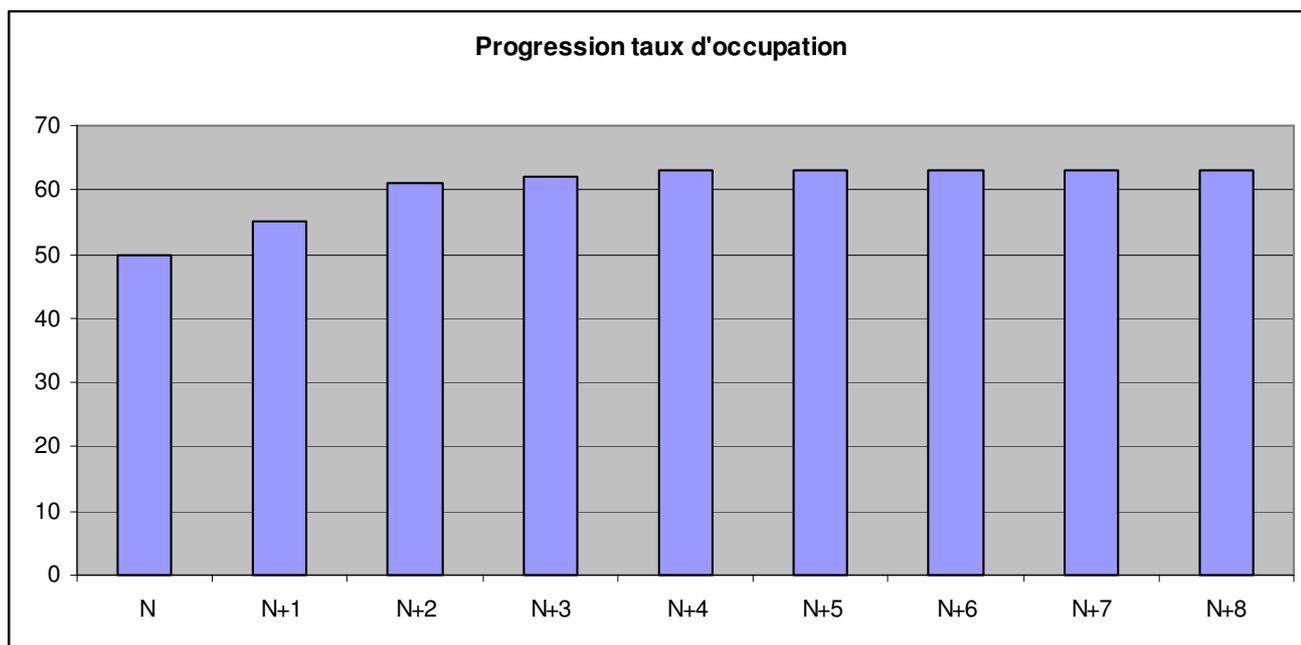
En effet, durant ce laps de temps, le démarchage commercial et le fonctionnement de la résidence permettent d'asseoir la notoriété du site, sa crédibilité (service, propreté, flexibilité) et de promouvoir le concept localement.

L'année N+3 correspond à la vitesse de croisière de l'établissement aussi bien en termes de CA que de gestion.



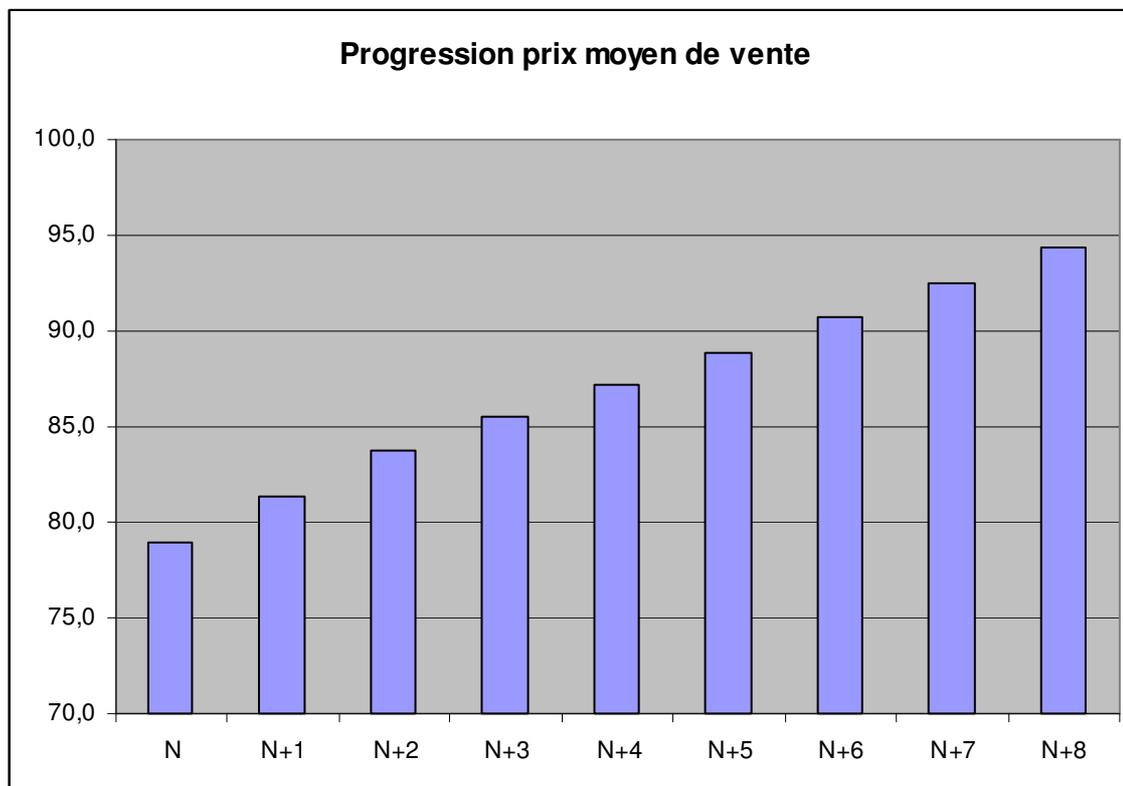
Taux d'Occupation :

Notre expérience nous permet d'envisager un Taux d'Occupation proche de 50 % en année N et d'atteindre notre « rythme de croisière » conforme à notre moyenne nationale sur ce type d'hébergement dès la 3^{ème} année



Prix Moyen de Vente :

Notre prix moyen de vente sera de 74 € en année N ce qui le situe dans la moyenne du marché. Il devrait croître rapidement dès l'année N+1 en raison d'un taux d'occupation plus important et d'une activité plus forte en séjour Hôtelier.



Résultat net d'exploitation.

L'accroissement du Taux d'Occupation au fil des deux premières années permet d'atteindre un résultat net d'exploitation positif, sans cesse accru pendant les années d'exploitation

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8
CA	1 110	1 248	1 415	1 465	1 517	1 547	1 578	1 610	1 642
RBE	282	390	523	556	590	605	620	636	652
LOYERS	355	361	366	372	377	383	389	395	400
IPB	- 118	0	0	0	0	0	0	0	0
RNE	42	26	154	181	209	219	228	238	248
RNE CONSOLIDE							1 549		

III. LA COMMERCIALISATION

Park & Suites se donne les moyens d'atteindre les objectifs de CA définis dans le BP. Pour ce faire, nous disposons de différents services :

70 % du CA sera réalisé en *Business to Business*.
30 % du CA sera réalisé en *Business to Customer*

Une force de vente dédiée au programme et qui intègre :

1 Responsable commercial terrain (80 % de son temps en externe) en charge :

- Démarchage auprès des entreprises ciblées (cf. annexes 2)
- Prospection
- Fidélisation
- Contact Humain

Ce Responsable Commercial de l'établissement a pour mission de garantir l'atteinte des objectifs de CA, tout en respectant les TO et PMV fixés afin de respecter la rentabilité escomptée.

Sa mission est de démarcher et fidéliser l'ensemble des sociétés, notre cible n°1 en local.

Il dispose d'un véhicule, d'un ordinateur portable, un téléphone, un budget pour invitations clients, et du support de l'ensemble des services supports du siège.

Le Service Commercial Corporate siège

- Contracting auprès des plus Grands Groupes Nationaux et Internationaux

Le Service Commercial Web, Tourisme et Loisirs siège

- Pureplayer (Booking/ Expédia/ Last Minute...)
- Tours Opérateurs et Grossistes (Travco/ GTA/TUI/ Thomas Cook/ Smart Box)
- Distributeurs Internet

Le Call Center National :

- Informations Produit
- Contact Humain
- Réservations Groupes
- Offres Personnalisées

Le Site Internet www.parkandsuites.com

- Réservations en ligne
- Offres Promotionnelles et
- Offres Dernières Minutes
- Marketing Dynamique

Annexes

Grille tarifaire d'un Park and Suites Prestige



Park & Suites Prestige Toulouse aéroport

Tarifs Publics 2013

10 Place de la révolution – 31 700 Blagnac
Tél : 05 61 16 09 09 - Fax : 05 61 51 69 32 - Email : toulouseaeroport@parkandsuites.com

	SÉJOUR HOTELIER	SEJOUR RESIDENCE ⁽¹⁾	
	NUITEE	DE 4 A 29 NUITS	A PARTIR DE 30 NUITS
Suite Classique	185 €	155 €	115 €
Suite Junior	250 €	210 €	180 €
Suite Deluxe	330 €	280 €	235 €

(1) : Les prix s'entendent par nuit et incluent toutes les charges et les taxes (hors taxe de séjour), les lits faits à l'arrivée, le linge de toilette et 2 ménages hebdomadaires (hors kitchenette).

PRESTATIONS :

- **Petit déjeuner buffet du lundi au vendredi**
Buffet adulte.....16 €
Buffet junior (6 à 13 ans inclus).....10 €
Buffet enfant (jusqu'à 5 ans).....Gratuit
- **Petit déjeuner buffet weekend, jours fériés**
Buffet adulte.....13 €
Buffet junior (6 à 13 ans inclus)..... 7 €
Buffet enfant (jusqu'à 5 ans).....Gratuit
- **Taxe de séjour** (à partir de 13 ans)...1,50 €
- **Impulsion téléphonique**.....0,40 €

- **Prestation Ménage Supplémentaire**
(Hors kitchenette)
Suite Classique.....30 €
Suite Junior.....50 €
Suite Deluxe.....75 €
Kitchenette.....15 €
- **Kit d'entretien**.....15 €
- **Kit linge de literie sup**.....10 €
- **Kit linge de toilette sup**.....10 €
- **Location lit bébé**
Jour.....Gratuit
A partir de 15 jours :
Semaine.....25 €
Mois.....80 €

- **Internet**Gratuit
- **Parking extérieur**
Jour.....Gratuit
Semaine.....Gratuit
Mois.....Gratuit
- **Garage**
Jour.....8 €
Semaine.....40 €
Mois.....90 €
- **Animal**
Jour.....8 €
Semaine.....45 €
Mois.....150 €