



PROJET HOTEL ET/OU HOTEL RESTAURANT RETHEL

ETUDE D'IMPLANTATION

Mai 2018
5429/9168

5.2 RECOMMANDATION PRODUIT

5.2.1 Positionnement catégoriel

MKG préconise l'implantation d'un établissement de catégorie économique (3*) à Rethel, pour les raisons suivantes :

- Ce créneau est celui qui atteint des niveaux de performances 2017 qui s'apparentent au marché province en comparaison des créneaux super-économique et milieu de gamme.
- Les projets hôteliers relèvent d'une montée en gamme en centre-ville de Reims et Charleville-Mézières. En effet, les futurs hôtels tendent vers des gammes milieu de gamme/haut de gamme. Un hôtel économique hors zone urbaine aurait dès lors un rôle à jouer auprès de la clientèle touristique notamment de passage. De plus, l'offre économique implantée à proximité de l'autoroute est vieillissante. Seul le Best Hôtel Croix Blandin a été rénové récemment et ce dernier est situé à 25 min de Rethel en voiture. Un nouveau produit économique au carrefour des deux pôles urbains aux abords de ce même axe autoroutier apparaît pertinent.
- Un positionnement économique permettra de capter la clientèle d'affaires générée par les parcs d'activités proches de Rethel : de Warmeriville, Pomacle-Bazancourt ou celle en transit via l'autoroute A34 ainsi que la clientèle de loisirs en majorité retraités (25%) et cadres (24%) plus susceptibles de séjourner dans un hôtel économique.
- De fait, un positionnement économique permettra de correspondre à l'image de la destination, tout en répondant aux besoins des clientèles (affaires et loisirs). L'hôtel en projet devra proposer des **tarifs en semaine situés entre 70€ et 80€** en haute saison (avril à octobre, afin de capter la clientèle d'affaires, majoritaire. Pour cette clientèle, la mise en place d'une offre « soirée étape » est également indispensable. Concernant le week-end, l'hôtel devra proposer des tarifs plus attractifs, restant aux alentours de 65€, pour combler l'absence de la clientèle d'affaires en attirant une clientèle de loisirs avec des prestations de qualité. Ces tarifs permettront également de rivaliser avec l'offre en gîtes et chambres d'hôtes développée sur la zone d'étude.
- Son emplacement à la sortie d'autoroute 34 au sein de la commune de Rethel, principale porte d'entrée du territoire, lui conférera un avantage concurrentiel. Son environnement composé notamment d'entreprises, de commerces dynamisera la zone et les clients pourront en bénéficier.
- Les entreprises interrogées ont indiqué réserver des hôtels 3* et 4*, et qu'il est difficile de trouver un hôtel aux prestations en adéquation avec les attentes que ce créneau exige. Dès lors, des entreprises peuvent se tourner auprès d'établissements milieu de gamme. Les différents échanges confirment ainsi un besoin sur ce créneau.
- Cette gamme complètera l'offre existante tout en proposant un produit différent et unique aux abords de l'A34 en périphérie de la ville. Actuellement, deux hôtels se situent en centre-ville : un hôtel économique de 20 chambres et un hôtel super-économique de 11 chambres.

Au vu de sa localisation à la fois proche du centre-ville, de l'offre existante, du manque de lits qualitatifs, ainsi que de la montée en puissance de la destination, un nouvel hôtel économique est donc adapté.

- L'offre du parc hôtelier est composée à 80% par des hôtels classés en catégorie super-économique ou économique. Ces segments sont les plus adaptés pour répondre aux besoins émanant des entreprises et à la clientèle de passage de la zone d'étude. En 2017, au sein du département des Ardennes, 43% de la clientèle (affaires et loisirs) a séjourné au sein d'un hôtel 3* contre 46% dans la Marne.
- Depuis 4 ans, le créneau économique enregistre des performances à la hausse avec notamment l'augmentation du taux d'occupation la plus importante des 3 créneaux présents sur la zone d'étude (+10 points), un prix moyen (68,17€) qui tend vers le niveau province en 2017 puis un RevPar qui prend un peu plus de 4 euros.

5.2.2 Hébergement

Compte-tenu de la taille des hôtels de la zone d'étude, de leurs taux de remplissage et des besoins dans cette catégorie, **une capacité de 50 chambres peut être envisagée.**

- Une capacité de 50 chambres permettra d'apposer plus facilement une **enseigne hôtelière** ainsi permettre une stratégie de commercialisation plus efficiente.
- Elle permettra de faire face aux fréquentes périodes d'importante fréquentation, notamment durant les mois où les clientèles professionnelles, touristiques et de passages se côtoient. En effet, les données de fréquentation montrent des périodes de forte fréquentation de mai à octobre sur le créneau économique.
- Elle sera supérieure à la majorité des hôtels situés en milieu rural de la zone d'étude, ce qui représentera une valeur ajoutée pour l'hôtel en projet. Ce dernier, avec ses 50 chambres, **pourra accueillir plus aisément les groupes de loisirs et d'affaires.**

MKG recommande la création d'un établissement économique d'une telle capacité. Selon l'hypothèse d'un taux d'occupation de la concurrence de 61% en 2024 et de 65% pour l'hôtel économique au sein de la Z.A de l'Etoile, le marché peut absorber 31 chambres par jour.

Cette capacité maximale retenue est établie sur la base :

- D'une croissance des chambres vendues de 10% (entre l'année 2017 et 2018, évolution exceptionnelle constatée entre les 1er trimestres 2017 et 2018) et 2,75% (à partir de l'année 2018, croissance de « croisière »)
- Du taux d'occupation sur échantillon comparable (hôtels économiques à proximité d'axes autoroutiers implantés sur des zones d'activités) ;
- Des performances enregistrées sur les années écoulées (définition du taux de croissance).
- La capacité maximale retenue est également établie pour notamment :
 - Optimiser le taux de rendement remplissage / charges de l'hôtel en fonction des capacités d'absorption du marché ;
 - Proposer des enseignes innovantes (capacités moyennes cohérentes des hôtels) pour se démarquer de la concurrence ;
 - Ne pas déstructurer le marché de la zone d'étude (répartition catégorielle) et correspondre au positionnement visé ;

Les chambres de l'établissement en projet seront équipées de manière à satisfaire les attentes de la clientèle d'affaires et de loisirs présentes dans la zone d'étude : literie confortable avec couette, espace bureau, wifi haut-débit en chambres (ainsi que dans les espaces communs), téléviseur à écran plat, prise plug and play.

Une attention particulière pourra être portée sur la décoration des chambres pour que l'hôtel soit associé à la destination pour laquelle la clientèle étrangère attache une importance, tout en étant moderne.

Les 50 chambres proposées seront réparties de la manière suivante :

- 40 chambres standard simples ou doubles. La superficie exigée par le classement Atout France est de 13,5 m² a minima.
- 10 chambres supérieures simple/double : ces chambres pourront être aménagées ou meublées judicieusement pour permettre la conversion de la chambre en « studette » pour une clientèle moyen ou long séjour et ainsi attirer une clientèle non présente à ce jour sur la zone d'étude ou privilégiant les locations meublées.

5.2.3 Restauration

L'implantation d'un restaurant au sein de l'hôtel en projet n'est pas indispensable. En effet, le restaurant la « Table de Sandorine » d'une soixantaine de couverts se situe à moins de 100m du site d'implantation, de l'autre côté de la rue Pierre Latécoère (une sécurisation de la traversée devra sans doute être envisagée). La cuisine mise en place par le restaurant est une cuisine de qualité, traditionnelle et régionale qui permet de satisfaire à la fois la clientèle d'affaires, en attente de plats traditionnels et la clientèle de loisirs désireuse de plats régionaux. Des menus de groupe peuvent être également proposés.

La capacité et le **ticket moyen**, de 23 euros, constituent des caractéristiques cohérentes avec la demande potentielle générée par le futur hôtel économique.

Outre les prestations en restauration, la table de Sandorine dispose d'une **salle de réunion équipée** (vidéoprojecteur, écran, paperboard) propice à la clientèle d'affaires qui séjournera au sein de l'hôtel.

Un restaurant rapide Mc Donald's est également à proximité direct du site d'implantation.

Toutefois une **salle pour le petit-déjeuner buffet** devra être proposée par l'hôtel un **distributeur de snacking** dans le hall peut être installé dans le hall pour pallier l'absence de restauration.

5.2.4 Prestations annexes

Une connexion wifi gratuite et un parking sont indispensables au sein de l'hôtel en projet. La présence d'un parking à disposition des clients est nécessaire car la voiture reste à Rethel le mode de transport le plus utilisé. Les touristes d'affaires se rendent sur le territoire en voiture ou louent généralement une voiture depuis la gare de Reims ou Charleville-Mézières. Le mode de transport de la clientèle de loisirs demeure également la voiture mais peut par ailleurs être pris en charge par des autocars via l'agence organisatrice du séjour.

Grâce aux commerces déjà présents sur la zone d'activités de l'Etoile, les places de parkings pourront être mises à disposition afin de minimiser les coûts d'aménagement. La clientèle, principalement de passage, occupera les stationnements en soirée. Ainsi un roulement demeurera entre la clientèle des commerces en journée et la clientèle de l'hôtel le soir.

Toutefois des emplacements **autocar** constitueront une réelle valeur ajoutée en comparaison des hôtels du centre-ville, qui ne peuvent accueillir ce type de véhicule. De plus, les hôtels potentiellement concurrents du futur hôtel : Best Hôtel Croix Blandin et Argonne Hôtel disposent d'emplacements dédiés.

De plus, il serait opportun de prévoir **1 salle modulable** afin de pouvoir accueillir au maximum 30 personnes en « U » en cas de demande. Ce besoin, la salle de petit-déjeuner peut le combler et ainsi les espaces et la surface au sol sont optimisés.