

B&B Toulon La Garde

Note de Présentation



Sommaire

*

- 1) Présentation de l'opération
- 2) Description du projet
- 3) Autorisations administratives
- 4) Hôtelier partenaire
- 5) Prévisionnel d'exploitation
- 6) Calendrier

GRUPE CITY –SCCV CITY DEV 20

Cheminde laPlanquette
83 130 La Garde



Présentation de l'opération

*

L'opération consiste en la réalisation

d'un **PROGRAMME À DOMINANCE HÔTELIÈRE**

comme suit :

-**HÔTEL 3* (81 clefs)** sous enseigne B&B : 2100m² SDP

-**COMMERCE** en pied d'immeuble : 266m²

-**PARKING** : 81 places souterraines (allouées à l'hôtel)

et 6 places aériennes



Emplacement stratégique

au carrefour des pôles touristiques et des zones d'activités

*



La **métropole Toulon Provence Méditerranée** bénéficie d'un tissu économique historique lié au secteur maritime et de défense navale permettant d'attirer naturellement une clientèle d'affaires génératrice de nuitées hôtelières en semaine. A proximité immédiate de l'autoroute A57, l'hôtel dispose d'une excellente visibilité et d'une localisation idéale au sein de la zone d'activités Toulon Est (plus de 1 100 entreprises) et à proximité du parc tertiaire Valgora (80 entreprises) comprenant également l'un des 3 campus de l'université de Toulon.

D'autre part, la clientèle de loisir est attirée par les nombreux atouts touristiques de la destination, aussi bien patrimoniaux (centre-ville de Toulon, musée de la Marine, musée d'Histoires Naturelles et base navale) que culturels (événements culturels et sportifs) et naturels (stations balnéaires, coteaux de Bandol, climat méditerranéen).

B&B Toulon La Garde

*

Le terrain de l'opération se situe au 683, chemin de la Planquette à La Garde, et occupe la **parcelle 000 AN 1681** d'une superficie de 2 241 m².

L'unité foncière en forme de « L » est bordée au Nord par le chemin de la planquette, à l'est par un chemin en impasse, au Nord-Est par une parcelle contenant une habitation, au Sud et à l'Ouest par des parcelles contenant des bâtiments d'activités type hangar.

Le projet est la construction d'un **immeuble R+3** regroupant un commerce et un hôtel. Il comptabilise une **surface de plancher totale de 2 353 m²**, une emprise au sol de 826 m² et des espaces verts en pleine terre de 693 m².



Autorisations administratives

*

Un permis de construire valant permis de démolir a été délivré en date du 22/09/2022.

PC PURGE DE TOUT RECOURS

Il autorise la réalisation d'un hébergement hôtelier d'une surface de plancher de 2.087m² et d'un commerce de 266m² soit une surface de plancher totale de 2.353 m².



Enseigne hôtelière

*

Fondé en **1990 à Brest en Bretagne**, le Groupe B&B HOTELS est désormais un acteur incontournable de l'hôtellerie économique en France.

Avec plus de 350 B&B HOTELS en France, plus de 57 500 chambres et plus de 8,1 Millions de nuitées vendues en 2021, B&B HOTELS est devenu le **3ème acteur de l'hôtellerie économique en France**.

Avec **plus de 600 hôtels en 2021 dans 14 pays**, B&B HOTELS poursuit désormais son développement dans toute l'Europe et au Brésil.

Première chaîne d'hôtel indépendants en France + de 350 B&B HOTELS en France
Présent dans 14 pays : France, Allemagne, Italie, Espagne, Brésil, Pologne, République Tchèque, Belgique, Suisse, Slovénie, Portugal, Brésil, Pays-Bas et Hongrie

Plus de 30 ans d'expérience Création du premier B&B HOTEL en Bretagne en 1990

Un Concept d'hôtellerie économique Econochic® et sans complexe



Bail en l'état futur d'achèvement avec B&B Hôtels

*

Les conditions du BEFA sont celles de notre partenariat global avec B&B Hotels.

BEFA signée 22/09/2023 avec B&B Hotels

Durée: 12 ans, renouvelable 2 fois

Cautionnement solidaire de la société mère du groupe B&B (Financière B&B Hôtels)

Loyer variable = 25% du Chiffres d'Affaires Total HT

A régime, le Chiffre d'Affaires total est estimé à 1,9 M€ HT

soit un **loyer annuel de 475 000 € (Année 3)**

sécurisé par une part fixe, le Loyer Minimum Garantiede 320 000 € HC et HT / an

Livraison à sois même (SCCV en SCI de détention)

*

Montant du Prix de revient HT (Hors FF) = **8,5 M € HT**



Prévisionnel d'exploitation

*

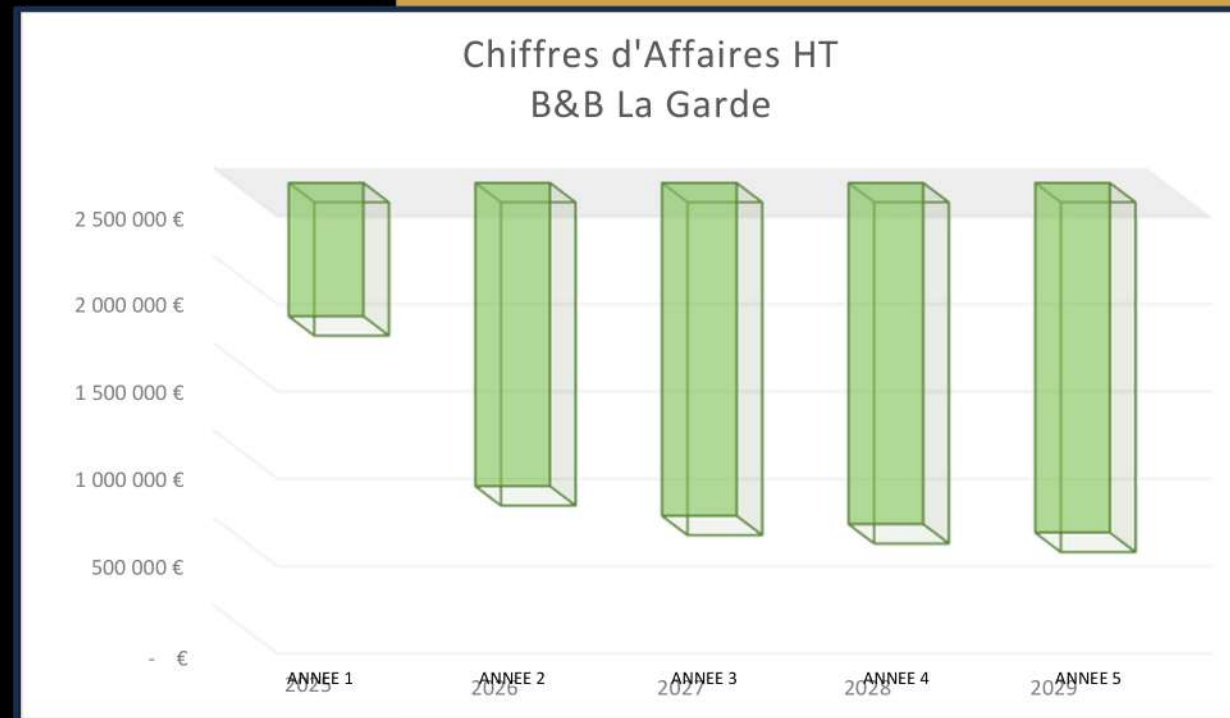
BUSINESS PLAN - 81 chambres

03/ 02/ 2023

	ANNEE 1		ANNEE 2		ANNEE 3		ANNEE 4		ANNEE 5	
	2025		2026		2027		2028		2029	
B&BLaGarde - Hôtel 3*										
<i>Jours d'ouverture</i>	182,5		365		365		365		365	
Prix moyen HT	68,0 €		74,0 €		75,9 €		77,7 €		79,7 €	
Taux d'occupation	64%		67%		72%		72%		72%	
Chambres disponibles	14782,5		29565		29565		29565		29565	
Chambres vendues	9460,8		19808,55		21286,8		21286,8		21286,8	
R evPAR	43,5 €		49,6 €		54,6 €		56,0 €		57,4 €	
	AMOUNT	RATIO	AMOUNT	RATIO	AMOUNT	RATIO	AMOUNT	RATIO	AMOUNT	RATIO
	(EUR)	%	(EUR)	%	(EUR)	%	(EUR)	%	(EUR)	%
CHIFFRES D'AFFAIRES										
CA Hébergement	643 334 €	84%	1 465 833 €	84%	1 614 604 €	85%	1 654 969 €	85%	1 696 343 €	85%
CA Petit-déjeuner / Nourriture / Boissons	100 000 €	13%	230 000 €	13%	250 000 €	13%	256 250 €	13%	262 656 €	13%
CA Location et divers	20 000 €	3%	40 000 €	2%	41 000 €	2%	42 025 €	2%	43 076 €	2%
CA TOTAL (HT)	763 334 €	100%	1 735 833 €	100%	1 905 604 €	100%	1 953 244 €	100%	2 002 075 €	100%
LOYER										
Loyer minimum garantie	160 000 €		328 000 €		336 200 €		344 605 €		353 220 €	
Loyer variable	190 834 €		433 958 €		476 401 €		488 311 €		500 519 €	
LOYER ANNUEL	190 834 €		433 958 €		476 401 €		488 311 €		500 519 €	

Détail des performances

*





VILLANOVA

LUXURY ESTATE