

Table des matières

Chapitre 1

Tourisme, conditions cadre, chiffres-clés

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 1.1 | Signification et développement du tourisme | 13 |
| 1.1.1 | Importance économique | 13 |
| 1.1.2 | Le tourisme crée et assure des places de travail | 14 |
| 1.2 | Chiffres-clés les plus importants de la branche | 15 |
| 1.2.1 | Nombre d'employés et d'établissements, chiffre d'affaires | 15 |
| 1.2.2 | Hôtellerie: Occupation des chambres et des lits, selon canton, région et destinations TOP | 18 |
| 1.2.3 | Evolution des nuitées | 20 |
| 1.2.4 | Types d'établissement | 21 |
| 1.2.5 | D'autres chiffres-clés: Evolution du chiffre d'affaires, grandeur d'entreprises | 22 |
| 1.3 | Le milieu hôtelier et restauration en tant qu'employeur | 23 |
| 1.3.1 | Dédommagement des collaborateurs dans le milieu hôtelier et restauration | 23 |
| 1.3.2 | Salaires minimums | 24 |
| 1.4 | Prospection dans l'avenir: Menaces | 25 |
| 1.4.1 | Modification du comportement de consommation de l'hôte | 25 |
| 1.4.2 | Exigences plus élevées | 26 |
| 1.4.3 | Intensification de la concurrence | 26 |
| 1.4.4 | Degré d'immobilisation | 29 |
| 1.4.5 | Grand besoin de rattrapage concernant des investissements bâtiments et infrastructures | 30 |
| 1.4.6 | Occupation trop basse | 32 |
| 1.4.7 | Evolution des taux de change | 32 |
| 1.4.8 | Suroffre d'hôtels et de restaurants | 33 |
| 1.4.9 | Mécènes dans l'hôtellerie | 34 |
| 1.5. | Regard sur l'avenir: Les forces | 36 |
| 1.5.1 | Assurance de qualité | 36 |
| 1.5.2 | Image, stabilité politique | 37 |
| 1.5.3 | Infrastructure de transport/système de transport | 37 |
| 1.5.4 | Environnement intact | 37 |
| 1.6 | Profil des forces et des faiblesses | 38 |

Chapitre 2

Explications des notions de valeur et prix, historique des évaluations des biens immobiliers hôtelier et gastronomie

| | | |
|------------|---|-----------|
| 2.1 | Explications des notions de valeur et prix | 39 |
| 2.1.1 | Valeur intrinsèque ou réelle | 39 |
| 2.1.2 | Valeur de rendement | 39 |
| 2.1.3 | Valeur de continuation | 39 |
| 2.1.4 | Valeur d'usage | 39 |
| 2.1.5 | Valeur de marché / valeur vénale | 39 |
| 2.1.6 | Valeur d'usage alternatif | 40 |
| 2.1.7 | Valeur de vente forcée | 41 |
| 2.1.8 | Valeur de liquidation | 41 |
| 2.1.9 | Valeur d'amateur | 41 |
| 2.1.10 | Valeur de rendement de consommation | 41 |
| 2.1.11 | La valeur et le prix des biens-fonds | 41 |
| 2.1.11.1 | Prix acceptable | 42 |
| 2.1.11.2 | Prix affiché | 42 |
| 2.1.11.3 | Prix de revient de construction | 42 |
| 2.1.11.4 | Prix de l'ouvrage | 42 |
| 2.1.11.5 | Prix d'exercice de la transaction | 42 |
| 2.1.11.6 | Prix maximal | 42 |
| 2.1.11.7 | Prix maximal | 42 |
| 2.1.11.8 | Prix probable | 42 |
| 2.1.11.9 | Prix proposé | 42 |
| 2.1.11.10 | Prix équivalent | 42 |
| 2.1.11.11 | Prix implicite | 42 |
| 2.2 | Autres valeurs dans l'immobilier | 43 |
| 2.2.1 | Valeur comptable | 43 |
| 2.2.2 | Valeur officielle, valeur d'impôts | 43 |
| 2.2.3 | Valeur d'assurance | 43 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 2.3 | Outils simples pour l'évaluation de la valeur des biens dans l'hôtellerie-restauration | 43 |
| 2.3.1 | Multiples | 43 |
| 2.2.2 | Comparables | 43 |
| 2.2.3 | Modèle hédoniste | 43 |
| 2.3.4 | Règle usuelle « Faustregel » | 43 |
| 2.4. | Histoire de l'évaluation immobilière d'hôtels et de restaurants | 44 |
| 2.4.1 | Histoire | 44 |
| 2.4.2 | Méthode SCH utilisée jusqu'en 2003 | 44 |
| 2.4.3 | Commentaires quant à l'ancienne méthode SCH | 45 |

Chapitre 3

Évaluation immobilière d'hôtels et de restaurants dans la pratique

| | | |
|------------|--|-----------|
| 3.1 | Définition des termes, particularités, déroulement, devoir de diligence | 47 |
| 3.1.1 | Définition des termes | 47 |
| 3.1.1.1 | Qu'est-ce qu'un objet du secteur hôtelier ou restauration? | 47 |
| 3.1.1.2 | Qu'est-ce qu'un hôtel? | 47 |
| 3.1.2 | Particularités pour des évaluations immobilières d'hôtels et de restaurants | 47 |
| 3.1.3 | Déroulement de l'évaluation | 49 |
| 3.1.3.1 | But de l'estimation : Déterminer la valeur vénale | 49 |
| 3.1.3.2 | Date de référence de l'évaluation | 49 |
| 3.1.3.3 | Rémunération | 50 |
| 3.1.3.4 | Devoir de diligence et responsabilité | 50 |
| 3.1.3.5 | Réserves | 50 |
| 3.1.3.6 | Précautions | 50 |
| 3.2 | Demande de documents et d'informations | 51 |
| 3.2.1 | Extrait du registre foncier | 51 |
| 3.2.1.1 | Pièces justificatives /détails des textes des mentions | 51 |
| 3.2.1.2 | Pièces justificatives /détails des textes des servitudes | 52 |
| 3.2.1.3 | Pièces justificatives /détail des textes des charges foncières | 52 |
| 3.2.1.4 | Pièces justificatives /détail des textes des annotations | 52 |
| 3.2.2 | Plan de zone et de quartier | 53 |
| 3.2.3 | Carte des dangers | 53 |
| 3.2.4 | Eaux souterraines | 53 |
| 3.2.5 | Radon | 53 |
| 3.2.6 | Protection du bâtiment, des arbres etc. | 54 |
| 3.2.7 | Règlement de construction et de zone | 54 |
| 3.2.8 | Cadastré de sites pollués et cadastré des sites susceptibles d'être pollués | 54 |
| 3.2.9 | Plan cadastral / plan du géomètre | 54 |
| 3.2.10 | Assurance immobilière | 55 |
| 3.2.11 | Valeur officielle (valeur imposable, cadastrale) | 56 |
| 3.2.12 | Plans de construction | 56 |
| 3.2.13 | Descriptif de construction | 56 |
| 3.2.14 | Baux à loyer, état locatif | 56 |
| 3.2.15 | Contrat de management | 57 |
| 3.2.16 | Contrat de franchise | 57 |
| 3.2.17 | Statistique des nuitées de l'hôtel | 57 |
| 3.2.18 | Offres pour des investissements et des rénovations | 58 |
| 3.2.19 | Bouclément annuel, comptes « perte et profit » | 58 |
| 3.2.20 | Budget | 58 |
| 3.2.21 | Plan business, concept d'exploitation visé | 58 |
| 3.2.22 | Patente/Licence | 58 |
| 3.2.23 | Contrat d'entretien, de service | 59 |
| 3.2.24 | Contrat de livraison | 59 |
| 3.2.25 | Propriété par étage (PPE) | 59 |
| 3.2.26 | Droit de superficie | 59 |
| 3.2.27 | Contrats d'achat | 59 |
| 3.2.28 | Devis / décompte de construction | 59 |
| 3.2.29 | Informations quant à la commune | 60 |
| 3.2.30 | Plan de la localité | 60 |
| 3.2.31 | Office de tourisme du lieu et/ou de la région | 60 |
| 3.2.32 | Office fédéral de la statistique | 60 |
| 3.2.33 | Registre du commerce | 60 |
| 3.2.34 | Concurrence | 60 |
| 3.2.35 | Fédérations de la branche et organisations | 61 |
| 3.2.35.1 | hotelleriesuisse | 61 |
| 3.2.35.2 | GastroSuisse | 61 |
| 3.1.24.3 | Société suisse de crédit hôtelier (SCH) | 62 |

| | | |
|--------------|--|-----------|
| | 3.1.35.4 Swiss Catering Association (SCA) | 62 |
| | 3.1.35.5 Hôtel & Gastro Union | 63 |
| | 3.1.35.6 Fédération des cafetiers suisses | 63 |
| | 3.1.35.7 Association Suisse des cafés-concerts, cabarets, dancings | 63 |
| | 3.1.35.8 Divers | 63 |
| | 3.1.35.9 Littérature spécialisée de la branche, magazines, journaux | 63 |
| | 3.1.35.10 Investigations auprès d'autres estimateurs | 63 |
| | 3.1.35.11 Estimation existante et analyse de l'établissement | 64 |
| | 3.1.35.12 Projet nouvelle construction | 64 |
| | 3.1.35.13 Plan de comptes | 64 |
| | 3.2.36 Autres sources d'informations | 65 |
| 3.3 | Visite de l'immeuble | 66 |
| | 3.3.1 Date et heure de la visite | 66 |
| | 3.3.2 Discrétion particulière lors de la visite | 66 |
| 3.4 | Définir et relever l'état actuel de l'immeuble, des installations et des environs | 67 |
| | 3.4.1 Situation | 67 |
| | 3.4.2 Accès | 67 |
| | 3.4.3 Vue | 67 |
| | 3.4.4 Ensoleillement | 67 |
| | 3.4.5 Sol, topographie, orientation de l'immeuble | 67 |
| | 3.4.6 Aménagements extérieurs | 68 |
| | 3.4.7 Risques | 68 |
| | 3.4.8 Voisinage | 68 |
| | 3.4.9 Capacité, équipement, état des lieux, au niveau de la qualité et de la quantité | 68 |
| | 3.4.9.1 Etablissements hôteliers | 68 |
| | 3.4.9.2 Restauration | 68 |
| | 3.4.9.3 Cuisine / Office | 69 |
| | 3.4.9.3.1 Emplacement | 69 |
| | 3.4.9.3.2 Equipement et installations | 69 |
| | 3.4.9.3.3 Lumière du jour | 70 |
| | 3.4.9.3.4 Places de travail, place d'entreposage | 70 |
| | 3.4.9.3.5 Ecoulement au sol | 70 |
| | 3.4.9.4 Autres lieux avec service | 71 |
| | 3.4.9.5 Lieux à l'extérieur, avec service | 71 |
| | 3.4.9.6 Chambres pour le personnel | 71 |
| | 3.4.9.7 Appartement du tenancier ou de la direction | 71 |
| | 3.4.9.8 Etat et conception du bâtiment et de l'infrastructure | 72 |
| | 3.4.9.8.1 Balcons | 72 |
| | 3.4.9.8.2 Degré de finition et choix des matériaux | 72 |
| | 3.4.9.9 Environnement / Terrain | 76 |
| | 3.4.9.10 Exigences et dispositions au niveau des autorités | 76 |
| | 3.4.9.11 Possibilités de parcage | 76 |
| | 3.4.9.11.1 Place de parc | 76 |
| | 3.4.9.11.2 Places dans garage souterrain, garages | 77 |
| | 3.4.9.11.3 Investigations supplémentaires | 77 |
| 3.5 | Déroulement de l'exploitation, des différentes procédures et flux travail | 78 |
| 3.6 | Problématique de la comparaison des établissements et chiffre clés | 79 |
| 3.7 | Histoire de l'établissement à estimer | 80 |
| 3.8 | Management, organisation et types de gestion | 80 |
| 3.9 | Collaborateurs | 83 |
| 3.10 | Heures d'ouverture | 85 |
| 3.11 | Offres supplémentaires | 85 |
| 3.12 | Système et concept de l'exploitation | 86 |
| 3.13 | Clientèle | 86 |
| 3.14 | Politique de prix | 87 |
| 3.15 | Concurrence | 88 |
| 3.16 | Publicité | 88 |
| | 3.16.1 Marketing et publicité en général | 88 |
| | 3.16.2 Commission à payer sur des plateformes de réservation Online | 89 |
| | 3.16.3 Influence de la publicité sur la valeur de l'immeuble | 90 |
| 3.17 | Besoins en entretien accumulé, besoins de rénovation | 91 |
| 3.18 | Positionnement et perspectives d'avenir du lieu et de la région | 92 |
| 3.19 | Perspectives d'avenir de l'établissement à estimer | 93 |
| 3.20 | Affectations mixtes | 93 |
| 3.21 | Possibilités d'affectations alternatives, développements, transformations, etc. | 93 |
| 3.22. | Les différents types d'établissements | 95 |
| 3.23 | Exploitations ou activités annexes | 96 |
| 3.24 | Evaluation globale échelle 1 – 6 | 99 |
| 3.25 | Accessoires | 99 |

Chapitre 4 Aspects financiers, calculs, évaluations et estimations

103

| | | |
|--------------|---|------------|
| 4.1 | Méthode de l'estimation de la valeur intrinsèque ou réelle | 104 |
| 4.1.1 | Estimation de la valeur intrinsèque ou réelle | 105 |
| 4.1.1.1 | BKP 0 Terrain | 105 |
| 4.1.1.2 | BKP 1 Travaux préparatoires | 107 |
| 4.1.1.3 | BKP 2 Bâtiment | 107 |
| 4.1.1.4 | BKP 3 Installations / Equipements d'exploitation | 109 |
| 4.1.1.5 | BKP 4 Aménagements extérieurs | 109 |
| 4.1.1.6 | BKP 5 Frais secondaires | 110 |
| 4.1.2 | Exemple d'une estimation de la valeur intrinsèque | 111 |
| 4.1.3 | Exemple d'une estimation de la valeur intrinsèque d'une PPE | 112 |
| 4.2 | Estimation de la valeur de rendement et vénale | 113 |
| 4.2.1 | Méthode DCF (Discounted-Cash-Flow) | 117 |
| 4.2.1.1 | Définitions de Free Cash Flow | 119 |
| 4.2.1.1.1 | a) Estimation produit d'exploitation marchandise | 121 |
| 4.2.1.1.2 | b) Estimation des frais de marchandises | 123 |
| 4.2.1.1.3 | c) Résultat brut marchandises | 124 |
| 4.2.1.1.4 | d) Produit d'exploitation logement et produits des services | 125 |
| 4.2.1.1.4.1 | d1) Produits hébergement | 125 |
| 4.2.1.1.4.2 | d2) Produits prestations annexes | 127 |
| 4.2.1.1.5 | e) /. frais de services | 128 |
| 4.2.1.1.5.1 | e1) /. Frais directs d'hébergement | 128 |
| 4.2.1.1.5.2 | e2) /. Frais directs des prestations annexes | 128 |
| 4.2.1.1.6 | f) Résultat brut I | 129 |
| 4.2.1.1.7 | g) /. frais de personnel | 129 |
| 4.2.1.1.8 | h) Résultat d'exploitation II | 130 |
| 4.2.1.1.9 | i) /. autres frais d'exploitation | 130 |
| 4.2.1.1.9.1 | i1. Assurances choses, patente, licence, taxes | 130 |
| 4.2.1.1.9.2 | i2. Energie, chauffage, eau, égouts, déchets | 130 |
| 4.2.1.1.9.3 | i3. Marketing, communication, promotion, etc | 131 |
| 4.2.1.1.9.4 | i4. Frais divers d'exploitation | 131 |
| 4.2.1.1.10 | k) Résultat d'exploitation I | 131 |
| 4.2.1.1.11 | l) /. Salaire entrepreneur, direction, gérant | 131 |
| 4.2.1.1.12 | m) /. Organes de la société | 132 |
| 4.2.1.1.13 | n) Résultat d'exploitation II | 132 |
| 4.2.1.1.14 | o) /. Charges d'entretien théoriques/remplacement inventaire | 133 |
| 4.2.1.1.15 | p) /. Leasing | 133 |
| 4.2.1.1.16 | q) /. Redevances du droit de superficie | 133 |
| 4.2.1.1.17 | r) /. Charges loyers externes | 133 |
| 4.2.1.1.18 | s) /. Charges liées au bien immobilier (taxes, assurance bâtim.) | 133 |
| 4.2.1.1.19 | t) + Autres produits locations (p. ex.: hébergement du personnel) | 134 |
| 4.2.1.1.20 | u) EBITDA | 134 |
| 4.2.1.1.21 | v) /. Investissements de remplacements théoriques | 134 |
| 4.2.1.1.21.1 | Méthode CFC | 136 |
| 4.2.1.1.21.2 | „Modèle Activ Gastro“ | 137 |
| 4.2.1.1.21.3 | SGH Reinvest Hospitality | 138 |
| 4.2.1.1.22 | w) /. Entretien accumulé (investissement unique) | 138 |
| 4.2.1.1.23 | x) EBIT | 139 |
| 4.2.1.1.24 | y) /. Impôts | 139 |
| 4.2.1.1.25 | z) Free Cash Flow d'exploitation (FCF) | 140 |
| 4.2.1.1.26 | t1) Immeubles mixtes | 140 |
| 4.2.1.1.27 | t4) Free Cash Flow Immeuble | 140 |
| 4.2.1.2 | Calcul du coût moyen pondéré du capital (CMPC) ou WACC | 141 |
| 4.2.1.3 | Evaluation du facteur « valeur actuelle » année de planification résiduelle | 142 |
| 4.2.1.4 | Exemple d'une estimation DCF | 142 |
| 4.2.2 | Méthode classique du calcul de la valeur de rendement | 142 |
| 4.2.2.1 | Définition valeur locative, convention du loyer, types de loyers | 143 |
| 4.2.2.2 | Valeur locative – calcul de la valeur vénale | 145 |
| 4.2.2.2.1 | A) /. Charges d'entetien et de remplacement de l'inventaire | 145 |
| 4.2.2.2.2 | B) /. Leasing / Loyers externes | 145 |
| 4.2.2.2.3 | C) /. Entretien immeuble locataire (selon bail à loyer) | 146 |
| 4.2.2.2.4 | D) + Autres produits des immeubles | 146 |
| 4.2.2.2.5 | E) /. Charges directes autres produits d'immeuble | 146 |

| | | | |
|--------------|---|---|------------|
| 4.2.2.2.6 | F | /. Amortissements inventaire d'achat du locataire | 146 |
| 4.2.2.2.7 | G | /. Amortissements aménagements faits par le locataire | 147 |
| 4.2.2.2.8 | H | /. Intérêts fonds de roulement, capital d'exploitation | 148 |
| 4.2.2.2.9 | I | Free Cash Flow exploitation (FCF) | 148 |
| 4.2.2.2.10 | K | /. Bénéfice d'exploitation | 148 |
| 4.2.2.2.11 | L | Loyer plausible, valeur locative | 148 |
| 4.2.2.2.12 | M | Calcul du taux de capitalisation brute | 149 |
| | | 4.2.2.2.12.1 a) Frais de gestion | 149 |
| | | 4.2.2.2.12.2 a1) Coûts d'exploitation | 149 |
| | | 4.2.2.2.12.3 a2) Frais d'entretien | 149 |
| | | 4.2.2.2.12.4 a3) Frais d'administration | 150 |
| | | 4.2.2.2.12.5 a4) Risque locatif | 150 |
| | | 4.2.2.2.12.6 a5) Provisions / Remise en état | 150 |
| | | 4.2.2.2.12.7 b) Taux de capitalisation nette | 150 |
| | | 4.2.2.2.12.8 c) Taux d'intérêt | 150 |
| | | 4.2.2.2.12.9 c1) Taux d'intérêt de base | 151 |
| | | 4.2.2.2.12.10 c2) Supplément macro-localisation | 151 |
| | | 4.2.2.2.12.11 c3) Supplément micro-localisation | 151 |
| | | 4.2.2.2.12.12 c4) Taux net de capitalisation | 151 |
| | | 4.2.2.2.13 Calcul classique de la valeur de rendement | 151 |
| | | 4.2.2.2.14 Exemples de la pratique : loyer trop élevé ou trop bas | 152 |
| | 4.2.2.3 | Calcul de la valeur vénale | 153 |
| 4.2.3 | Méthode de la valeur actuelle | | 154 |
| | 4.2.3.1 a) | Valeur locative | 154 |
| | 4.2.3.2 b) | Intérêt pour le terrain / Valeur du terrain | 154 |
| | 4.2.3.3 c) | Frais de gestion | 155 |
| | 4.2.3.4 d) | Total de la valeur locative nette | 155 |
| | 4.2.3.5 e) | Durée d'utilisation restante | 155 |
| | 4.2.3.6 f) | Taux d'intérêt de base / Facteur de la valeur actuelle | 155 |
| | 4.2.3.7 g) | Valeur actuelle (avant travaux de rénovations) | 155 |
| | 4.2.3.8 h) | Coûts de constructions | 155 |
| | 4.2.3.9 i) | Quote-part pour de nouvelles constructions | 155 |
| | 4.2.3.10 k) | 1ère rénovation | 156 |
| | 4.2.3.11 l) | 1ème rénovation | 156 |
| | 4.2.3.12 m) | Valeur actuelle | 156 |
| 4.4 | Autres valeurs estimées par nos soins | | 157 |
| | 4.4.1 | Valeur d'amateur | 157 |
| | 4.4.2 | Valeur de liquidation | 157 |
| 4.5 | Méthode de la valeur comparative | | 159 |
| 4.6 | Méthode de valeur mixte «Mischwertmethode» | | 160 |

5 Exemple d'une évaluation « Hôtel Au clair de lune“, 2 étoiles Procédure d'Activ Gastro HOTEL Immobilier lors d'une évaluation **161**

| | | | |
|------------|--|---|------------|
| 5.1 | Estimation de la valeur intrinsèque | 162 | |
| 5.2 | Estimation DCF | 165 | |
| | 5.2.1 | Budgétisation des produits d'exploitation de la première année | 165 |
| | 5.2.1.1 | Budget des produits logement | 165 |
| | | 5.2.1.1.1 Calcul du total des nuitées | 165 |
| | | 5.2.1.1.2 Budget du chiffre d'affaires «restaurant» par le logement | 166 |
| | 5.2.1.2 | Budget du chiffre d'affaires « restaurant » | 166 |
| | 5.2.1.3 | Budget des produits divers | 166 |
| | 5.2.1.4 | Budget des frais et des coûts | 167 |
| | | 5.2.1.4.1 Frais de marchandise | 167 |
| | | 5.2.1.4.2 Frais de service | 167 |
| | | 5.2.1.4.3 Frais de personnel | 167 |
| | | 5.2.1.4.4 Autres frais d'exploitation | 167 |
| | | 5.2.1.4.5 Salaire de l'entrepreneur / Direction | 167 |
| | | 5.2.1.4.6 Organes de la société | 167 |
| | | 5.2.1.4.7 Résultat d'exploitation II | 167 |
| | | 5.2.1.4.8 Charges d'entretien et remplacement de l'inventaire | 168 |
| | | 5.2.1.4.9 Leasing, redevance droit de superficie, loyers externes | 168 |
| | | 5.2.1.4.10 Produit de locations | 168 |
| | | 5.2.1.4.11 Frais liés à l'immeuble (assurance immob., impôt foncier) | 168 |
| | | 5.2.1.4.12 Investissements de remplacement théoriques | 168 |

| | | | |
|------|------------|---|-----|
| | 5.2.1.4.13 | Entretien accumulé | 169 |
| | 5.2.1.4.14 | EBIT | 169 |
| | 5.2.1.4.15 | Impôts | 169 |
| | 5.2.1.4.16 | Free Cash-Flow | 169 |
| | 5.2.2 | Comparaison avec les chiffres effectivement réalisés l'année précédente | 170 |
| | 5.2.3 | Budgets de la 2 ^{ème} à la 5 ^{ème} année de planification et année résiduelle | 171 |
| | 5.2.4 | Calcul du coût moyen pondéré du capital (CMPC) ou WACC | 171 |
| | 5.2.5 | Déterminer l'horizon d'évaluation, période d'observation | 172 |
| | 5.2.6 | Toute l'évaluation en un coup d'oeil sur une page A4 | 173 |
| 5.3 | | Evaluation « Plausibilisation » de la méthode DCF par la méthode classique | 175 |
| | 5.3.1 | Calcul de la valeur locative | 175 |
| | 5.3.2 | Calcul de la valeur de rendement | 176 |
| 5.4 | | Calcul de la valeur vénale | 177 |
| 5.5 | | Réflexions sensibles, analyses fines | 178 |
| | 5.5.1 | Recul du chiffre d'affaires | 178 |
| | 5.5.2 | Analyse sensitive no 2 « CA à la hausse » | 180 |
| | | | |
| 6 | | Chiffres-clés, données, statistiques, tableaux, check-listes, etc. | 183 |
| | 6.1 | Nombre d'hôtels effectivement présents en Suisse | 183 |
| | 6.1.1 | Répartition des établissements selon catégories d'étoiles | 184 |
| | 6.2 | Taux d'occupation des chambres et des lits 2012 | 185 |
| | 6.2.1 | Taux d'occupation des chambres et des lits 2012 régions touristiques | 186 |
| | 6.2.2 | Durée de séjour | 187 |
| | 6.3 | Chiffres clés d'exploitation selon Gastrosuisse | 187 |
| | 6.4 | Chiffres clés d'exploitations hôtelières | 188 |
| | 6.4.1 | Chiffres comparatifs de „Erfa Betriebe“ hotellerieuisse | 189 |
| | 6.4.1.1 | Salaires – best practices | 189 |
| | 6.4.1.2 | Chiffres clés « Erfa Gruppe » | 191 |
| | 6.4.2 | International, comparaison avec les hôtels des pays voisins | 193 |
| | 6.5 | Coûts et structure des revenus dans le domaine de la restauration et petit hôtel | 195 |
| | 6.5.1 | Grande partie restauration, petite partie hôtel | 195 |
| | 6.5.2 | Grande partie hôtel, petite partie restaurant | 196 |
| | 6.5.3 | Etablissement de restauration uniquement | 197 |
| | 6.6 | Places assises par genre d'établissement | 198 |
| | 6.7 | Qui dirige l'établissement? | 198 |
| | 6.8 | Résumé Données chiffrées et factuelles 2012 | 199 |
| | 6.9 | Métiers et formations continues dans le tourisme | 200 |
| | 6.10 | Tableau des investissements de remplacements | 202 |
| | 6.11 | Loyers en % du rendement | 203 |
| | 6.12 | Adresses Internet des informations geo | 204 |
| | 6.13 | Inventaire-découpage des domaines | 205 |
| | 6.14 | Bases légales de la méthode DCF pour les évaluations des établissements hôteliers | 206 |
| | 6.15 | L'hôtellerie-restauration suisse selon Gastrosuisse : Reflet économique de la branche 2013 | 207 |
| | 6.16 | Check liste demande de documents | 208 |
| | | | |
| 7 | | Liste des abréviations | 210 |
| | | | |
| 8 | | Répertoire des sources | 211 |
| | | | |
| 9 | | Appel à la collaboration | 212 |
| | | | |
| 10 | | Nos activités 1996 – 2013 | 213 |
| | | | |
| 11 | | Offre Activ Gastro – HOTEL Immobilier | 215 |