



ANALYSE INITIALE

PROPOSITIONS DE PRINCIPE

VISALP



Group SEARCH europe

VALAIS SUISSE

11 / 2008

36 Hotels

Fred Lawson and John Rawson

C/S/R: 85
UDC: 728.51
Uniclass: F853

KEY POINTS:

- Standards are tending to rise all the time
- Value for money is a prime concern
- Auxiliary facilities are a major generator of business

Contents

- Introduction
- General considerations
- Bedrooms
- Public areas
- Service areas
- Other spaces
- Access and car parking

1 INTRODUCTION

1.01

Hotels provide a service to their customers whose requirements are:

- Clean, quiet and comfortable rooms
- Good food
- Good service, and
- Value for money.

The financial viability of the project depends on keeping capital requirements and operating costs to a minimum. This depends largely on the standards of planning, construction and equipment of the building. For the architect the two most important technical decisions are:

- Location of the main kitchen, and
- Provision of an efficient duct system.

Hotel staff requirements are substantial and the payroll absorbs about one third of the turnover. The designer must ensure maximum working efficiency in order to minimise their number. The ratio of staff to guests varies from 1:10 in a budget hotel to 1:2 or more in a luxury hotel. Facilities are required for staff changing, toilets, canteen, security and personnel offices; in some cases even some living accommodation may be required. Designing the hotel needs to be done in the closest consultation with those who will run it, in order to maximise their efficiency.

1.02 Hotel classification

Virtually all countries classify hotels but in different ways: most have some sort of symbol or 'star' system, as proposed by the World Tourism Organisation. The grading defines the space and facilities available. There are several broad categories:

- Hotel: including city, resort and sport hotels, defined by star category
- Motel: originally simple low-rise developments suitable for the motorist
- Inn, suberg, guesthof: originally a bar with some rooms attached
- Boarding house: with simple rooms generally let for a week or more

- Bed and breakfast establishment: accommodation with no restaurant and
- Holiday villages: often with self-catering accommodation.

2 GENERAL CONSIDERATIONS

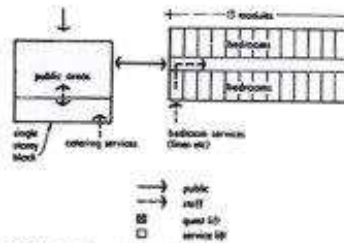
2.01 Orientation

During the preliminary design stage consider the relationships of different parts of the hotel and the effects of noise and pollution. However, restrictions imposed by the site, particularly in a town, may determine the building's orientation regardless of other considerations. See para 3.04 for orientation of bedrooms.

2.02 General arrangement

Determine and agree pedestrian and vehicular access at an early stage. The main hotel entrance is a critical commercial feature determining the location of the main fringe.

Site value usually determines the height of the development. In a cheap rural setting, costs favour a low building. There are savings in foundation and structural work, lifts are not currently obligatory up to three storeys (although this may change with disabled access regulations, and could incur considerable later costs). There may be also savings in maintenance costs. On the other hand, long corridors with more staircases are needed, and engineering services may be more expensive. On a town site, cost may dictate a high building. A compromise has to be arrived at, taking into account planning restrictions, rights of light and any legal restrictions caused by adjacent properties. The most common arrangement is a tall bedroom block over a larger area of low public rooms. High site costs may lead to the high-value fringe being let as commercial space such as shops. Bedrooms can be located above another such as offices or flats. Various relationships between the two sorts of accommodation - bedrooms and public areas - are shown diagrammatically in 36.1 to 36.4.



36.1 Simple bedroom block with detached single-storey catering building as in primitive hotels. No collection or rationalisation of circulation

3 BEDROOMS

3.01 Bedrooms are the core of the hotel industry. For flexibility most rooms have a double bed or twin beds. Bedrooms normally have en-suite bedrooms. It may be assumed in preliminary calculations that the capital cost of a room will approximate to 1000 times its nightly rate.

3.02 Areas

Corridor widths and bedroom sizes are greater in more expensive hotels. In the preliminary design stage allow the following overall bedroom areas:

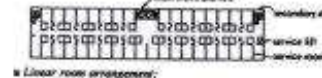
- 2-star: 20-22 m²
- 3-star: 25-27 m²
- 4-star: 30-34 m²
- 5-star exclusive: 36 m² min.

The auxiliary areas that will be required to service these rooms are shown in Table 1.

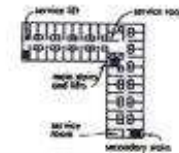
3.03 Bed-room corridors

Corridors in bedroom areas should be minimised. Widths vary from 1.3 m wide for 2-star to 1.8 to 2.0 m wide for 5-star. Costs usually dictate bedrooms both sides of corridors. Though a number

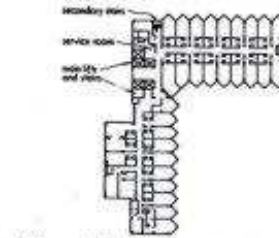
36.8 Generic block plan forms:



a Linear room arrangement:



b L-shaped room arrangement:



c A US example of L-shape at Chicago Motor Inn;

Table 1 Service areas in m² according to number of guest rooms

	100 rooms	200 rooms	500 rooms	1000 rooms	Notes
Housekeeping and ground storage	1.40	1.11	0.93	0.74	Hotel laundry requires a similar area. Most hotels use off-site laundry services.
Administration	0.40	0.46	0.37	0.28	

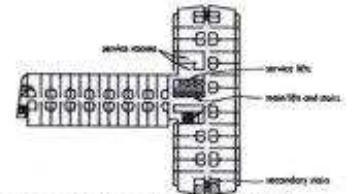
of city hotels have been built high with central service cores surrounded by bedrooms, this is not economical owing to the quantity of circulation space.

To avoid an institutional appearance corridors should not appear too long. Fire regulations determine the positioning of escape stairs.

Access to all guests' bedrooms should be free of steps. At least 50 per cent should be accessible to disabled people.

3.04 Orientation

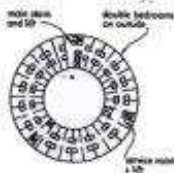
Take account of sunlight. Bedroom blocks with the long axis nearer north-south than east-west are preferable. Position bed-



d T-shaped arrangement at Royal Garden Hotel, London.



e Rooms around a square court:



f Rooms around a circular court at Ariel Hotel, Houston

Concept Hôtelier Novateur

VEYSONNAZ

2012



ANALYSE INITIALE

PROPOSITIONS DE PRINCIPE

VISALP



Group SEARCH europe

VALAIS SUISSE

11 / 2008

Société suisse des hôteliers

Case postale 2657, 3001 Berne



Classification d'hôtel

Formule d'enquête avec les normes minimales

Révision 1985

Nom de l'établissement _____

Propriétaire/gérant/directeur _____

(Souligner de qui convient)

Adresse _____

NPX et localité: _____

Rattaché à la section SSH _____

Rattaché à aucune section _____

La section ou la commission régionale détermine pour chaque localité les établissements à classer comme hôtels de saison et ceux à classer comme hôtels situés en ville.

Cocher ce qui convient, une seule indication possible, mentionner en plus s'il s'agit d'un appartement:

Hôtel situé en ville Hôtel de saison

Garni situé en ville Garni de saison

Appart'hôtel

% d'appartements avec cuisinette par rapport à l'ensemble des possibilités d'hébergement _____

Données

statistiques

Nombre de: _____

Lits _____

Chambres avec bain/douche et WC _____

Chambres _____

Lignes de téléphone _____

Personnel (en saison moyenne, sans exploitations annexes)

Total _____

Cuisiniers _____

Étage _____

L'ingénieur _____

Service _____

Personnel auxiliaire _____

Réception/Concierge _____

Exploitations annexes _____

Portier de nuit _____

(piscine couverte, restaurant public, etc.) _____

Attestation

Le soussigné propriétaire/gérant/directeur (souligner de qui convient) déclare par la présente:

- avoir donné tous les renseignements nécessaires à la classification de l'hôtel cité, que les points attribués, en remplissant le questionnaire de classification, correspondent à la réalité,
- accepter, en cas de recours d'une des instances de la SSH, de voir modifier la classification de son hôtel et de fournir alors spontanément tous les renseignements nécessaires,
- accepter de considérer la décision du comité central ou de sa délégation comme sans appel.

* En égard au nombre de points obtenus et aux normes minimales auxquelles mon établissement satisfait, je demande qu'il soit classé dans la catégorie _____

Fait à: _____

Le _____

Niveau de l'hôtel et signature autorisée: _____

Ne doit pas être rempli par l'hôtelier

- Le questionnaire ci-après ainsi que les normes minimales (pages 14 à 16) ont été correctement remplis, l'établissement peut être classé dans la catégorie _____ étoiles.

La classification des hôtels de la SSH a fait ses preuves en peu de temps aussi bien dans notre pays qu'à l'étranger et ceci tant pour l'hôte que pour les touristes. L'hôte peut ainsi se faire une idée plus réelle du marché et dispose du même coup d'un instrument utile pour choisir ses hôtels.

Le modèle de classification de la SSH a été repris à l'échelle nationale par l'Office du tourisme du canton du Tessin (pour la classification des établissements non rattachés à la SSH), et à l'échelle internationale par l'Autriche, diverses provinces de l'Italie du Nord, du Tirol du Sud, Trinidad et Tobago.

Procédure de classification

L'hôtelier remplit un questionnaire et demande sur la base du nombre de points la catégorie souhaitée. Pour entrer dans chaque catégorie, il faut obtenir un nombre minimum de points pour les prestations de service, l'équipement et la situation. Au moins 10 des 11 normes minimales doivent être remplies par catégorie. Les recommandations générales pour la protection contre les incendies font partie des normes minimales.

La demande de l'hôtelier est acheminée vers le siège de la SSH, Section promotion des ventes, à l'intention de la commission régionale compétente de la SSH, composée d'hôteliers en activité. La commission régionale examine la demande, procède selon le cas à une inspection de l'hôtel et décide en conséquence de la catégorie à attribuer à l'établissement. L'hôtelier peut former recours contre cette décision:

1. soit à la Commission d'étude du marché et de politique des prix (CMP)
2. soit au Comité central SSH.

La décision du Comité central est irrévocable. Par contre, la CMP peut former recours contre la décision de la Commission régionale auprès du Comité central.

En cas de changement de propriétaire ou de gérant, la catégorie de l'hôtel doit être confirmée à nouveau.

La classification d'un hôtel se fait indépendamment des prix pratiqués.

Application des Directives de la Société suisse des hôteliers



ANALYSE INITIALE

PROPOSITIONS DE PRINCIPE

VISALP



HÔTELS-RESTAURANTS

Chapitre 3. Conditions économiques et choix de parti	49
1. Les logiques économiques des acteurs du secteur.....	50
1.1. Application des critères économiques à l'hôtellerie-restauration	50
1.2. Décomposition des coûts	52
1.3. La solution optimale en coût global	52
2. Les coûts d'investissement	53
2.1. Matériel	53
2.2. Surfaces occupées.....	54
2.3. Construction	54
2.4. Estimation des coûts d'investissement	55
3. Les coûts d'exploitation	56
3.1. Energie.....	56
3.2. Entretien/maintenance	58
3.3. Contrôles réglementaires et qualité	59
3.4. Suivi des consommations	60
3.5. Ratios de coûts d'exploitation	60
4. Le coût global et choix de parti.....	61
4.1. Choix de parti : 1 ^{er} exemple.....	62
4.2. Choix de parti : 2 ^e exemple.....	64
Chapitre 4. L'approche globale de l'énergétique	67
1. Les sources énergétiques	68
1.1. L'électricité	68
1.2. Les combustibles	68
1.3. Les énergies renouvelables ou récupérables	68
1.4. Réseaux de chaleur.....	69
2. L'adéquation des sources aux usages en hôtellerie et restauration	69
3. Réduction de la demande d'énergie	70
4. Optimisation énergétique d'un projet	72
4.1. Les préalables	72
4.2. La démarche globale.....	73
5. Analyse multi-critère d'un projet.....	75
Chapitre 5. Le bâti et l'enveloppe	79
1. Structuration de l'espace	80
1.1. Les zones.....	81
1.2. La modularité des chambres	83
1.3. La flexibilité des salles de réunion	86
1.4. Traitement des locaux.....	86
2. Architecture et thermique de l'enveloppe.....	86
2.1. Forme architecturale et compacité	86
2.2. Eclairage naturel.....	88
2.3. Conception climatique	89
2.4. Espaces tampons : sas et atrium	90
2.5. Inertie thermique	90
3. Technologies de l'enveloppe.....	93
3.1. L'emploi de panneaux préfabriqués en façade	93
3.2. L'emploi des façades légères	94

HÔTELS-RESTAURANTS

3.3. Les solutions en construction traditionnelle	94
3.4. Les parois vitrées	95
3.5. L'isolation des parois horizontales.....	95
4. Recommandations pour un bâti performant	95
4.1. Implantation.....	95
4.2. Volumétrie et organisation du plan.....	97
4.3. Choix constructif.....	97
4.4. Traitement des façades	97
4.5. Traitement des parois horizontales	102
4.6. Inertie et choix d'équipement thermique	103
Chapitre 6. Chauffage, ventilation, climatisation	105
1. Les types d'installation	106
1.1. Principes	106
1.2. Traitement des ambiances	106
1.3. Systèmes climatiques adaptés.....	110
1.4. Description des systèmes.....	115
2. Caractéristiques et performances des systèmes	125
2.1. Systèmes de chauffage à eau chaude	126
2.2. Systèmes de chauffage électrique.....	131
2.3. Systèmes de ventilation	132
2.4. Systèmes de climatisation	133
3. Régulation et gestion technique	143
3.1. Les fonctions de régulation	143
3.2. Les fonctions de gestion technique des installations climatiques	150
4. Recommandations pour une exploitation économe	152
4.1. Principales recommandations à l'établissement du projet.....	152
4.2. Principales recommandations pour une exploitation économe	153
4.3. Contrat d'exploitation ou contrat d'entretien des installations climatiques	154
Chapitre 7. L'eau chaude sanitaire	157
1. Usages et systèmes d'ECS	158
2. La production	159
2.1. Systèmes à accumulation	159
2.2. Systèmes à production instantanée.....	161
2.3. Systèmes à production semi-instantanée	161
2.4. Systèmes de récupération	163
3. La distribution	166
4. Les éléments d'une conception performante.....	167
5. Recommandations pour une exploitation économe	168
Chapitre 8. Eclairage	169
1. La démarche de conception.....	170
1.1. Niveaux d'éclairage.....	170
1.2. Cahier des charges « éclairage »	171
1.3. Eclairage naturel.....	171
1.4. Conception de l'installation	172

VEYSONNAZ

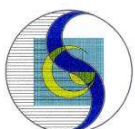
2012



ANALYSE
INITIALE

PROPOSITIONS
DE
PRINCIPE

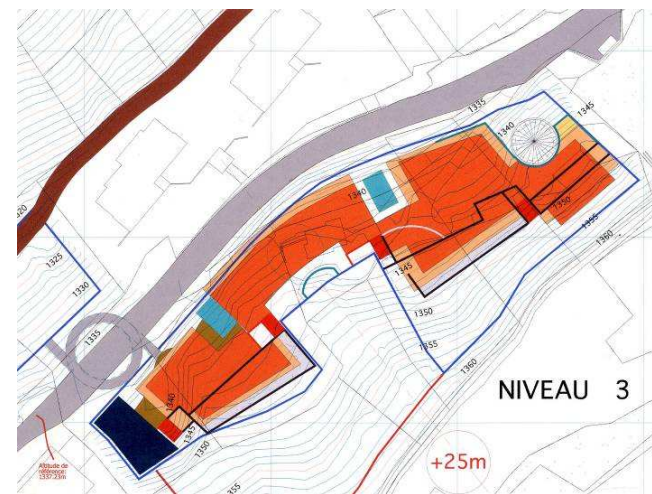
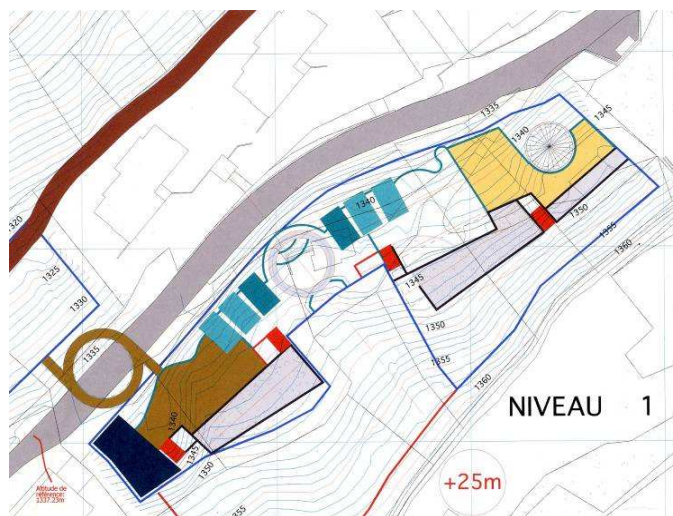
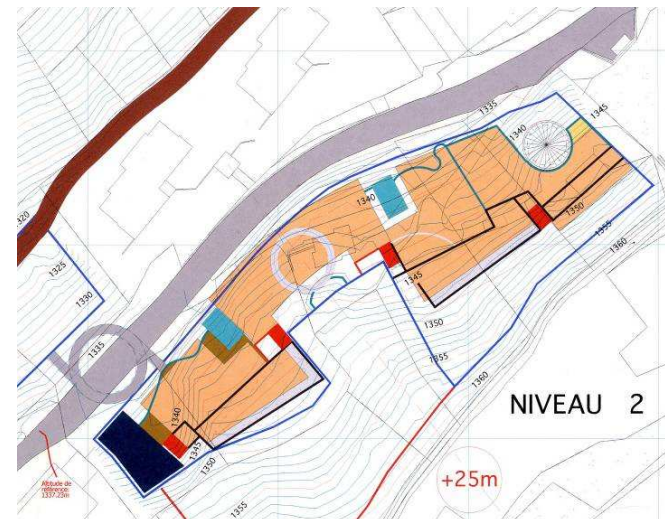
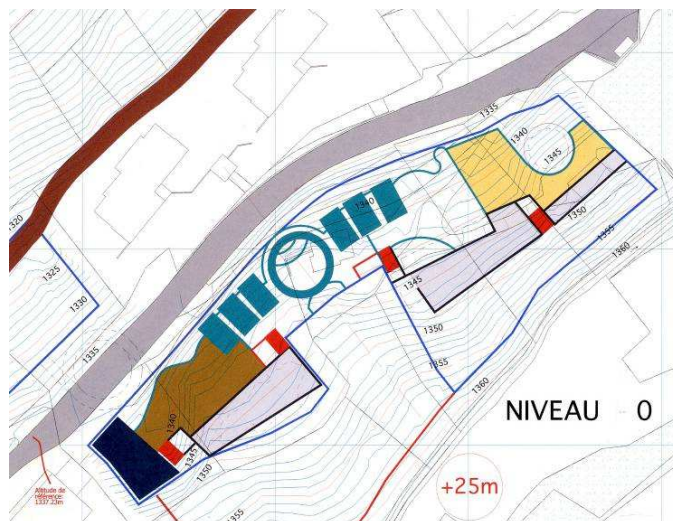
VISALP



Group SEARCH
europe

VALAIS SUISSE

11 / 2008



Hotel : Principe des étages

VEYSONNAZ

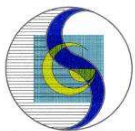
2012



ANALYSE
INITIALE

PROPOSITIONS
DE
PRINCIPE

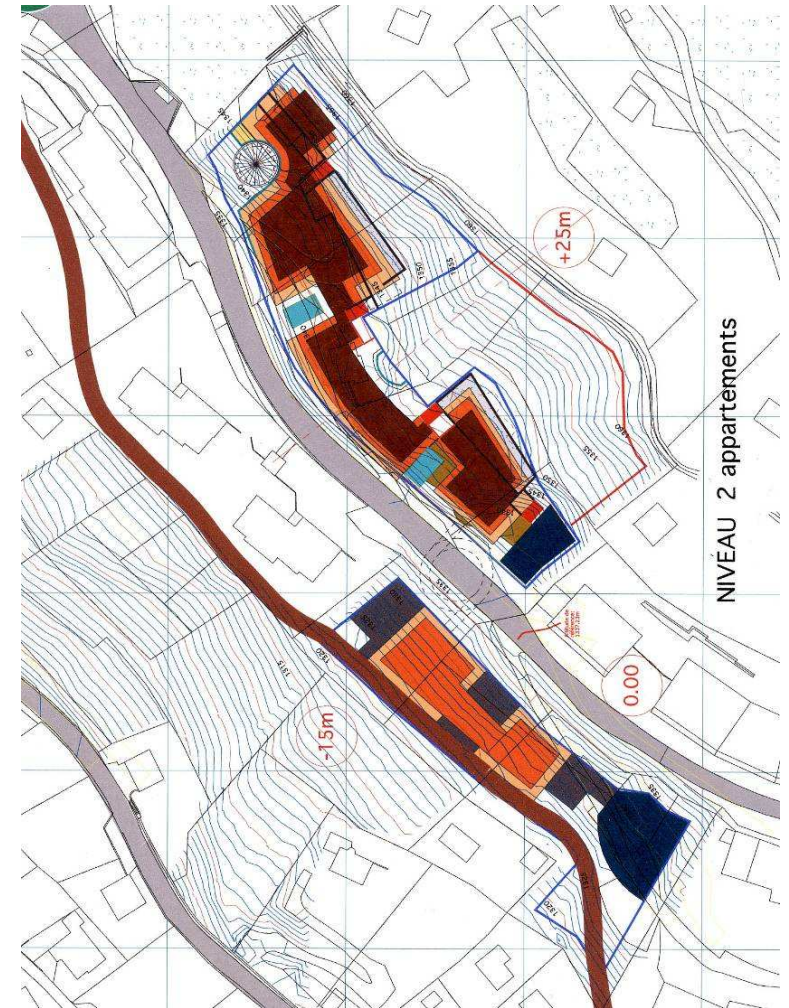
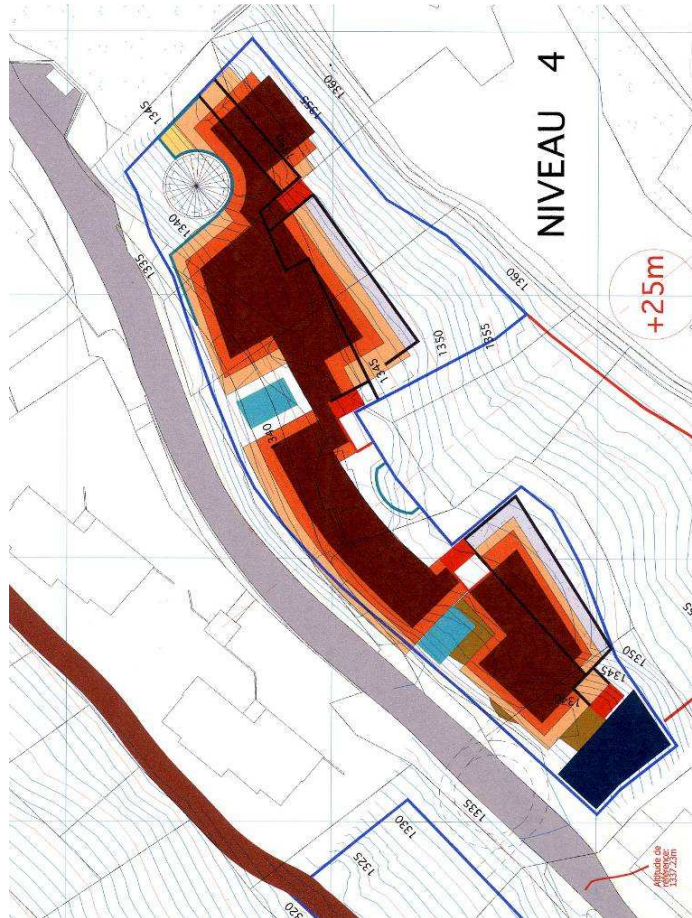
VISALP



Group SEARCH
europe

VALAIS SUISSE

11 / 2008



Etages Hotel - Appartements

VEYSONNAZ

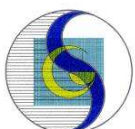
2012



ANALYSE
INITIALE

PROPOSITIONS
DE
PRINCIPE

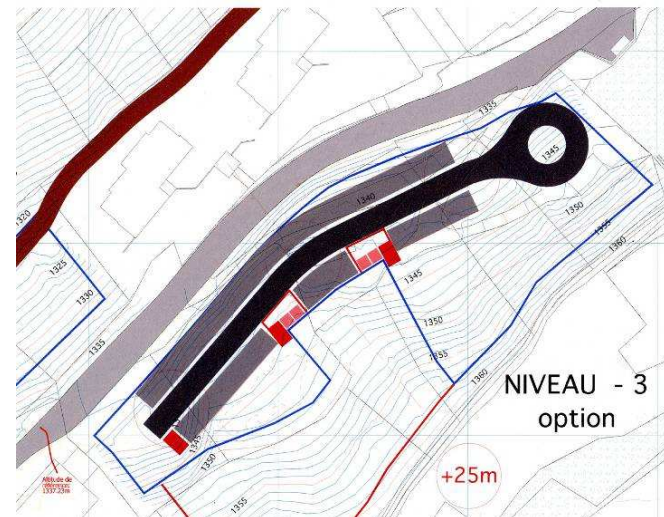
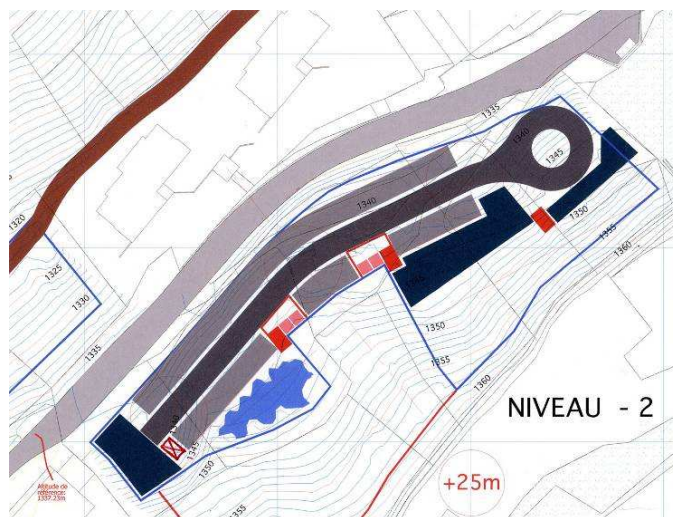
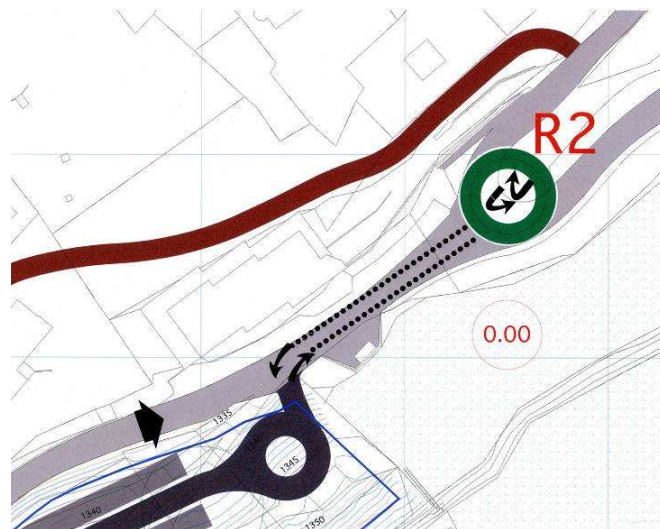
VISALP



Group SEARCH
europe

VALAIS SUISSE

11 / 2008



Parkings hôteliers

VEYSONNAZ

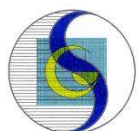
2012



ANALYSE
INITIALE

PROPOSITIONS
DE
PRINCIPE

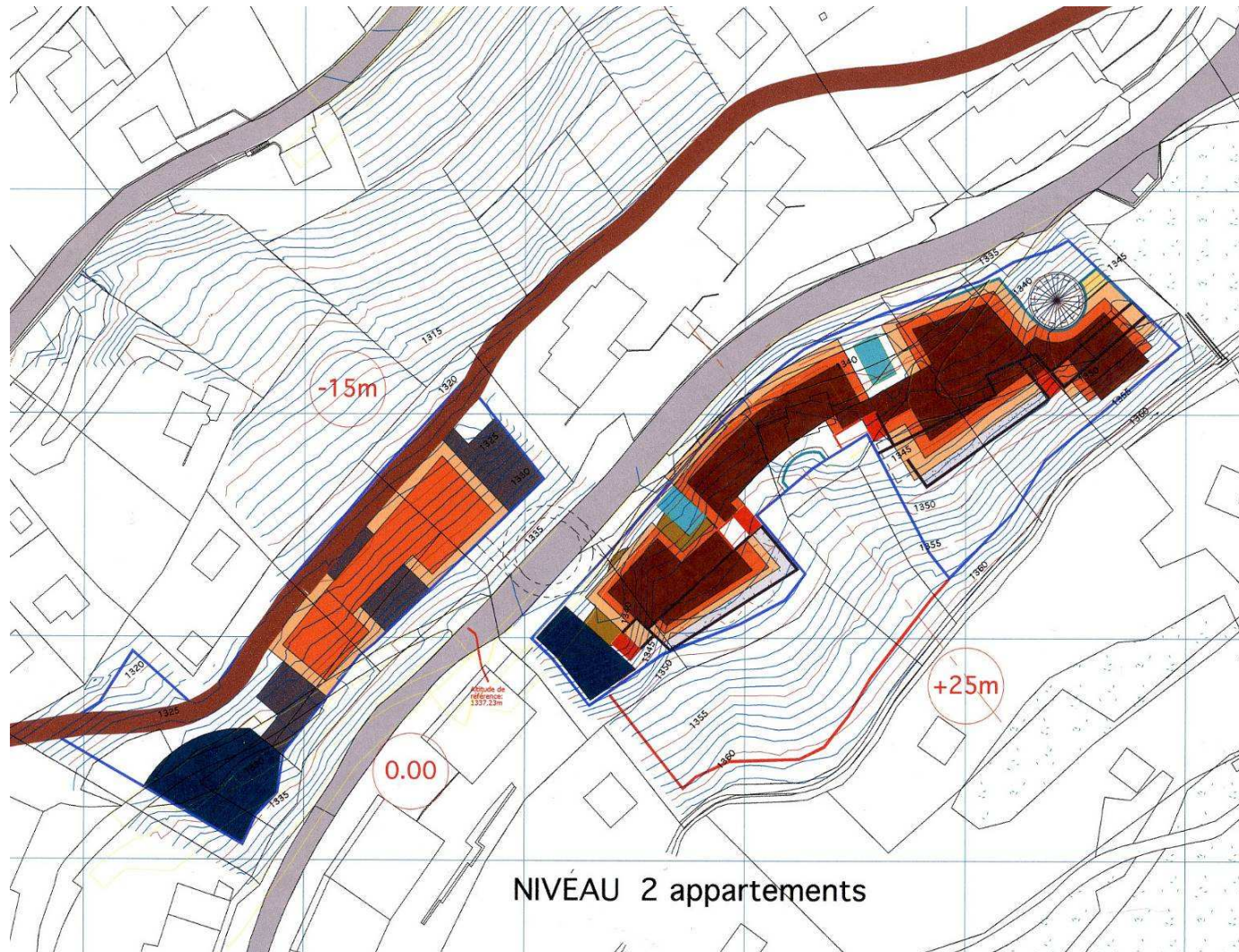
VISALP



Group SEARCH
europe

VALAIS SUISSE

11 / 2008



Volumétrie de principe : hotel - appartements