

# LE MARCHÉ HÔTELIER FRANÇAIS

VILLES CLÉS EN RÉGIONS

Février 2019



# Snapshot 2018 – Le Marché Hôtelier Français

## Pourquoi ce rapport ?

Pour la première année, Christie & Co publie son rapport annuel " Le Marché Hôtelier Français – Villes clés en Régions". Celui-ci offre un panorama des six destinations urbaines majeures en France hors Paris et Ile-de-France (Lyon, Marseille, Bordeaux, Lille, Nice, Nantes), et une analyse des indicateurs de performance de l'année 2018.

Ces marchés ont été sélectionnés sur la base de plusieurs critères, et notamment leur population, leur économie touristique, leur offre hôtelière, leurs performances hôtelières ainsi que leur impact sur l'économie française et le secteur du tourisme.

Avec près de 90 millions de visiteurs internationaux en 2018, la France est le pays le plus visité au monde. Le dernier trimestre 2018 a vu une croissance de 2,0% des flux touristiques, sous l'influence d'une augmentation des arrivées internationales (+4.7%) alors que les arrivées domestiques ont recensé une évolution de 0,9%.

Les indicateurs de performance de l'année 2018 reflètent la reprise du marché français à la suite des problèmes sécuritaires survenus en 2015/2016. Il est également à noter que la majorité des villes étudiées font l'objet de travaux de renouvellement urbain et d'amélioration de leur connectivité. Cela a induit, pour la majorité de ces marchés, une offre future importante menant à une diversification du parc existant. L'augmentation de prix moyens sur les marchés observés est d'ailleurs le principal levier de croissance de RevPAR.

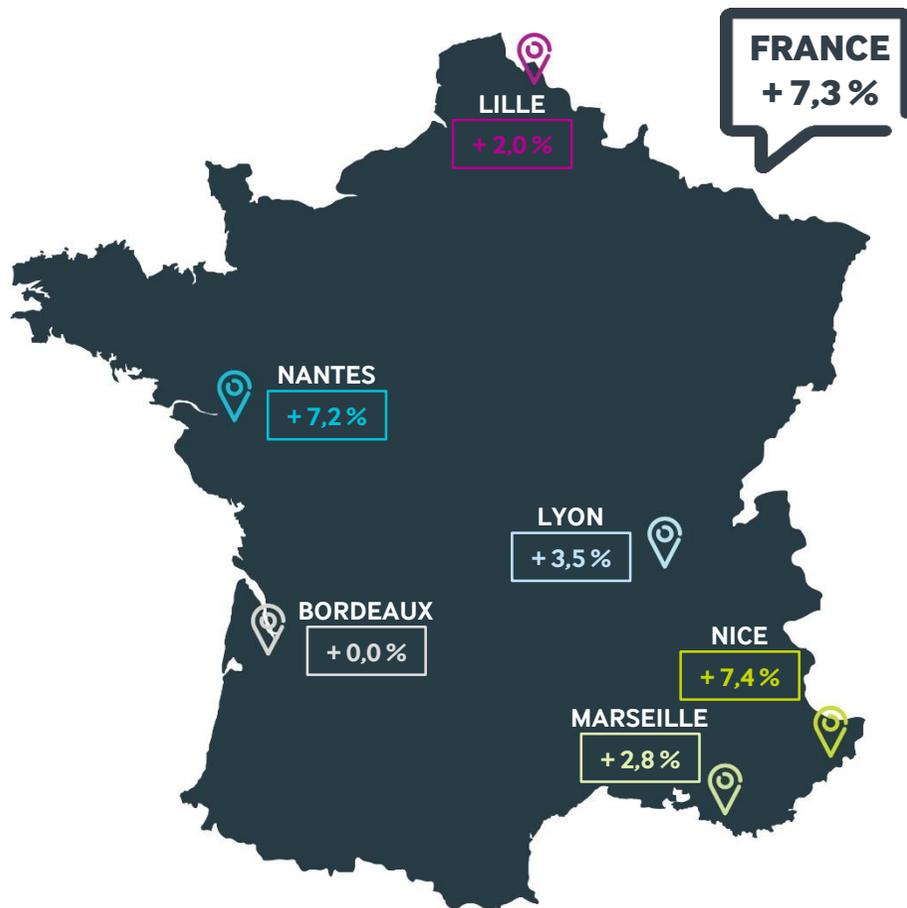
À travers ce rapport, nous analysons les profils économique, touristique et hôtelier de chaque ville, s'appuyant sur des sources d'information publiques (Atout France, INSEE, CDT, CCI) ainsi qu'un recensement des performances hôtelières (Observatoire MKG Consulting / OK destination) et l'expertise de Christie & Co sur chacun des marchés.

## Observations Clés pour les 6 Villes Observées

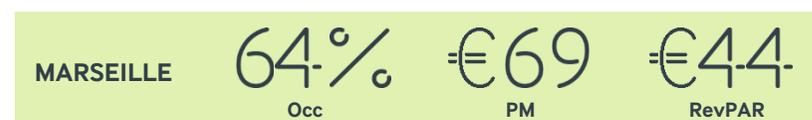
- 1. Une année de croissance pour le tourisme :** toutes les villes ont recensé un nombre d'arrivées et de nuitées touristiques plus importantes en 2018 qu'en 2015
- 2. Une part importante de tourisme domestique dans chacune des villes :** ce qui permet une résilience forte de l'occupation hôtelière
- 3. Une augmentation importante des flux touristiques internationaux :** près de 90 millions de visiteurs étrangers en 2018, contribuant à une augmentation des prix moyens hôteliers, en particulier sur le segment haut de gamme. En complément des principaux marchés, la Chine, les Etats Unis et le Moyen Orient ont des croissances à deux chiffres
- 4. Le prix moyen est le principal vecteur de performance hôtelière :** étant à l'origine d'une croissance de RevPAR pour toutes les villes observées
- 5. Une diversification des enseignes dans chacune des villes :** à travers tous les segments et principalement observée sur la catégorie 4 étoiles, avec l'ouverture de produits standardisés ou lifestyle
- 6. Vers une excellente accessibilité :** chacune des villes dispose d'un aéroport et d'un réseau Train Grande Vitesse (TGV). Trois villes (Nantes, Nice, Marseille) ont une connexion maritime. Les projets urbains recensés portent notamment sur l'ouverture du pôle multimodal Saint-Augustin à Nice, ou l'extension des gares de Marseille et de Bordeaux
- 7. Décembre 2018, impacté par les « Gilets Jaunes » :** causant une contraction de RevPAR de 3,9% en France par rapport au mois de décembre 2017

# Villes Françaises : Indicateurs 2018

Des fondements de marché solides, avec des records de performance sur certains marchés



Variations RevPAR vs. 2017





# Bordeaux

## Un marché qui s'embrase

### Profil de la Ville

#### Indicateurs Macro-Economiques

- Population intra-muros : 215 374, 9<sup>ème</sup> ville de France
- Population Aire Urbaine : 1 178 335
- Revenu par Habitant : environ 39 000€ > moyenne nationale
- Taux de Chômage : environ 11% > moyenne nationale

#### Données-Clés

- 7 pôles de compétitivité : aéronautique, optique & lasers, bois, construction durable, TIC, Santé, Neurosciences
- 60 caves coopératives et 400 maisons de négoce
- 2016 : Bordeaux 2<sup>ème</sup> destination incontournable du monde, selon le New York Times
- 2017 : Bordeaux Best City, selon Lonely Planet

#### Principales Entreprises (Bordeaux Métropole)

- Groupe Fayat (BTP)
- Construction Navale Bordeaux (CNB)
- Cdiscount
- AGFA HealthCare
- Groupe Pichet (promotion immobilière)

#### Principaux Evénements Récurrents

- Classement français ICCA : 6<sup>ème</sup>
- Vinexpo
- Vinitech
- ADS Show
- Aquitanima
- Bordeaux So Good

#### Principaux Sites Touristiques

- Cité des Civilisations du Vin, tourisme viticole
- Bordeaux Port de Lune (Unesco)
- Muséum d'Histoire Naturelle
- Musée des Arts Décoratifs et du Design

### Accessibilité



#### Trafic routier

- Bordeaux-Toulouse : 2h30, Bordeaux-Nantes : 3h30, Bordeaux-Paris : 5h45
- Autoroutes : Nord : A10 ; Est : A62, A89 ; Sud : A63, A65



#### Trafic aérien

- Aéroport Bordeaux-Mérignac : 6,2 millions de passagers en 2017 (+7,7% / 2016), 8<sup>ème</sup> aéroport de France
- Lignes les plus fréquentées : Bordeaux-Paris, Bordeaux-Lyon, Bordeaux-Amsterdam



#### Trafic ferroviaire

- Bordeaux-Paris : 2h04, Bordeaux-Lille : 4h36, Bordeaux-Poitiers : 1h03
- Gare Bordeaux Saint-Jean : 12 millions, 5<sup>ème</sup> gare de France, 18 millions de passagers attendus d'ici 2020 grâce à l'arrivée du TGV



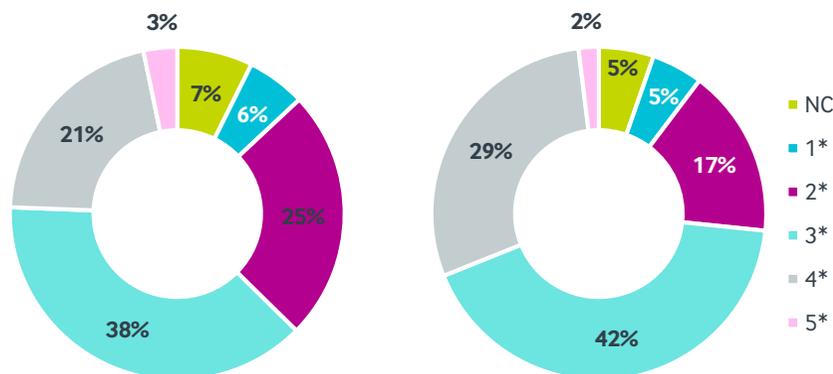
#### Trafic maritime

- Bordeaux Port Atlantique : 1 448 086 croisiéristes et 444 escales

### Offre Hôtelière (Bordeaux et sa Zone Péri-Urbaine)

123

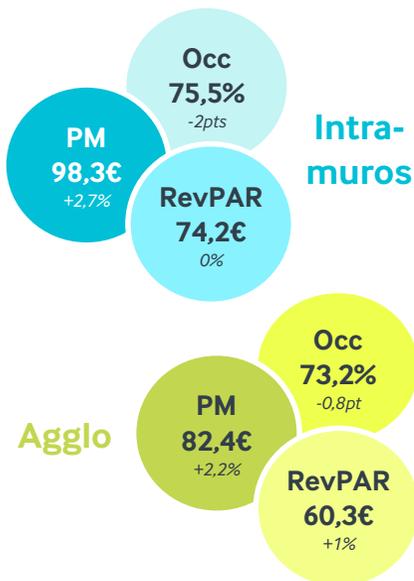
9 903



# Bordeaux

## Un marché qui s'embrase

### Performances Hôtelières 2018



### Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



### Répartition de la Demande



### Le Sentiment de Christie & Co

- Bordeaux profite depuis plusieurs années d'une attractivité importante. La mise en circulation de la ligne TGV Bordeaux-Paris et l'ouverture de la Métropole Arena contribuent à renforcer cette tendance. En complément, plusieurs opérations de renouvellement urbain sont en cours (Euratlantique, Bacalan, Brazza).
- L'offre hôtelière bordelaise se structure:
  - Une **montée en gamme** de l'offre qui se confirme (ouverture de l'hôtel des Quinconces, de l'Yndo Hôtel, de la Grande Maison de Bernard Magrez)
  - Une offre qui se diversifie, marquée par l'entrée sur le marché de **nouvelles enseignes hybrides** (Jo & Joe, MOB Hotel, Meininger)
  - L'offre future est l'une des plus importantes en France et devrait se matérialiser par l'**ouverture de 1 649 clés d'ici 2021**.
- En termes d'investissement hôtelier, les investisseurs originaires de la zone ont une présence importante (Pichet, Altica). Ceux-ci sont rejoints par des institutionnels et investisseurs étrangers.



### Transactions Hôtelières

- Hôtel Gambetta**
  - 2\*, 31 chambres
- Hôtel Burdigala Inwood Hotels**
  - 4\*, 82 chambres
- Hôtels Golden Tulip & B&B**
  - 177 chambres, vente en VEFA
- Hôtel California**
  - 3\*, 20 chambres
- Résidence hôtelière Staycity**
  - 125 appartements



### Projets Hôteliers

- B&B Cours de la Marne – 2019**
  - 3\*, 66 chambres
- Eklo Bastide – début 2019**
  - 2\*, 128 chambres
- Jo&Joe, quartier Brazza – 2019**
  - Hostel, 686 lits
- Projet hôtelier Place Gambetta – 2020**
  - 5\*, 72 chambres



### Projets Urbains

- Pôle touristique aux Bassins à Flot – 2018
- Pont Amédée Saint-Germain-Armagnac – 2018
- Rénovation et extension de la Halle Debat-Ponsan – 2018
- Développement de l'aéroport – 2019
- Mise en circulation d'une 4<sup>ème</sup> ligne de tramway – 2019



# Lille

## Une offre hôtelière qui se diversifie

### Profil de la Ville

#### Indicateurs Macro-Economiques

- Population intra-muros : 231 491, 10<sup>ème</sup> ville de France
- Population Aire Urbaine : 1 175 828
- Revenu par Habitant : 34 759€ < moyenne nationale
- Taux de Chômage : 12% > moyenne nationale

#### Données-Clés

- 1<sup>er</sup> centre français pour le textile et le textile technique
- 2<sup>ème</sup> ville de France pour l'accueil de sièges internationaux
- 3<sup>ème</sup> quartier d'affaires (Euralille) après la Défense à Paris et la Part-Dieu à Lyon
- Capitale européenne de la vente à distance
- Capitale européenne de la grande distribution

#### Principales Entreprises (Lille Métropole)

- Décathlon
- Auchan
- Leroy-Merlin
- Cofidis
- La Redoute

#### Principaux Evénements Récurrents

- Classement français ICCA : 8<sup>ème</sup>
- Braderie de Lille
- Immotissimo
- Salon Amenago

#### Principaux Sites Touristiques

- Palais des Beaux-Arts - Lille
- Le Tripostal - Lille
- Parc Zoologique - Lille
- La Piscine - Roubaix
- Musée d'art moderne LaM - Villeneuve d'Ascq

### Accès



#### Trafic routier

- Lille-Paris : 2h20, Lille-Bruxelles : 1h30, Lille-Londres : 4h40
- Autoroutes : Nord : A10 ; Est : A62, A89 ; Sud : A63, A65



#### Trafic aérien

- Aéroport Lille-Lesquin : 1,9 million de passagers en 2017 (+7,3% / 2016), 14<sup>ème</sup> aéroport de France
- Lignes les plus fréquentées : Lille-Nice, Lille-Toulouse, Lille-Marseille



#### Trafic ferroviaire

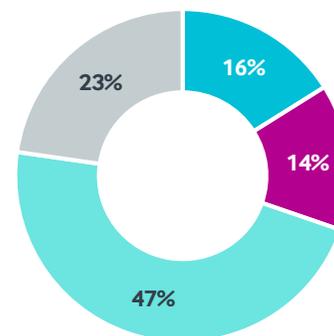
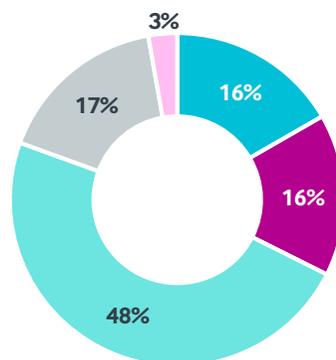
- Lille-Bruxelles : 34min, Lille-Paris : 1h, Lille-Londres : 1h20
- Lille-Flandres : 18,5 millions, 2<sup>ème</sup> gare de France hors région parisienne
- Lille-Europe : 7,4 millions



### Offre Hôtelière (Lille et sa Zone Péri-Urbaine)

108 🏠

7 745 🗝️



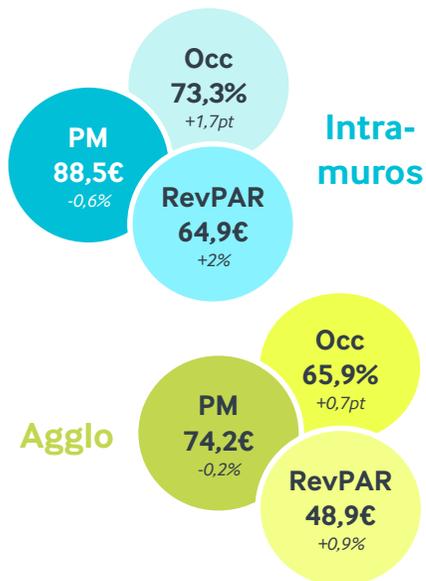
- 1\*
- 2\*
- 3\*
- 4\*
- 5\*



# Lille

## Une offre hôtelière qui se diversifie

### Performances Hôtelières 2018



### Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



### Répartition de la Demande



### Le Sentiment de Christie & Co

- L'agglomération lilloise est en pleine expansion avec d'une part la création de nouveaux quartiers au Sud suite à l'ouverture du Grand Stade (Villeneuve d'Ascq, Marcq-en-Barœul), et d'autre part le renouvellement d'anciens sites industriels & logistiques d'envergure (Roubaix, Croix, Lesquin). Le quartier des deux gares est également en réfection grâce à la rénovation de plusieurs hôtels vieillissants ayant fait l'objet de transactions récentes.
- Le marché hôtelier de Lille est **fortement standardisé** (présence importante d'Accor et Louvre Hotels Group) et axée sur des produits 4 étoiles à destination de la clientèle affaires. **Cette offre se diversifie depuis les 4 dernières années** : densification de l'offre 5 étoiles, et entrée à venir d'enseignes et concepts lifestyle, en lien avec le renforcement de la clientèle loisirs dans la ville et rénovation des hôtels à proximité de Lille Flandre.
- L'investissement hôtelier se caractérise par un **faible niveau de transactions** dû à une diversification limitée des produits et un nombre d'acteurs restreint (concentration autour de quelques propriétaires importants, 3D Hotels, Covivio, Marc Lelieur).



### Transactions Hôtelières

- Portefeuille SLIH**
- 9 hôtels 3\*-5\*, 650 chambres
- Hôtel Continental Lille**
- 2\*, 35 chambres
- Hôtel & Spa Grand Palais Lille**
- 3\*, 40 chambres
- Hôtel Carlton Lille**
- 4\*, 59 chambres
- Hôtel Holiday Inn Englos**
- 3\*, 121 chambres



### Projets Hôteliers

- Hôtel Mama Shelter Euralille – 1<sup>er</sup> trimestre 2019**
- 3\*, 112 chambres
- Hôtel Hampton by Hilton Lillenum – 2019**
- 3\*, 135 chambres
- Hôtel Moxy by Marriott Cosmopole – 2019**
- 4\*, 127 chambres
- Hôtel Okko Lille – 2020**
- 4\*, 120 chambres



### Projets Urbains

- Euralille et son extension Euralille 3000 – ND
- Opération mixte Souham (12 000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces, restaurants, Mama Shelter.) – 2019
- Lillenum (56 000 m<sup>2</sup>) – 2019
- République-Cosmopole (hôtel Moxy, logements, galerie d'Art, centre culturel britannique, espaces extérieurs, parking...) – 2019
- Développement de Euratechnologies et Eurasanté
- Modernisation de la ligne de Métro 1



# Lyon

## Une place forte de l'hôtellerie française

### Profil de la Ville

#### Indicateurs Macro-Economiques

- Population intra-muros : 500 715, 3<sup>ème</sup> ville de France
- Population Aire Urbaine : 2 237 676
- Revenu par Habitant : environ 38 000€ > moyenne nationale
- Taux de Chômage : 8,8% = moyenne nationale

#### Données-Clés

- 4 pôles de compétitivité
- Lyonbiopôle, 1<sup>er</sup> pôle santé de France
- 1<sup>ère</sup> agglomération industrielle de France (hors Île-de-France)
- 2<sup>ème</sup> pôle numérique de France
- Elue « Meilleure Destination Européenne de Weekend » lors des World Travel Award 2016
- Lyon, capitale mondiale de la gastronomie

#### Principales Entreprises (Grand Lyon)

- Carrier Corporation (climatisation)
- Adecco
- Bayer
- Mylan

#### Principaux Evénements Récurrents

- Classement français ICCA : 4<sup>ème</sup>
- Fête des Lumières
- Pollutec
- Sirha
- Solutrans

#### Principaux Sites Touristiques

- Collines de Fourvière et Croix-Rousse
- Presqu'île
- Musée des Confluences
- Parc de la Tête d'Or

### Accès



#### Trafic routier

- Lyon-Paris : 4h20, Lyon-Marseille : 3h, Lyon-Genève : 1h45
- Autoroutes : Nord : A6 ; Sud : A7 ; Ouest : A89 ; Est : A43



#### Trafic aérien

- Lyon-Paris : 1h, Lyon-Bordeaux : 1h10, Lyon-Nantes : 1h10
- Aéroport Lyon-Saint-Exupéry : 10,3 de passagers en 2017 (+7,7% / 2016), 4<sup>ème</sup> aéroport de France
- Lignes les plus fréquentées : Lyon-Paris, Lyon-Bordeaux, Lyon-Nantes, Lyon-Toulouse



#### Trafic ferroviaire

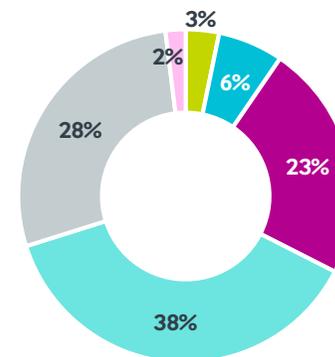
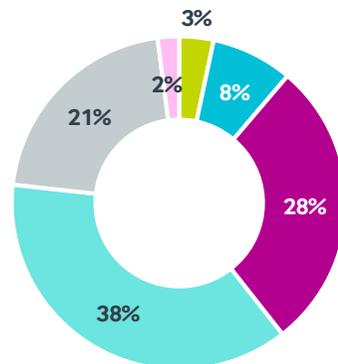
- Lyon-Paris : 2h, Lyon-Marseille : 1h43, Lyon-Genève : 1h52
- Gare de Lyon Part-Dieu : 31,7 millions, 1<sup>ère</sup> gare de France hors région parisienne
- Gare de Lyon-Perrache : 5,9 millions, 18<sup>ème</sup> gare de France
- Nouvelle ligne TGV Lyon-Londres (< 5h de trajet)



### Offre Hôtelière (Lyon et sa Zone Péri-Urbaine)

24-1

18 632

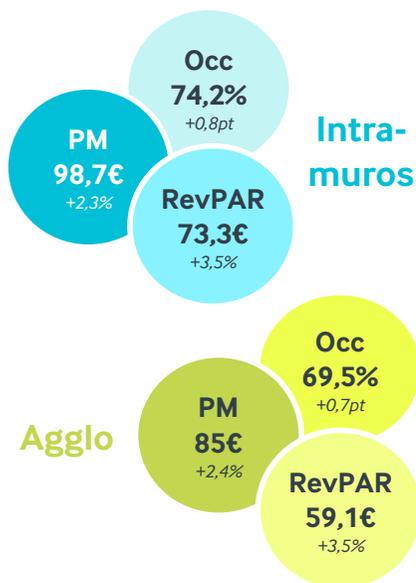


- NC
- 1\*
- 2\*
- 3\*
- 4\*
- 5\*

# Lyon

## Une place forte de l'hôtellerie française

### Performances Hôtelières 2018



### Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



### Répartition de la Demande



### Le Sentiment de Christie & Co

- Premier pôle industriel Français hors Île-de-France. Lyon se positionne comme une destination affaires. Cette tendance devrait se renforcer d'ici 2021 sous l'influence de plusieurs projets urbains (quartier Part-Dieu, Aéroport, zone Lyon Grand-Est).
- L'offre hôtelière lyonnaise se caractérise par :
  - Une **prédominance de gros porteurs** (15 établissements disposent d'au minimum 150 chambres)
  - Une **montée en gamme** avec des ouvertures récentes (Okko, Villa Maïa), et à venir (InterContinental, Marriott...)
  - Le déploiement du **groupe B&B Hotels** qui a ouvert 5 unités depuis 2014
  - La **forte présence des enseignes AccorHotels** tous segments confondus (26,9% du parc hôtelier).
- La majorité des transactions hôtelières lyonnaises se partage entre d'**importants propriétaires locaux** et des **investisseurs nationaux** (Turenne Capital, 123IM...). Les zones de Part-Dieu/Brotteaux, la Presqu'île et Gerland demeurent les plus prisées en termes d'investissement.



### Transactions Hôtelières

- Hôtel Timhotel Lyon La Part-Dieu**
  - 3\*, 33 chambres
- Hôtel Simplon**
  - 2\*, 37 chambres
- Hôtel Parc OL**
  - 140 chambres, VEFA
- Hôtel l'Ambassadeur**
  - 4\*, 78 chambres
- Hôtel Holiday Inn Lyon Vaise**
  - 4\*, 104 chambres



### Projets Hôteliers

- Hôtel InterContinental (ancien Hôtel-Dieu) – 2019**
  - 5\*, 144 chambres
- Projet Two Lyon – 2020**
  - 4\*, 2 enseignes (Pullman et Novotel), 460 chambres en remplacement des actuels hôtels Athéna et Novotel Part-Dieu



### Projets Urbains

- Reconversion du Grand Hôtel-Dieu – 2019
- Réaménagement du quartier Part-Dieu – 2020
- Extension de l'aéroport – 2017-2020
- Création d'un pôle économique autour du Parc Olympique Lyonnais – 2020
- Développement de la zone Lyon Grand Est (Saint-Priest, Bron, Dardilly) – 2021



# Marseille

## Vers une montée en gamme de l'offre hôtelière

### Profil de la Ville

#### Indicateurs Macro-Economiques

- Population intra-muros : 855 393, 2<sup>ème</sup> ville de France
- Population Aire Urbaine : 1 734 277
- Revenu par Habitant : environ 27 000€ < moyenne nationale
- Taux de Chômage : 13 % > moyenne nationale

#### Données-Clés

- 1<sup>er</sup> port de France, 5<sup>ème</sup> port de Méditerranée
- Pôles d'excellence : industrie aéronautique (siège d'EADS-Eurocopter, leader mondial de la construction d'hélicoptères), recherche nucléaire, industrie cosmétique, industrie bio-pharmaceutique
- Marseille Capitale Européenne du Sport 2017

#### Principales Entreprises (Marseille Provence Métropole)

- CMA-CGM
- Airbus Helicopter
- Haribo Ricqlès Zan
- Ricard
- SNEF (énergie)

#### Principaux Evénements Récurrents

- Classement français ICCA : 5<sup>ème</sup>
- Autonomic Méditerranée
- SIAC
- Top Transport
- Architect@Work

#### Principaux Sites Touristiques

- La basilique Notre-Dame de la Garde
- Les îles Frioul
- Le Mucem
- Le Stade Orange Vélodrome
- Les Calanques

### Accès



#### Trafic routier

- Marseille-Nice : 2h20, Marseille-Lyon : 3h, Marseille-Paris : 7h20
- Autoroutes : Nord : A7, A51 ; Littoral : A55 ; Est : A50



#### Trafic aérien

- Marseille-Bordeaux : 1h05, Marseille-Paris : 1h20, Marseille-Lille : 1h35
- Aéroport Marseille-Provence : 9 millions de passagers en 2017 (+6,2% / 2016), 5<sup>ème</sup> aéroport de France
- Lignes les plus fréquentées : Marseille-Paris CDG/Orly, Marseille-Bastia/Ajaccio, Marseille-Lille



#### Trafic ferroviaire

- Gare Marseille Saint-Charles : 12,4 millions de voyageurs, 4<sup>ème</sup> gare de France



#### Trafic maritime

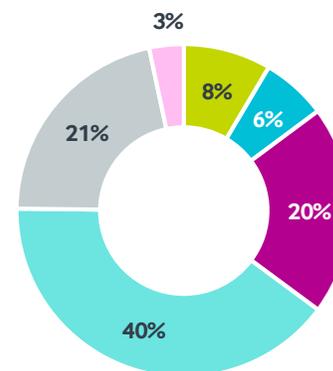
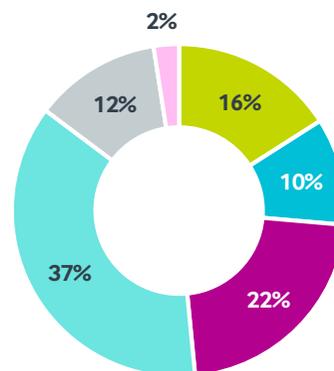
- Port de Marseille : 2 547 341 passagers, 1 448 086 croisiéristes ; 444 escales soit 3 620 croisiéristes par escale



### Offre Hôtelière (Marseille et sa Zone Péri-Urbaine)

160

10 900

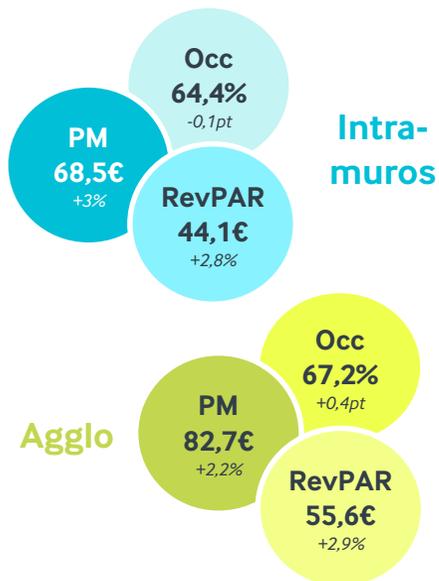


- NC
- 1\*
- 2\*
- 3\*
- 4\*
- 5\*

# Marseille

## Vers une montée en gamme de l'offre hôtelière

### Performances Hôtelières 2018



### Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



### Répartition de la Demande



### Le Sentiment de Christie & Co

- Marseille poursuit son dynamisme urbain. Outre l'ouverture et la rénovation récentes de sites à forte valeur ajoutée (Centre Commercial du Prado, World Trade Center), la ville fait l'objet de nombreux appels à projets publics.
- L'offre hôtelière se structure avec notamment :
  - Un segment économique qui s'étend en périphérie (déploiement de B&B et ibis Budget)
  - Une montée en gamme de l'offre qui se poursuit (ouverture d'AC by Marriott, C2, MGallery...)
  - Un inventaire qui se renouvelle, avec plusieurs rénovations en cours
  - De nombreux projets hôteliers en centre-ville et en périphérie, majoritairement portés sur des projets haut de gamme.
- En termes d'investissement, on observe la présence d'importants propriétaires originaires de la zone. Celle-ci est renforcée par des opérateurs/investisseurs nationaux (123IM, Honotel, Turenne Capital).



### Transactions Hôtelières

- Hôtel Montgrand**
  - 2\*, 20 chambres
- Futur hôtel Mercure Canebière**
  - 4\*, 81 chambres
- Ibis styles Marseille Castellane**
  - 3\*, 53 chambres
- Hôtels Holiday Inn Express & Kyriad Aéroport**
  - 3\*, 150 chambres
- AC Hotel Marseille Prado Stade Vélodrome**
  - 4\*, 126 chambres



### Projets Hôtelières

- Hôtel Villa Valmer – 2019**
  - 5\*, 31 chambres
- Hôtel Mercure Canebière Noailles – 2019**
  - 4\*, 81 chambres
- Hôtel MGallery rue Lafon – 2019**
  - 5\*, 50 chambres



### Projets Urbains

- Ecoquartier Ilôt Allar – 2018
- Extension du métro vers la gare multimodale d'échanges Capitaine Gèze – 2019
- Musée de l'OM – 2020
- Création du boulevard urbain sud – 2021



# Nantes

## Un marché hôtelier résilient

### Profil de la Ville

#### Indicateurs Macro-Economiques

- Population intra-muros : 298 718, 6<sup>ème</sup> ville de France
- Population Aire Urbaine : 1 291 517
- Revenu par Habitant : environ 31 000€ < moyenne nationale
- Taux de Chômage : 7,9% < moyenne nationale

#### Données-Clés

- Pôle d'innovation industrielle Jules Verne
- 1<sup>er</sup> pôle économique du Grand-Ouest
- 6 pôles de compétitivité, dont 2 à vocation mondiale
- Zone Nantes/Saint-Nazaire parmi les leaders français de l'aéronautique
- 2016 : 4<sup>ème</sup> au classement de l'European Best Destination

#### Principales Entreprises (Nantes Métropole)

- Système U
- AS 24 groupe Total
- Terrena
- E. Leclerc
- CPO Compagnie Pétrolière de l'Ouest

#### Principaux Evénements Récurrents

- Classement français ICCA : 6<sup>ème</sup>
- Le Voyage à Nantes
- La Folle Journée de Nantes
- Salon de l'Industrie et de la Sous-traitance du Grand-Ouest
- Drone Experience, le salon des drones professionnels et de loisirs

#### Principaux Sites Touristiques

- Les Machines de l'Île
- Le Château des Ducs de Bretagne
- Musée d'Histoire de Nantes
- Musée Jules Verne
- Mémorial de l'abolition de l'Esclavage

### Accès



#### Trafic routier

- Nantes-Paris : 3h45, Nantes-Bordeaux : 3h20, Nantes-Rennes : 2h05
- Routes et Autoroutes : Nord : A11, N137 ; Est : A85 ; Sud : A87 ; Ouest : N165



#### Trafic aérien

- Nantes-Bordeaux : 55 min, Nantes-Paris : 1h, Nantes-Toulouse : 1h05, Nantes-Lyon : 1h15
- Aéroport Nantes-Atlantique : 5,1 millions (+14,9% / 2016), 9<sup>ème</sup> aéroport de France
- Lignes les plus fréquentées : Nantes-CDG/Orly, Nantes-Bordeaux, Nantes-Lyon



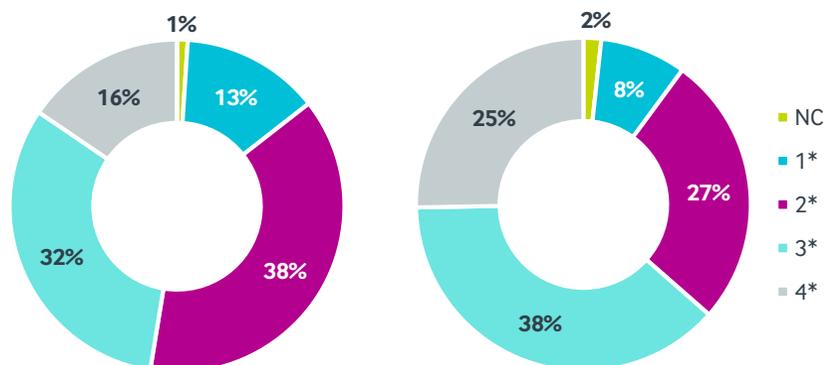
#### Trafic ferroviaire

- Nantes-Paris : 2h22, Nantes-Bordeaux : 4h34, Nantes-Rennes : 1h18
- Gare de Nantes Atlantique : 10,3 millions, 6<sup>ème</sup> gare de France

### Offre Hôtelière (Nantes et sa Zone Péri-Urbaine)

97 🏠

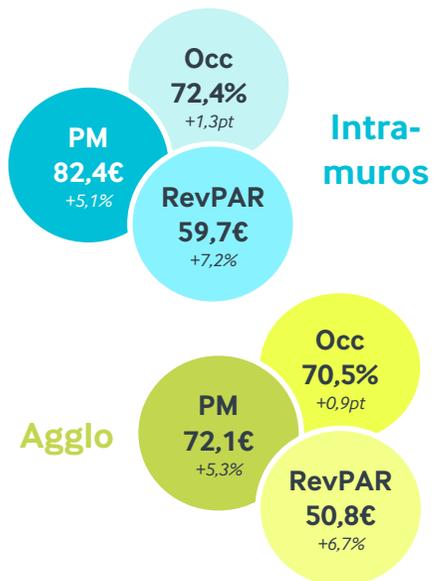
6 218 🗝️



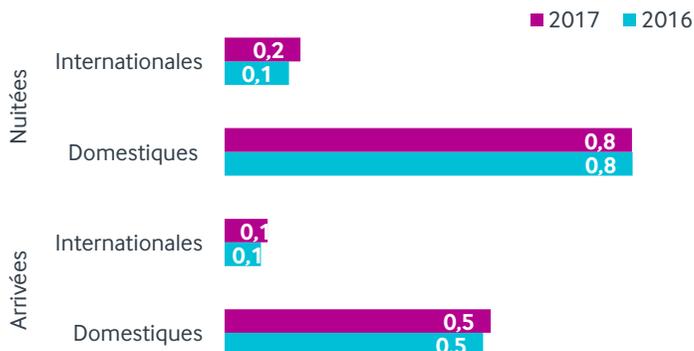
# Nantes

## Un marché hôtelier résilient

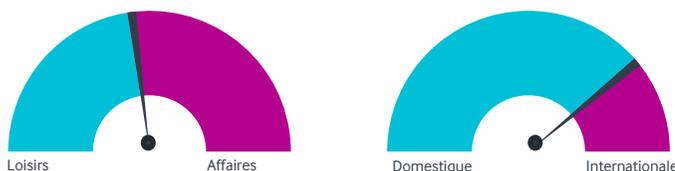
### Performances Hôtelières 2018



### Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



### Répartition de la Demande



### Le Sentiment de Christie & Co

- Premier pôle économique du Grand-Ouest, Nantes bénéficie d'une forte attractivité touristique. Cette tendance est supportée par de nombreux projets de développement urbains d'envergure (gare, aéroport).
- L'offre hôtelière nantaise est en plein essor depuis 2012 :
  - Une **augmentation de la capacité dans les catégories milieu et haut de gamme** (Radisson Blu, Golden Tulip)
  - L'émergence de **concepts nouvelle génération** (Okko, Sōzō)
  - La **rénovation de plusieurs actifs majeurs** de la ville (Oceania Hôtel de France, Hôtel La Pérouse)
  - Près de la moitié de l'inventaire bénéficie d'un **label écologique**, levier de différenciation potentielle pour l'accueil de grands congrès.
- D'importants **propriétaires largement implantés dans l'Ouest de la France** sont présents, et un quart du parc hôtelier appartient à des **propriétaires indépendants**. Le centre ville, Rezé/Bouguenais, Saint-Herblain, La Beaujoire et La Chapelle-sur-Erdre/Carquefou sont les zones privilégiées par les investisseurs.



### Transactions Hôtelières

- Hôtel Novotel Nantes Centre**
  - 4\*, 105 chambres
- Hôtel Campanile Sainte-Luce-sur-Loire**
  - 3\*, 101 chambres
- Hôtel Best Western Graslins**
  - 3\*, 47 chambres
- Grand Hôtel de Nantes**
  - 2\*, 41 chambres
- Okko Hotel Nantes Château**
  - 4\*, 80 chambres



### Projets Hôteliers

- Projet Hostel quartier Prairie au-Duc – 2021**
  - 250 lits
- Résidence Odalys – Date de livraison non communiquée**
  - 4\*, nombre de chambres non communiqué
- Le Grand Hôtel, réouverture par le groupe Vicartem – Date de livraison non communiquée**
  - Milieu à haut de gamme, nombre de chambres non communiqué



### Projets Urbains

- Gare de Nantes – 2019
- Île de Nantes – 2020
- Malakoff/Pré Gauchet – 2020
- YelloPark, nouveau stade du FC Nantes associé à des logements et activités à la Beaujoire – 2022
- Quartier Grand Bellevue – 2024
- Agrandissement de l'actuel aéroport du Grand Ouest, date indéterminée



# Nice

## Vers un renforcement du tourisme d'affaires

### Profil de la Ville

#### Indicateurs Macro-Economiques

- Population intra-muros : 343 123, 5<sup>ème</sup> ville de France
- Population Aire Urbaine : 1 004 826
- Revenu par Habitant : environ 40 000€ > moyenne nationale
- Taux de Chômage : 10,3% > moyenne nationale

#### Données-Clés

- Technopole urbaine Nice Méridia destinée à la R&D et à la formation
- 1<sup>er</sup> pôle touristique de France après Paris avec plus de 5 millions de visiteurs par an
- Ville ambassadrice européenne du Développement Durable pour les énergies renouvelables et la maîtrise de la consommation

#### Principales Entreprises (Métropole Nice Côte d'Azur)

- Kone
- Serex (traitement des eaux)
- Veran Costamagna
- Aviapartner
- Vishay

#### Principaux Evénements Récurrents

- Classement français ICCA : 2<sup>ème</sup>
- Carnaval de Nice
- Salon Preuves & Pratiques
- Salon Bisou
- Salon Agecotel

#### Principaux Sites Touristiques

- Promenade des Anglais
- Musée Chagall
- Musée Matisse
- Parc Floral Phoenix
- Musée d'Art Moderne et d'Art Contemporain

### Accès



#### Trafic routier

- Nice-Marseille : 2h15, Nice-Gênes : 2h20, Nice-Lyon : 4h27, Nice-Paris : 8h50
- Routes : Nord : RD202 ; Ouest : A8 ; Est : A8.



#### Trafic aérien

- Aéroport Nice Côte d'Azur : 13,3 millions (+7,1% / 2016), 3<sup>ème</sup> aéroport de France
- Nice-Toulouse : 1h05, Nice-Paris : 1h20, Nice-Lille : 1h35
- Lignes les plus fréquentées : Nice-Orly, Nice-Lille, Nice-Toulouse



#### Trafic ferroviaire

- Gare de Nice-Thiers : 7,3 millions, 14<sup>ème</sup> gare de France



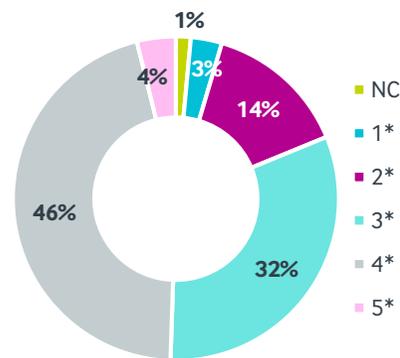
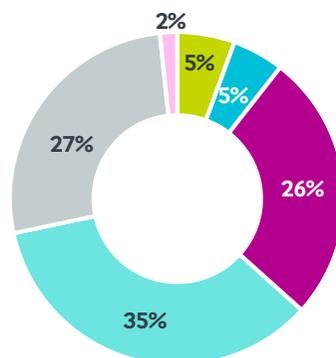
#### Trafic maritime

- Nice/Villefranche-sur-Mer : 198 642 croisiéristes

### Offre Hôtelière (Nice et sa Zone Péri-Urbaine)

180

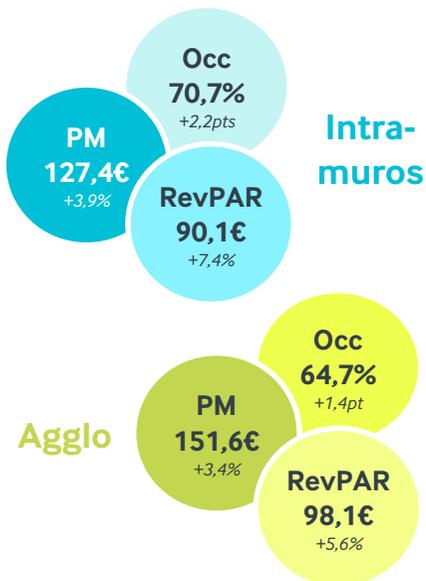
10 785



# Nice

## Vers un renforcement du tourisme d'affaires

### Performances Hôtelières 2018



### Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



### Le Sentiment de Christie & Co

- Deuxième pôle touristique français après Paris, **Nice renforce son activité auprès de la clientèle affaires** au travers de son développement urbain. En effet, la livraison en 2020-2021 des quartiers Nice Méridia et l'élargissement du quartier Grand Arenas aboutiront à la création de plus de 150 000 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprise.
- Avec **50% des chambres classées 4\* et 5\***, le parc hôtelier niçois est plus haut de gamme que la moyenne française. On remarque également la présence **d'enseignes internationales renommées** (Autograph, Le Méridien, Radisson Blu, Boscolo...). Les projets hôteliers en cours reflètent une volonté de renforcer le pôle affaires de Nice, avec l'entrée prévue sur le marché de produits standardisés et à portée internationale.
- Beaucoup d'hôtels indépendants du centre-ville sont récemment **passés aux mains d'importants investisseurs et opérateurs** (Oletis, Honotel, Algonquin, Extendam). Le centre-ville et le littoral, l'ouest de l'avenue Jean Médecin et la plaine du Var sont les zones qui attirent les investisseurs.

### Répartition de la Demande



### Transactions Hôtelières

- Hôtel Brice Garden Best Western Plus**
  - 4\*, 57 chambres
- Hôtel AC by Marriott**
  - 4\*, 143 chambres
- Hôtel Crowne Plaza**
  - 4\*, 129 chambres
- Hôtel Florence**
  - 3\*, 52 chambres
- Hôtel Maison Albar (ex Boscolo B4 Park)**
  - 5\*, 140 chambres



### Projets Hôteliers

- Hôtel Hilton Garden Inn – 2019**
  - 4\*, 150 chambres
- Transformation du Couvent de la Visitation Sainte-Claire – 2019**
  - 5\*, environ 100 chambres
- 2 hôtels sous enseigne Crowne Plaza et Holiday Inn Express face à l'aéroport, projet Grand Arenas – 2020**
  - 4\*, 129 chambres
  - 3\*, 131 chambres



### Projets Urbains

- Hôtel Boscolo reconverti en Maison Albar – 2020**
  - 5\*, 140 chambres
- Hôtel Okko, programme Sogeprom – 2021**
  - 4\*, 150 chambres
- Hôtel Sheraton Grand Arenas – 2020**
  - 4\*, 250 chambres
- B&B Hotel – 2021**
  - 3\*, 167 chambres
- Nouvelles lignes de tramway – 2020
- Quartier gare Nice-Thiers – 2020
- Nice « Cité Européenne de la Santé » – 2020
- Centre d'affaires Grand Arénas – 2020
- Technopôle Nice Méridia, projet Eco Vallée – 2021

# Glossaire et Légende

## Termes et Abréviations

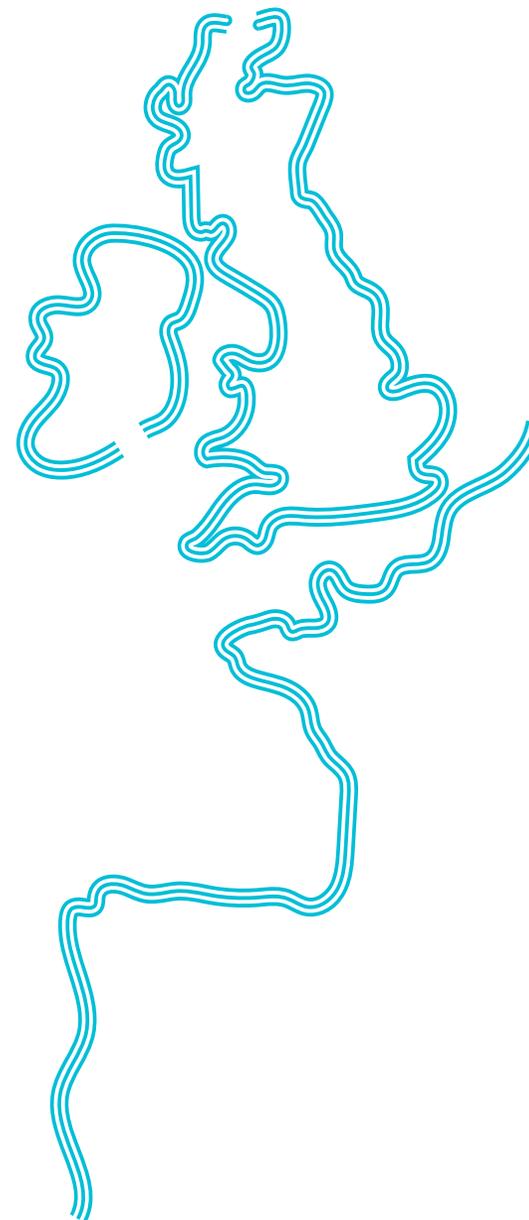
<b>AsA</b>	Année sur Année	<b>Pt(s)</b>	Point(s)
<b>ca.</b>	circa	<b>RevPAR</b>	Revenue Per Available Room (Recette moyenne hébergement par chambre disponible). Le Taux d'Occupation multiplié par le Prix Moyen, ou le chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres disponibles
<b>CCI</b>	Chambre de Commerce et d'Industrie	<b>R&amp;D</b>	Recherche & Développement
<b>CDT</b>	Comité Départemental du Tourisme	<b>TGV/LGV</b>	Train à Grande Vitesse/Ligne à Grande Vitesse
<b>C &amp; Co</b>	Christie & Co	<b>TIC</b>	Technologies de l'Information et de la Communication
<b>ICCA</b>	International Congress and Convention Association	<b>vs.</b>	versus
<b>INSEE</b>	Institut National de la Statistique et des Études Économiques	<b>VEFA</b>	Vente en Etat Futur d'Achèvement
<b>Occ/TO</b>	Taux d'Occupation. Proportion des chambres occupées sur l'inventaire total, durant une période définie		
<b>PM</b>	Prix Moyen. Le chiffre d'affaires généré par les chambres durant une période donnée divisé par le nombre total de chambres occupées durant cette période		

# Christie & Co

## Leader Européen du Conseil en Hôtellerie & Loisir

### Christie & Co

- Etabli en France en 1998
- 5 bureaux en France : Aix-en-Provence, Bordeaux, Lyon, Paris et Rennes
- Services de transaction, conseil et valorisation d'actifs au sein de l'industrie hôtelière
- Une équipe multidisciplinaire, multilingue et pan-européenne
- Plus de 300 professionnels à travers 29 bureaux dans 7 pays européens
- Plus de 400 ventes d'hôtel en cours de mandat à travers l'Europe



### BUREAUX AU ROYAUME-UNI

BIRMINGHAM  
BRISTOL  
CARDIFF  
EDIMBOURG  
EXETER  
GLASGOW  
IPSWICH  
LONDRES  
LEEDS  
MAIDSTONE  
MANCHESTER  
NEWCASTLE  
NOTTINGHAM  
READING  
WINCHESTER

### BUREAU INTERNATIONAUX

AIX EN PROVENCE  
BARCELONE  
BERLIN  
BORDEAUX  
FRANKFORT  
HELSINKI  
LYON  
MADRID  
MUNICH  
PARIS  
RENNES  
SINGAPOUR  
STOCKHOLM  
VIENNE

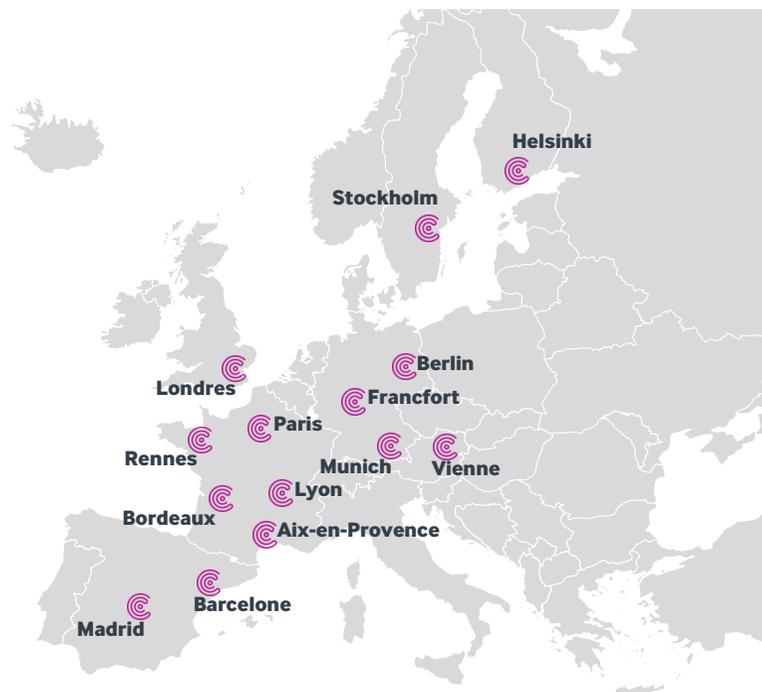
# Pourquoi Christie & Co ?

## Leader Européen du Conseil en Hôtellerie & Loisir



### Des services centrés sur vos besoins:

- Fondé par trois partenaires à Londres en 1935
- Ouverture des **premiers bureaux internationaux** à Paris en 1998 et à Francfort en 1999
- Extension de nos services vers une **approche plus institutionnelle**
- De la Bourse de Londres en 1988 à l'AIM (marché des investissements alternatifs) en 2005
- **Spécialistes** dans 9 secteurs
- Experts, consultants et courtiers **de premier plan**
- Equipe pan-européenne **multilingue**
- Ouverture d'un **bureau Asie** en 2015
- 15 bureaux au Royaume-Uni et 14 bureaux en Europe



# Pourquoi Christie & Co ?

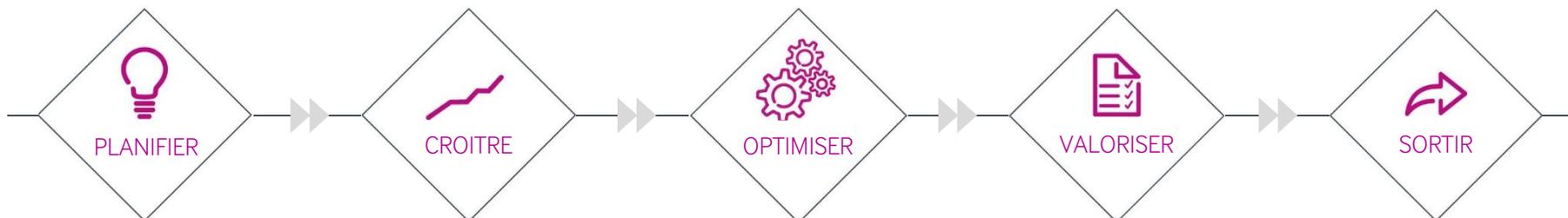
## Des services professionnels personnalisés

- Des experts spécialistes de l'hôtellerie et de l'immobilier qui fournissent leur savoir-faire à travers différentes implantations locales via des bureaux connectés dans toute l'Europe
- Un réseau fort, construit et entretenu au cours des nombreux salons et événements de l'industrie, avec les acteurs clés de l'hôtellerie (enseignes domestiques et internationales, opérateurs) et de l'immobilier (promoteurs, banques et investisseurs)
- Membre actif et/ou partenaire historique d'associations et clubs domestiques et internationaux d'immobilier et d'hôtellerie
- Christie & Co est connecté à des bases de données mondiales et domestiques (bases de données de référence pour suivre les performances et les dernières tendances du secteur)
- Une base de données hôtelières et touristiques interne unique en son genre, actualisée avec des données compilées de sources professionnelles nationales et internationales variées
- Des solutions sur mesure pour créer de la valeur et fournir un accompagnement à chaque étape du cycle de vie de votre projet hôtelier à travers des services de conseil, d'évaluation et de transaction



# Pourquoi Christie & Co ?

## Votre partenaire stratégique : de l'acquisition à la cession



- Compréhension du projet et élaboration d'une stratégie
- **Etudes d'entrée sur le marché** et élaboration de business plan
- **Analyse sectorielle et étude de marché**
- Conseil en développement et études de faisabilité

- **Support à l'acquisition**
- Identification d'opportunités de développement ciblées
- Due diligence d'acquisition et avis de valeur

- Repositionnement stratégique
- Identification de leviers d'amélioration
- Revue indépendante de budgets
- **Analyse de performance et revue concurrentielle**
- Conseil dans la négociation de baux et/ou de contrats hôteliers
- Recherche et assistance à la sélection d'opérateurs

- **Conseils aux opérateurs** et aux propriétaires
- Expertises conformes aux standards RICS « Red Book »
- Négociation de baux
- Expertise et appui aux contentieux
- Identification de tendances de marché et cycles de valeur
- Cessions stratégiques

- Réussir sa sortie au meilleur prix
- Due diligence vendeur
- Mise en place de stratégie marketing de cession

# Notre Equipe



**Soazig Drais**  
**Directrice Associée | Conseil & Valorisation**  
T +33 (0) 1 53 96 72 87  
M +33 (0) 6 63 06 61 31  
E [soazig.drais@christie.com](mailto:soazig.drais@christie.com)



**Gwendal Le Métour**  
**Responsable Régional Centre Est**  
T +33 (0) 1 53 96 72 72  
M +33 (0) 6 59 54 81 14  
E [gwendal.lemetour@christie.com](mailto:gwendal.lemetour@christie.com)



**Thomas Krynen**  
**Responsable Régional Sud Est**  
T +33 (0) 4 91 29 12 40  
M +33 (0) 7 72 00 53 85  
E [thomas.krynen@christie.com](mailto:thomas.krynen@christie.com)



**Jean-Christophe Charolle**  
**Responsable Régional Nord Est**  
T +33 (0) 1 53 96 72 84  
M +33 (0) 6 13 38 77 34  
E [jean-christophe.charolle@christie.com](mailto:jean-christophe.charolle@christie.com)



**Yoann Vittoz**  
**Responsable Régional Sud Ouest**  
T +33 (0) 5 40 25 36 37  
M +33 (0) 6 63 97 89 43  
E [yoann.vittoz@christie.com](mailto:yoann.vittoz@christie.com)



**Emmanuel Aubrée**  
**Responsable Régional Nord Ouest**  
T +33 (0) 2 99 59 83 31  
M +33 (0) 6 62 21 22 54  
E [emmanuel.aubree@christie.com](mailto:emmanuel.aubree@christie.com)

Le Marché Hôtelier Français – Villes Clés en Régions

**Christie & Co France**

7 Rue de la Paix

75002 Paris

France

+33 (0) 1 53 96 72 72

Paris@christie.com