

# Le Marché Hôtelier Français

La saison estivale :

Impact de la pandémie COVID-19

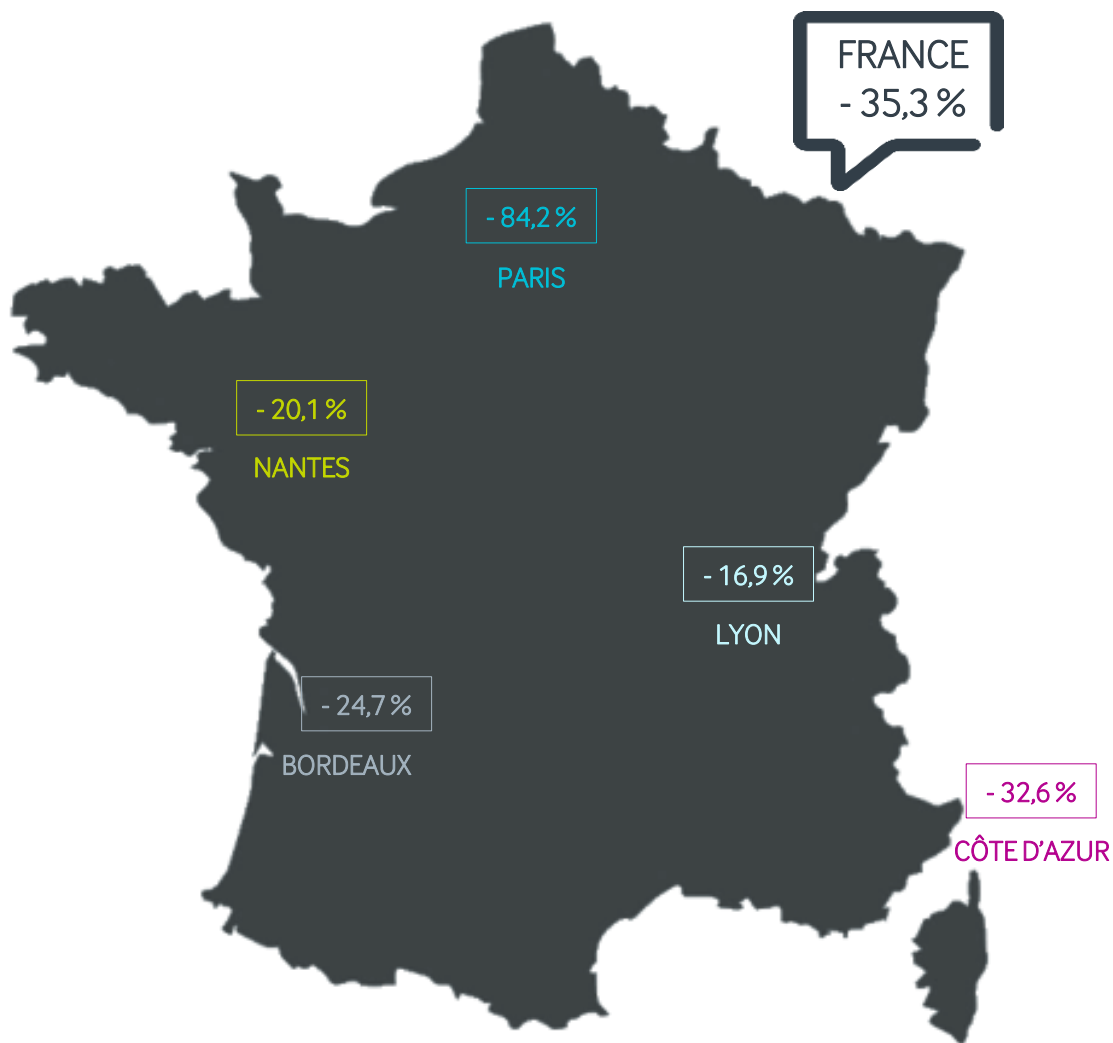


**L'émergence de la pandémie COVID-19 en Chine fin 2019 et son développement global ont plongé l'économie mondiale, et tout particulièrement l'industrie hôtelière, dans une crise sans précédent. Non épargnée par ce phénomène, l'hôtellerie française souffre des conséquences liées aux mesures restrictives mises en place par le gouvernement afin de limiter la propagation du virus. A l'heure où le pays se reconfine, nous analysons la saison estivale 2020. Celle-ci aura permis au secteur de souffler après l'arrêt complet d'activité lors du premier confinement.**

Cette publication offre une analyse des performances hôtelières de cinq destinations-clés durant les mois de juin, juillet, août et septembre 2020 en France. Le but de cette étude est de mettre en comparaison cinq zones sélectionnées selon leur typologie (capitale, pôle économique régional visant un clientèle équilibrée en affaires et loisirs, zone de villégiature) afin d'observer leur évolution durant cette saison estivale particulière. L'intérêt de cette publication n'est pas de souligner les effets délétères évidents du COVID-19 sur l'ensemble du marché hôtelier français, mais plutôt de mettre en valeur des profils de destinations à même de pouvoir résister au mieux aux conséquences de cette crise sanitaire. Par ailleurs, on remarque que la France se porte bien en comparaison à ses voisins européens en termes de fréquentation hôtelière. En effet, elle enregistre un TO global de 49% en août soit une baisse de 23 pts vs. 2019 alors que l'Italie, l'Espagne ou le Portugal, plus dépendants de flux touristiques internationaux, enregistrent des TO inférieurs à 40% (soit des diminutions d'environ 50 pts vs. 2019).

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

# LA SAISON ESTIVALE EN FRANCE: INDICATEURS AOÛT 2020



Variations RevPAR vs. Août 2019

FRANCE	<b>49 %</b> Occ	<b>90 €</b> PM	<b>44 €</b> RevPAR
CÔTE D'AZUR	<b>76 %</b> Occ	<b>187 €</b> PM	<b>142 €</b> RevPAR
BORDEAUX	<b>64 %</b> Occ	<b>74 €</b> PM	<b>34 €</b> RevPAR
NANTES	<b>52 %</b> Occ	<b>62 €</b> PM	<b>32 €</b> RevPAR
LYON	<b>46 %</b> Occ	<b>74 €</b> PM	<b>34 €</b> RevPAR
PARIS	<b>17 %</b> Occ	<b>96 €</b> PM	<b>16 €</b> RevPAR

## Les points-clés à retenir :

- Les destinations les plus dépendantes d'une **clientèle domestique** résistent davantage à des événements externes tels que la crise COVID-19
- Les segments **économique et milieu de gamme** présentent le plus de résilience, soutenus par une clientèle domestique et d'affaires
- **Le marché du luxe est mis à mal** par l'absence forcée de la clientèle internationale
- Les **pôles économiques régionaux** sont les plus à même à maintenir une croissance stable au travers des différentes phases de cette crise



# CÔTE D'AZUR

## Une saison estivale en demi-teinte, en raison de l'absence de flux touristiques internationaux

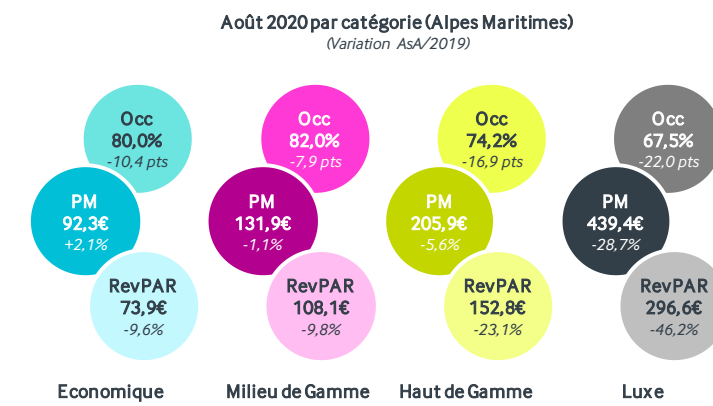
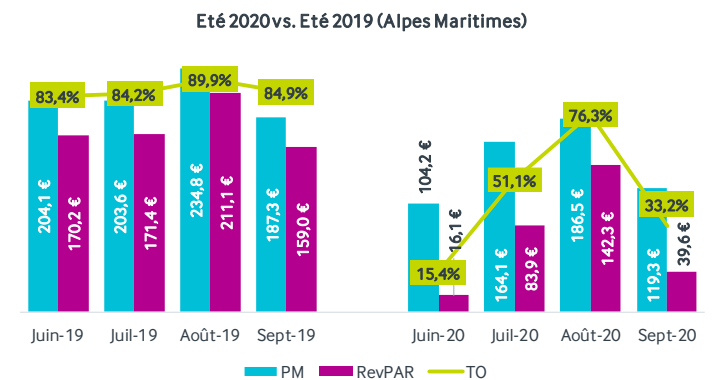
Avec la totalité des établissements ouverts, les hôteliers azuréens ont misé sur la saison estivale pour rattraper les mois d'absence d'activité

Cependant, on observe une forte dépendance de la région à la clientèle internationale long courrier, en particulier pour les communes de Nice et de Cannes (qui comptaient seulement 37% et 42% respectivement de flux touristiques domestiques en 2019). Les restrictions aux frontières n'ont donc pas permis à la destination de profiter pleinement de cet afflux de clientèle étrangère (notamment en provenance du Royaume Uni et des Etats-Unis, représentant 14% et 13% des flux touristiques internationaux)

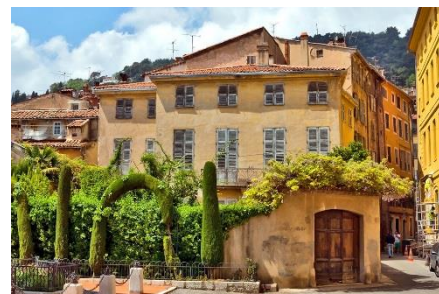
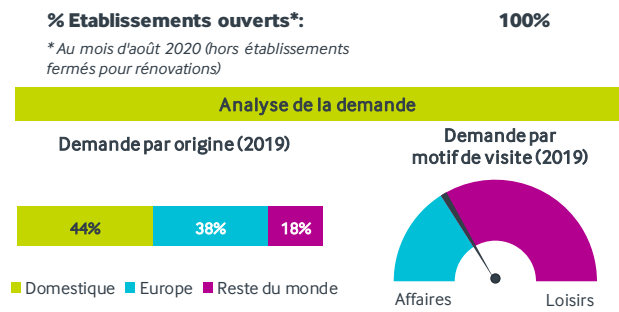
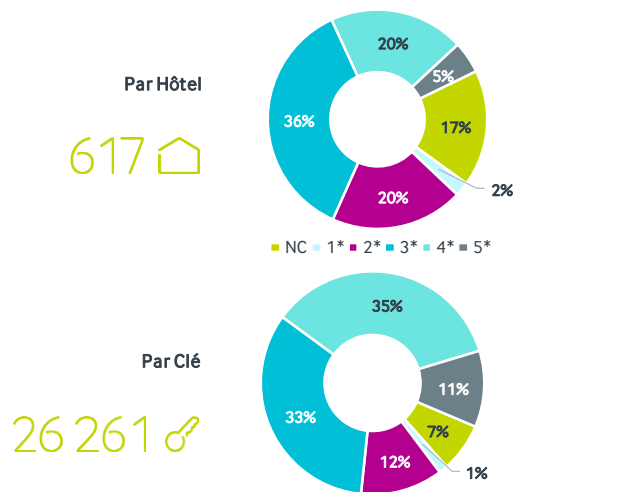
Ce phénomène s'est logiquement répercuté sur les performances hôtelières avec des diminutions de RevPAR respectives de 51% et 33% pour juillet et août vs. 2019. Le segment luxe, très prisé de la clientèle internationale, a été le plus fortement impacté, malgré des contractions tarifaires conséquentes (-29% de PM au mois d'août). Les segments économiques et milieu de gamme ont quant à eux fait preuve de résilience, avec des contractions de RevPAR inférieures à 10%

Malgré le pôle économique majeur que représente la Métropole Nice Côte d'Azur, la zone demeure une destination à majorité loisirs. On peut ainsi déjà observer une chute des performances pour le mois de septembre, qui s'accroîtra avec le re-confinement fin octobre

### Performances hôtelières



### Offre hôtelière et hôtels ouverts (Alpes Maritimes)



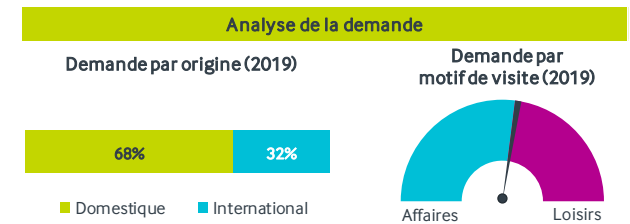
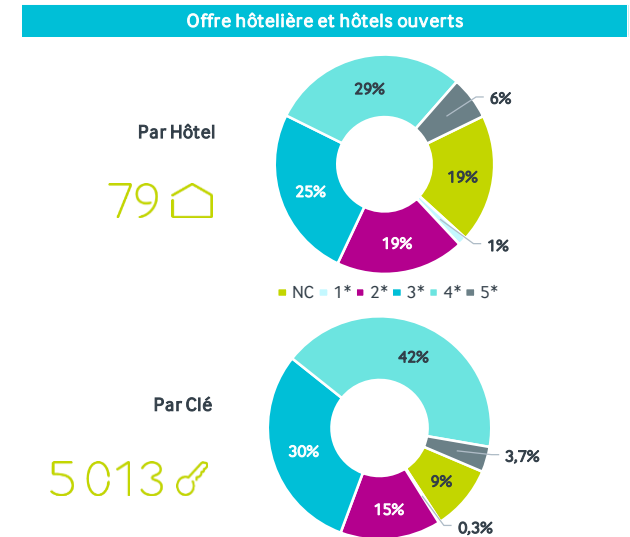
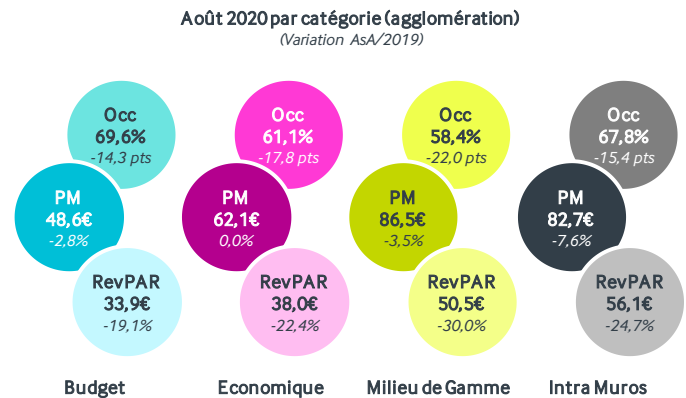
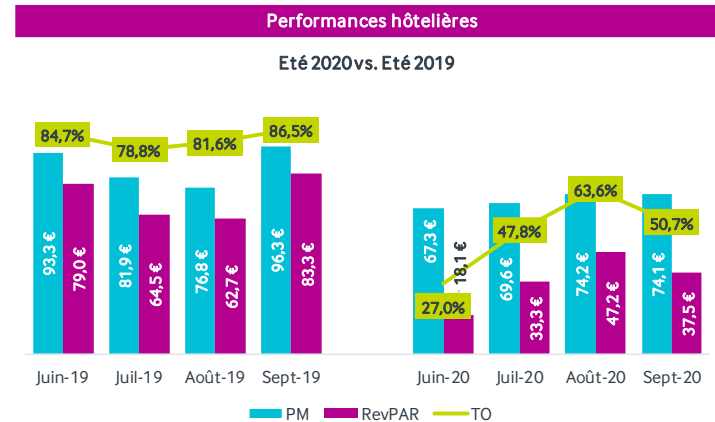
# BORDEAUX

## Une reprise en dents de scie, dynamisée par la demande loisirs

Une destination telle que Bordeaux a pu bénéficier du regain de demande domestique lors de la période estivale, du fait de sa proximité au Littoral Atlantique, et à la Route des Vins du Bordelais

Bien que fortement impactée par les conséquences de la crise COVID-19, l'hôtellerie bordelaise a réussi à limiter les chutes de performances durant la saison estivale, à l'image du mois d'août qui enregistre une baisse de RevPAR de 25% (contre 33% pour la Côte d'Azur). En effet, la ville dépend en majorité d'une demande domestique et a donc moins souffert de l'absence de flux internationaux. Bordeaux intra muros enregistre une contraction de RevPAR supérieure aux segments budget et économique de l'agglomération

Le tourisme bordelais est prédominé par une demande affaires (54%), ce qui permet de maintenir la fréquentation du parc hôtelier à un niveau acceptable au mois de septembre (51% de TO vs. 33% pour la Côte d'Azur). Cependant l'absence d'évènements majeurs en automne 2020 pourrait mener à une chute graduelle des performances lors du dernier trimestre



# NANTES

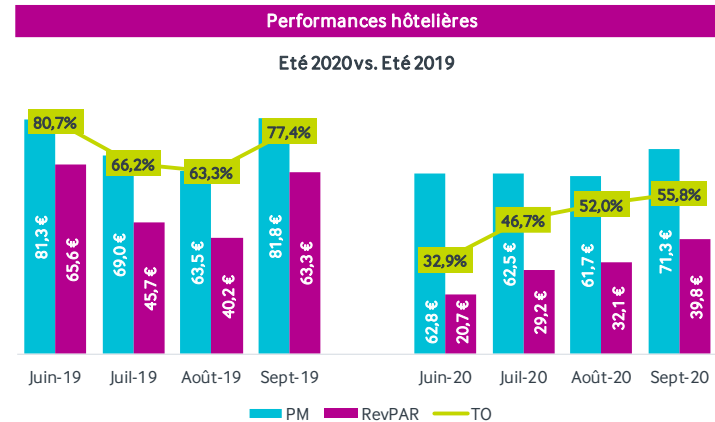
## Une reprise graduelle, s'appuyant sur le retour de la clientèle domestique

Le premier pôle économique du Grand Ouest bénéficie d'une forte attractivité touristique depuis ces dernières années. Malgré l'absence de flux touristiques internationaux et le ralentissement de l'activité événementielle, Nantes aura pu profiter du surplus de touristes français durant la saison estivale

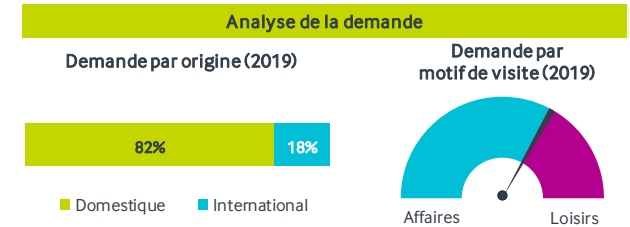
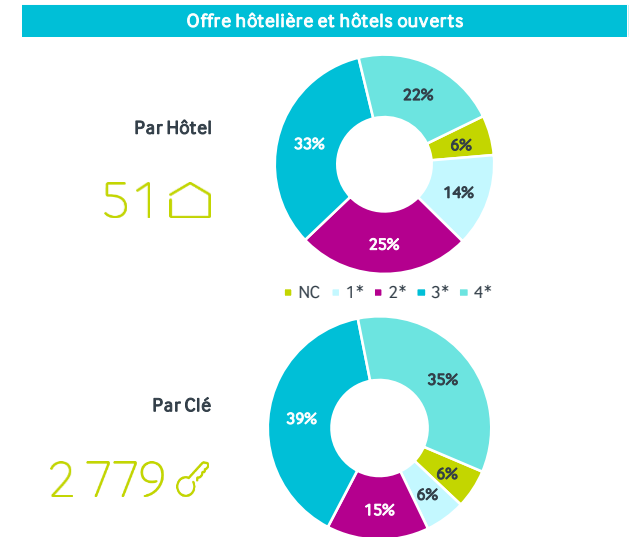
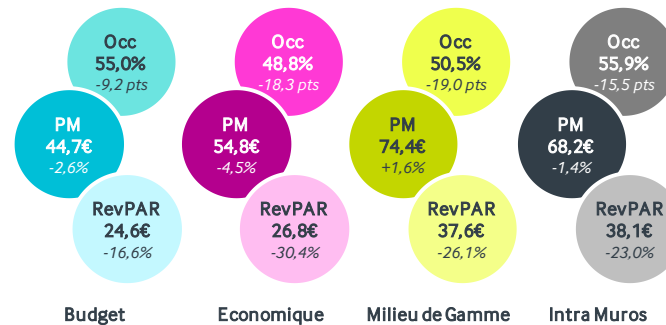
Relativement peu dépendant de la clientèle étrangère (seulement 18% en 2019), le parc hôtelier nantais a su maintenir un niveau de performances acceptable au regard de la crise actuelle. Les baisses de RevPAR enregistrées sur les mois de juillet et août sont de 36% et 20% respectivement. Celles-ci sont de 15 pts inférieures à la moyenne nationale

Le chef-lieu du département Loire Atlantique constitue également une destination de transit vers les zones touristiques des Pays de la Loire et du Littoral Atlantique. Mais alors que la saisonnalité était marquée du fait de la prédominance du tourisme d'affaires (65%), l'hôtellerie nantaise profite d'une reprise de l'activité professionnelle en septembre et octobre

Contrairement aux autres métropoles françaises, l'hôtellerie économique enregistre des baisses de RevPAR supérieures aux autres catégories hôtelières. Cela peut s'expliquer par la part plus importante de demande loisirs au cours de l'été 2020



**Août 2020 par catégorie (agglomération)**  
(Variation AsA/2019)





# LYON

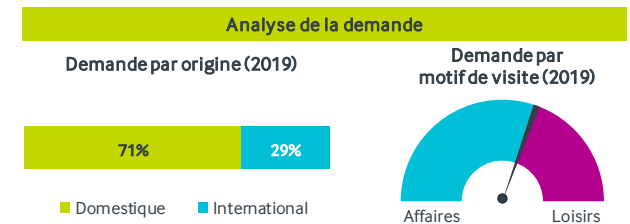
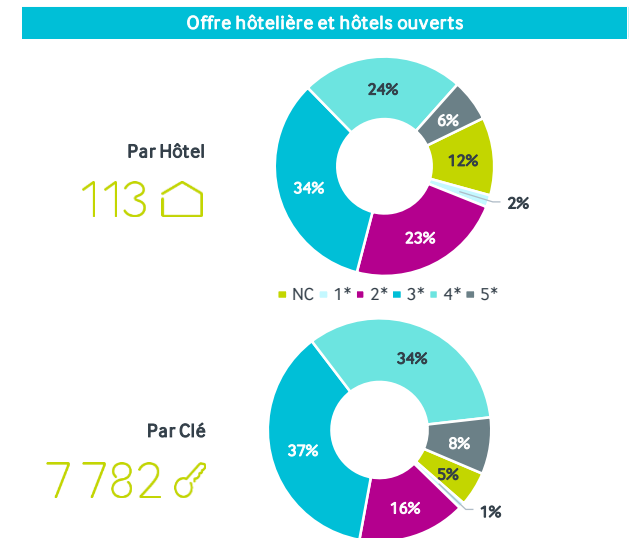
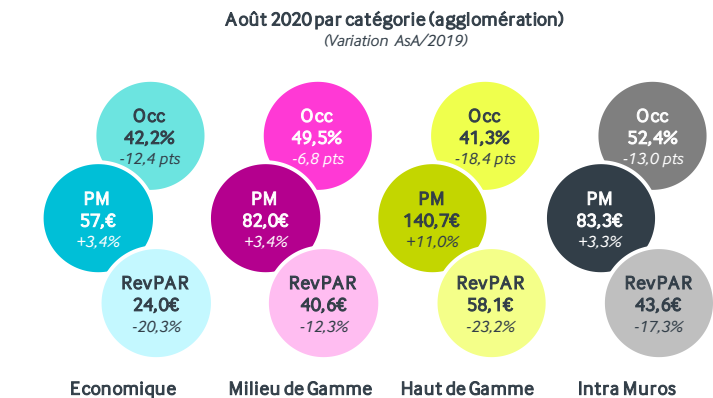
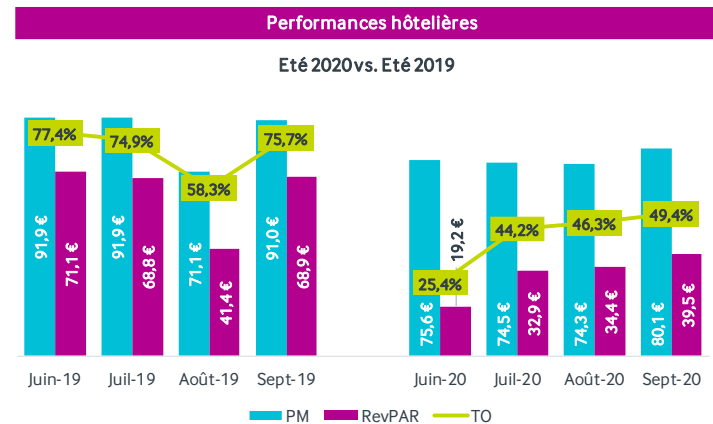
## Une résilience forte du marché, grâce à la reprise de la demande affaires

Lyon est le premier pôle industriel français en dehors de l'Île-de-France, et sa demande hôtelière se caractérise par une clientèle à majorité domestique et affaires (60%). Par définition, la saison estivale, en particulier le mois d'août, ne constitue pas la période la plus dynamique pour l'hôtellerie lyonnaise (cf. graphique ci-contre).

On observe pourtant que c'est au mois d'août que les performances ont été les moins altérées, avec une diminution de 17% du RevPAR en comparaison avec 2019. Avec 12 pts de TO de moins que pour 2019, les hôteliers sont parvenus à augmenter les PM de 4,5% d'une année à l'autre, toutes catégories confondues. La destination a également su tirer profit du transfert de la clientèle domestique qui avait pour habitude de partir à l'étranger

Le segment milieu de gamme de l'agglomération prouve sa résilience (-12,3% de RevPAR) et Lyon intra Muros enregistre une contraction de performances inférieure de moitié à la moyenne nationale.

La prédominance de la clientèle affaires permet aux établissements lyonnais de garder le cap en début d'automne. Mais l'absence d'évènements majeurs (Lyon est la 4<sup>ème</sup> ville au classement français ICCA) et le nouveau confinement de fin octobre devrait induire une nouvelle vague de fermetures temporaires d'établissements



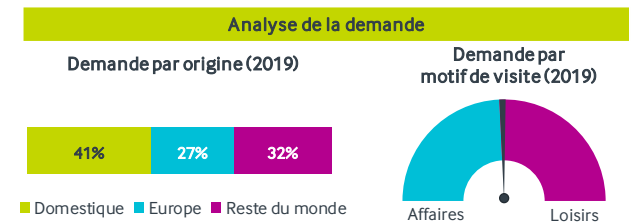
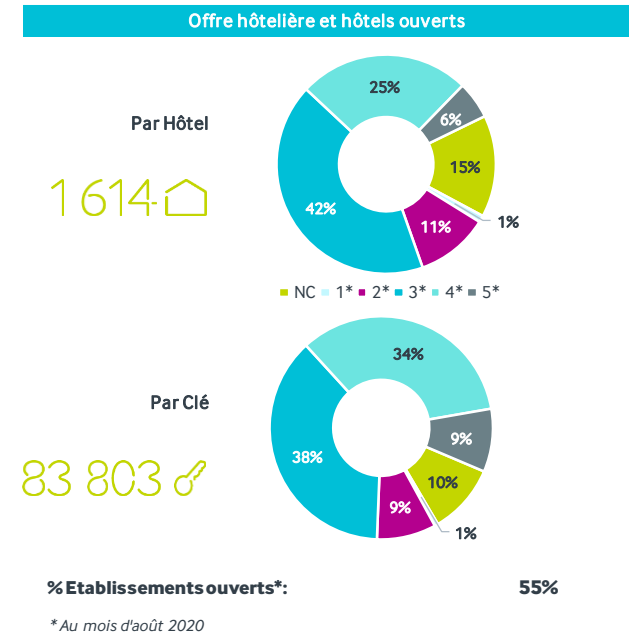
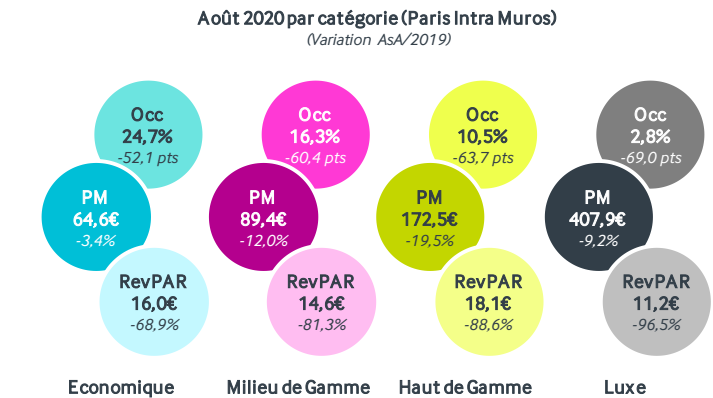
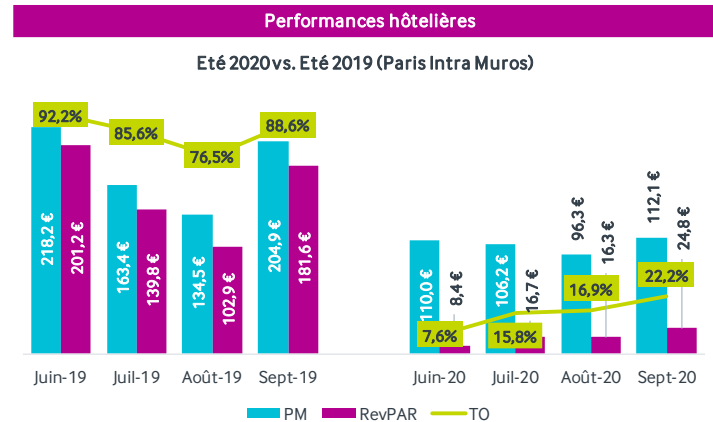
# PARIS INTRA MUROS

## Une reprise conditionnée par la réouverture des frontières

Sur les cinq destinations étudiées dans cette publication, c'est la capitale française qui aura subi de plein fouet les conséquences de la crise COVID-19 au cours de sa saison estivale. Paris figure parmi les villes les plus visitées au monde (50 millions de nuitées hôtelières en 2019), en particulier par la clientèle internationale qui représente près de deux tiers de la demande pour la destination

Les performances hôtelières depuis le mois de juin montrent des diminutions de RevPAR records supérieures à 84% (96% au mois de juin) par rapport à 2019. C'est logiquement la catégorie Luxe, qui dépend majoritairement des flux touristiques internationaux, qui aura enregistré les plus fortes baisses, avec une chute de TO de 69 pts en août par rapport à l'année précédente, et un RevPAR de 11 €, une baisse de presque 100%. Le segment économique, dynamisé par la demande domestique, enregistre des contractions de RevPAR de plus de 10 points inférieures aux autres catégories

On observe par ailleurs que 45% des hôteliers ont décidé de garder les portes de leurs établissements fermées jusqu'à septembre, la période estivale étant une période de basse saison dans le Bassin Parisien. Un léger rebond est attendu courant septembre et octobre avec la reprise de l'activité professionnelle, avant le deuxième confinement instauré par le gouvernement





# GLOSSAIRE ET LÉGENDE

## Termes et Abréviations

<b>AsA</b>	Année-sur-Année	<b>Pt(s)</b>	Point(s)
<b>CCI</b>	Chambres de Commerce et d'Industrie	<b>RevPAR</b>	Revenue Per Available Room (Recette moyenne hébergement par unité d'hébergement disponible). Le Taux d'Occupation multiplié par le Prix Moyen, ou le chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre d'unités d'hébergement disponibles. Sauf indication contraire, le RevPAR est exprimé en € hors taxes
<b>CDT</b>	Comité Départemental du Tourisme	<b>TO/Occ</b>	Taux d'Occupation. Proportion d'unités occupées sur l'inventaire total, durant une période définie
<b>C&amp;Co</b>	Christie & Co	<b>vs.</b>	Versus
<b>DGE</b>	Direction Générale des Entreprises	<b>YTD</b>	Year-to-Date (Cumul annuel jusqu'à ce jour). Définit la période qui s'étend du début de l'année en cours jusqu'au jour présent
<b>Dom.</b>	Domestique		
<b>INSEE</b>	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques		
<b>Intl.</b>	International		
<b>NC</b>	Non Classé		
<b>N/C</b>	Non communiqué		
<b>PM</b>	Prix Moyen. Le chiffre d'affaires généré par la location des unités d'hébergement durant une période donnée divisé par le nombre total d'unités d'hébergement occupées durant cette période. Sauf indication contraire, le PM est indiqué en € hors taxes		



5 Bureaux  
à travers la  
**France**  
&  
24 Bureaux en  
Europe

## Leader Européen du conseil, de la valorisation et de la transaction en hôtellerie et loisirs

Avec plus de **280 professionnels** à travers **29 bureaux**, Christie & Co agit pour le compte de:

- Opérateurs régionaux, domestiques et internationaux majeurs
- Développeurs et investisseurs internationaux
- Banques européennes et anglaises
- Fonds d'investissements européens majeurs

Christie & Co dont le siège social est basé à Londres, a un important maillage de bureaux à travers toute l'Europe, dont Berlin, Paris, Munich, Francfort, Vienne, Barcelone, Madrid, Stockholm et Helsinki, ainsi qu'une équipe dédiée à l'Asie basée à Londres et Shanghai

Christie & Co en France

- Établissement en France en 1998
- 5 bureaux sur le territoire: Aix-en-Provence, Bordeaux, Lyon, Paris et Rennes
- Services de conseil, de valorisation et de transaction d'actifs au sein de l'industrie hôtelière



Avec la plus grande couverture du marché français, notre équipe a accompagné des investisseurs nationaux et internationaux dans la réalisation de leurs objectifs d'investissement ainsi que des opérateurs et groupes hôteliers mondiaux à entrer sur le marché français et particulièrement le très prisé marché parisien



# NOTRE EQUIPE FRANÇAISE DANS 5 BUREAUX



**Philippe Bijaoui**  
Managing Director  
France, Benelux, Italy  
T +33 (0) 1 53 96 72 83  
M +33 (0) 6 45 62 24 12  
E [philippe.bijaoui@christie.com](mailto:philippe.bijaoui@christie.com)



**Jean-Christophe Charolle**  
Responsable Régional  
Nord-Est & Paris  
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)



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



**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)



**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)



**Thibault Lebray**  
Négociateur  
Sud-Est  
M +33 (0) 6 67 13 13 03  
E [thibault.lebray@christie.com](mailto:thibault.lebray@christie.com)



**Eloïse Bouquet**  
Consultante Senior  
Conseil & Valorisation  
T +33 (0) 1 53 96 72 78  
M +33 (0) 6 40 99 60 96  
E [eloise.bouquet@christie.com](mailto:eloise.bouquet@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)



**Hugo Chapert**  
Négociateur  
Sud-Ouest  
T +33 (0) 5 40 25 36 37  
M +33 (0) 6 44 26 03 73  
E [hugo.chapert@christie.com](mailto:hugo.chapert@christie.com)



**Jean-Romain Bartoli**  
Consultant  
Conseil & Valorisation  
T +33 (0) 1 53 96 72 81  
M +33 (0) 6 33 35 76 74  
E [jean-romain.bartoli@christie.com](mailto:jean-romain.bartoli@christie.com)



**Aurélien Passaquay**  
Négociateur  
Centre-Est  
M +33 (0) 6 30 70 44 50  
E [aurelien.passaquay@christie.com](mailto:aurelien.passaquay@christie.com)



**Alexis Morcaut**  
Négociateur  
Paris  
T +33 (0) 1 53 96 72 73  
M +33 (0) 6 76 66 73 25  
E [alexis.morcaut@christie.com](mailto:alexis.morcaut@christie.com)



**Arielle Bouzaglo**  
Office Manager  
T +33 (0) 1 53 96 72 74  
M +33 (0) 7 88 06 77 35  
E [arielle.bouzaglo@christie.com](mailto:arielle.bouzaglo@christie.com)



**Marie Fauvel**  
Sales & Marketing Manager  
T +33 (0) 1 53 96 72 79  
M +33 (0) 7 72 00 54 56  
E [marie.fauvel@christie.com](mailto:marie.fauvel@christie.com)

