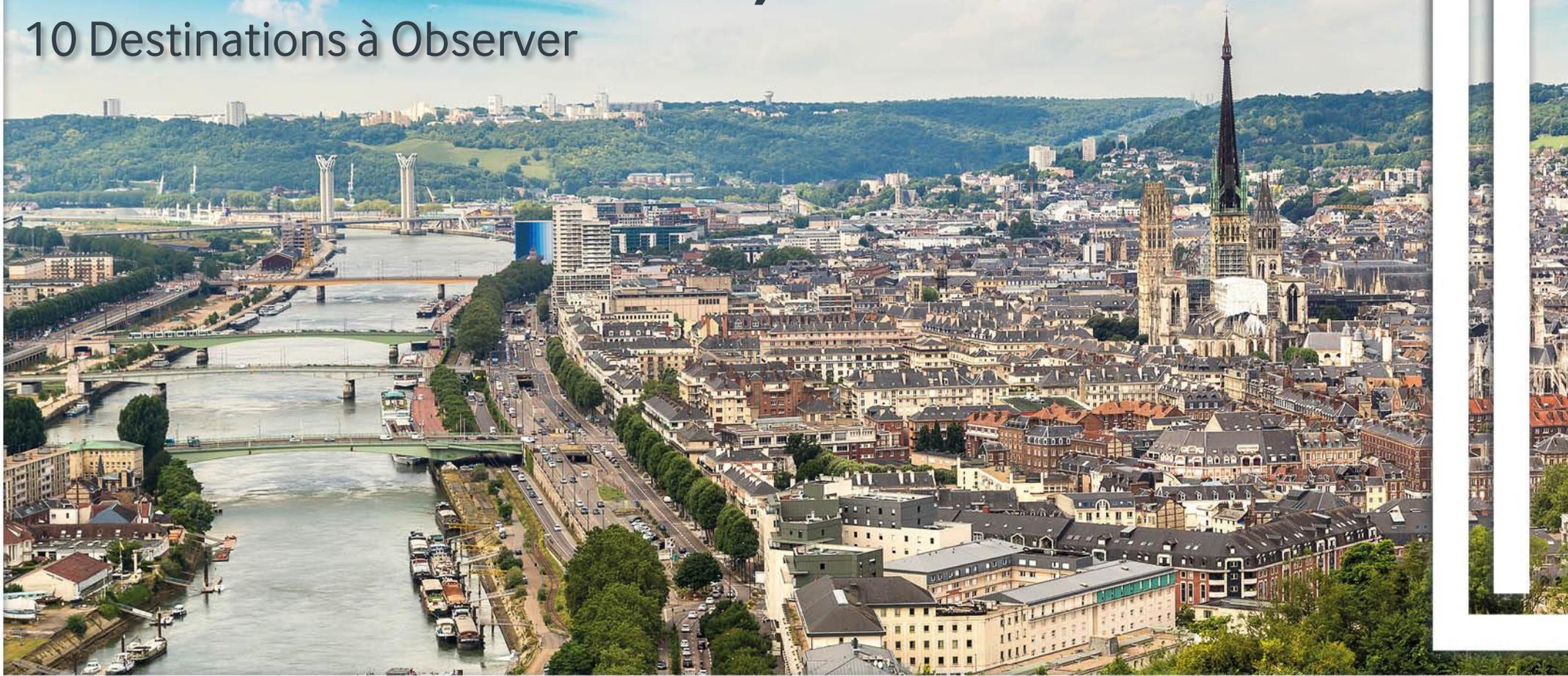


Le Marché Hôtelier Français

10 Destinations à Observer





Après l'étude « La Saison Estivale: Impact de la Pandémie COVID-19 », Christie & Co continue sa série de publications sur le marché hôtelier français, « Le Marché Hôtelier Français – 10 Destinations à Observer ». Celui-ci offre un aperçu de dix destinations urbaines françaises dont l'attractivité se renforce auprès des investisseurs (Aix-en-Provence, Biarritz, Clermont-Ferrand, Dijon, Montpellier, Reims, Rennes, Rouen, Strasbourg et Toulouse), ainsi qu'une analyse des indicateurs de performances hôtelières 2019-2020 nous permettant d'estimer les pertes engendrées par la crise liée à la pandémie de COVID-19.

Bien que légèrement impactée par les différentes phases de mouvements sociaux, l'année 2019 s'inscrivait dans une tendance haussière qui perdurait depuis 2017 en termes de performances hôtelières (le RevPAR global français affichait une hausse de 1,7% par rapport à 2018). Le nombre total de nuitées hôtelières a atteint un record de plus de 219 millions (une augmentation de 0,8% par rapport à 2018). Mais l'émergence du coronavirus en France courant janvier 2020 marque une rupture nette de cette tendance. En effet, l'ensemble des mesures restrictives imposées par le gouvernement afin de limiter la propagation du virus (confinements, fermetures des frontières) ont restreint les déplacements liés au tourisme et ont incité une majorité d'hôteliers à fermer les portes de leurs établissements. En conséquence, l'hôtellerie française enregistre une diminution de RevPAR sans précédent (plus de 60%) sur l'ensemble de l'année 2020.

Avant la crise sanitaire, les dix destinations étudiées s'inscrivaient pleinement dans la tendance haussière observée sur le marché hôtelier français depuis 2017. En outre, les nombreux projets de rénovation et de développement urbain dont elles font l'objet visaient jusque-là à renforcer leur attractivité. Cela s'est traduit par une croissance de l'offre hôtelière (aujourd'hui freinée par la crise), qui se diversifie et monte en gamme, induisant une augmentation des prix moyens qui constituaient le levier de croissance principal du RevPAR. La prédominance de la clientèle domestique et affaires pour la majorité de ces marchés devrait favoriser un retour accéléré à des performances normatives pré-COVID.

À travers ce rapport, nous analysons les profils économique, touristique et hôtelier de chaque ville, en nous 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.



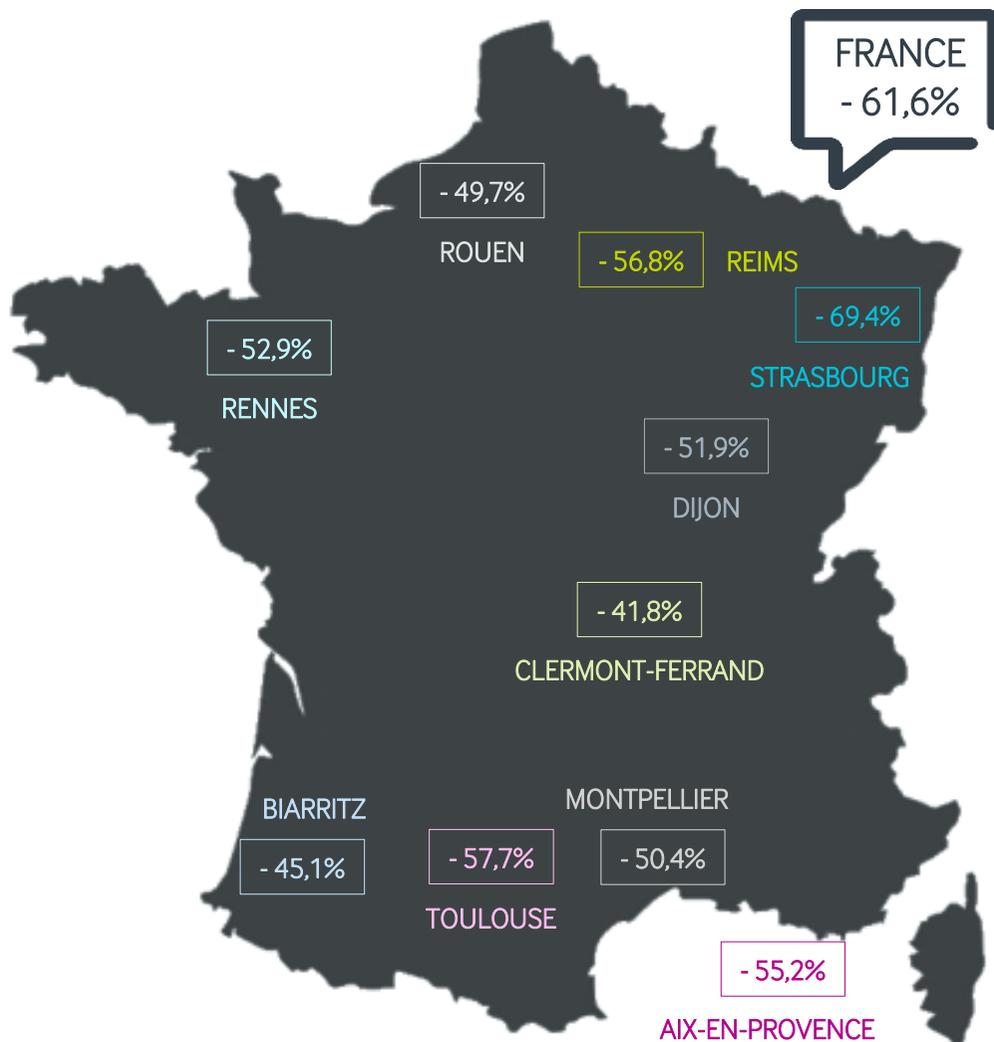
OBSERVATIONS CLÉS

1. **Une demande domestique majoritaire:** ce qui permet une résilience de l'occupation hôtelière et offre une protection à d'éventuels évènements externes tels qu'une crise sanitaire (COVID-19), ou autres évènements sécuritaires auxquels la clientèle internationale demeure plus sensible
2. **Amélioration de l'accessibilité:** avec l'inauguration en 2017 des lignes à grande vitesse LGV Sud Europe Atlantique et LGV Bretagne-Pays de la Loire, chaque ville bénéficie d'une meilleure accessibilité depuis Paris (maximum 4h20)
3. **Renouvellement urbain:** les 10 destinations font l'objet de projets urbains d'envergure visant à accroître leur attractivité. On observe notamment la réfection des centres-villes (Aix-en-Provence), la création de nouveaux quartiers (Wacken à Strasbourg) ou l'amélioration ou extension des réseaux de transports
4. **Vers une diversification de l'offre:** toutes catégories confondues (hostel, établissement hybride, hôtel 'lifestyle') en parallèle à une montée en gamme sur certains marchés (Dijon, Rouen, Strasbourg)
5. **Des performances hôtelières en hausse constante avant l'émergence de la crise liée à la pandémie de COVID-19:** avec le prix moyen comme principal vecteur de croissance, induisant une augmentation du RevPAR sur la majorité des villes en 2019 par rapport à 2018
6. **L'impact de la pandémie COVID-19:** qui a eu pour conséquence une diminution des performances sans précédent (plus de 60% de réduction du RevPAR sur l'ensemble du territoire). On observe cependant une certaine résilience sur les marchés dotés d'un parc hôtelier à majorité économique et milieu de gamme, moins dépendants de la clientèle étrangère. En effet, les marchés étudiés affichent des baisses de RevPAR inférieures à celles de l'ensemble de la France, hormis Strasbourg

LE MARCHÉ HÔTELIER EN RÉGIONS: INDICATEURS 2019-2020

Une croissance soutenue des indicateurs depuis 2017, stoppée net par la crise de COVID-19

Variations RevPAR 2020 vs. 2019



Performances Hôtelières 2019

| | | | |
|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| FRANCE | 70% Occ | 94 € PM | 65 € RevPAR |
| AIX-EN-PROVENCE | 66% Occ | 89 € PM | 59 € RevPAR |
| BIARRITZ** | 62% Occ | 112 € PM | 70 € RevPAR |
| CLERMONT-FERRAND* | 65% Occ | 63 € PM | 41 € RevPAR |
| DIJON* | 71% Occ | 64 € PM | 45 € RevPAR |
| MONTPELLIER* | 71% Occ | 69 € PM | 49 € RevPAR |
| REIMS* | 66% Occ | 67 € PM | 44 € RevPAR |
| RENNES* | 67% Occ | 68 € PM | 45 € RevPAR |
| ROUEN* | 64% Occ | 66 € PM | 42 € RevPAR |
| STRASBOURG | 68% Occ | 83 € PM | 57 € RevPAR |
| TOULOUSE | 67% Occ | 80 € PM | 54 € RevPAR |

Note: Données globales non disponibles, performances pour les établissements de catégorie économique (*) et milieu de gamme (**)

ACCESSIBILITÉ

Une accessibilité optimisée par les LGV sur tout le territoire



| | | | |
|-------------------------|--|---|---|
| AIX-EN-PROVENCE | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de gares: 2 • Nombre de passagers: 4 136 498 (-5,3%) • Depuis Paris: 3h00 | <ul style="list-style-type: none"> • Distance depuis le centre-ville: 20 km • Nombre de passagers: 10 151 743 (+8,1%) • Nombre de destinations: 112 (92 intl.) | <ul style="list-style-type: none"> • Autoroutes: Nord/Sud – A51, A7; Est/Ouest – A8 • Destinations: Marseille – 40min; Nice – 2h; Montpellier – 2h; Lyon – 3h50; Paris – 7h40 |
| BIARRITZ | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de gares: 1 • Nombre de passagers: 571 419 (+15,2%) • Depuis Paris: 4h15 (-1h15 vs. 2016) | <ul style="list-style-type: none"> • Distance depuis le centre-ville: 2 km • Nombre de passagers: 1 066 205 (-9,9%) • Nombre de destinations: 18 (12 intl.) | <ul style="list-style-type: none"> • Autoroutes: Nord/Sud – A63; Ouest – A64 • Destinations: Pau – 1h30; Bilbao – 1h45; Bordeaux – 2h20; Toulouse – 3h10; Paris – 7h50 |
| CLERMONT-FERRAND | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de gares: 1 • Nombre de passagers: 3 887 633 (+11,5%) • Depuis Paris: 3h10 (+10min vs. 2014) | <ul style="list-style-type: none"> • Distance depuis le centre-ville: 6 km • Nombre de passagers: 431 180 (+0,1%) • Nombre de destinations: 11 | <ul style="list-style-type: none"> • Autoroutes: Nord/Est/Ouest – A89; Sud – A75 • Destinations: Lyon – 2h20; Limoges – 2h20; Montpellier – 3h25; Bordeaux – 3h50; Paris – 4h15 |
| DIJON | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de gares: 1 • Nombre de passagers: 6 350 035 (+9,5%) • Depuis Paris: 1h30 | <i>L'aéroport de Bourgogne-Dijon ne concentre que de l'aviation d'affaires</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Autoroutes: Nord/Sud – A31; Est – A39; Ouest – A38 • Destinations: Lyon – 2h; Genève – 2h45; Strasbourg – 3h25; Paris – 3h25 |
| MONTPELLIER | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de gares: 2 • Nombre de passagers: 7 302 428 (-3,1%) • Depuis Paris: 3h20 | <ul style="list-style-type: none"> • Distance depuis le centre-ville: 7 km • Nombre de passagers: 1 935 631 (+3,0%) • Nombre de destinations: 30 | <ul style="list-style-type: none"> • Autoroutes: Nord – A75; Est/Ouest – A9; Est – A54 • Destinations: Marseille – 2h; Toulouse – 2h35; Lyon – 3h10; Barcelone – 3h45; Paris – 7h30 |
| REIMS | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de gares: 2 • Nombre de passagers: 4 974 718 (+7,8%) • Depuis Paris: 45min (-45min vs. 2006) | <i>L'aérodrome de Reims n'accueille pas d'aviation commerciale</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Autoroutes: Nord/Sud – A26; Nord – A34; Est/Ouest – A4 • Destinations: Paris – 1h35; Lille – 2h; Luxembourg – 2h25; Bruxelles – 3h10; Strasbourg – 3h30 |
| RENNES | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de gares: 1 • Nombre de passagers: 11 588 429 (+11,2%) • Depuis Paris: 1h25 (-40min vs. 2016) | <ul style="list-style-type: none"> • Distance depuis le centre-ville: 6 km • Nombre de passagers: 851 976 (-0,6%) • Nombre de destinations: 29 (14 intl.) | <ul style="list-style-type: none"> • Autoroutes: Nord – A84; Est – A81 (via N157) • Destinations: Nantes – 1h25; Le Mans – 1h45; Brest – 2h35; Quimper – 2h20; Paris – 3h50 |
| ROUEN | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de gares: 1 • Nombre de passagers: 6 434 230 (+10,8%) • Depuis Paris: 1h10 | <ul style="list-style-type: none"> • Distance depuis le centre-ville: 8 km • Nombre de passagers: 15 578 (-11,6%) • Nombre de destinations: 5 | <ul style="list-style-type: none"> • Autoroutes: Nord – A150, A151, A28; Ouest/Sud – A13 • Destinations: Le Havre – 1h10; Amiens – 1h25; Caen – 1h30; Paris – 1h55; Lille – 2h40 |
| STRASBOURG | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de gares: 1 • Nombre de passagers: 21 465 169 (+6,4%) • Depuis Paris: 1h45 (-20min vs. 2015) | <ul style="list-style-type: none"> • Distance depuis le centre-ville: 10 km • Nombre de passagers: 1 301 886 (+0,4%) • Nombre de destinations: 42 (26 intl.) | <ul style="list-style-type: none"> • Autoroutes: Nord/Sud – A35; Nord – A4 • Destinations: Metz – 1h45; Stuttgart – 2h15; Luxembourg – 2h30; Francfort – 2h35; Paris – 4h55 |
| TOULOUSE | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de gares: 1 • Nombre de passagers: 9 892 175 (+13,5%) • Depuis Paris: 4h20 (-1h10 vs. 2016) | <ul style="list-style-type: none"> • Distance depuis le centre-ville: 6 km • Nombre de passagers: 9 620 224 (-0,1%) • Nombre de destinations: 93 (76 intl.) | <ul style="list-style-type: none"> • Autoroutes: Nord – A62, A20, A68; Ouest – A64; Sud: A66; Sud/Est: A61 • Destinations: Bordeaux – 3h40; Marseille – 4h; Barcelone – 4h15; Lyon – 5h; Paris – 6h25 |

Aix-en-Provence

10 Destinations à Observer



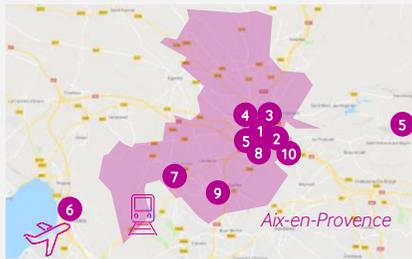
AIX-EN-PROVENCE

Un marché résilient de par un équilibre entre clientèles loisirs et affaires

S'inscrivant au sein de la métropole Aix-Marseille, Aix-en-Provence constitue un bassin d'entreprises d'envergure qui se développe, et l'un des principaux pôles universitaires français, avec Aix-Marseille Université. Le programme de réaménagement de la ville vise à renforcer son attractivité. Elle attire également une part importante de clientèle loisirs grâce à son offre culturelle et événementielle riche, son climat, et la nature environnante. L'offre hôtelière aixoise se caractérise par des établissements d'une capacité moyenne de 48 clés dont une majorité (70%) est exploitée de manière indépendante. Avec 42% de l'inventaire classé en 4* et 5*, la ville dispose d'une offre haut de gamme conséquente, qui s'est renforcée en 2019 à travers les ouvertures de la Villa Saint-Ange (5*, 35 clés) et du Château de la Gaude (5*, 17 clés). Suite à la tendance haussière entre 2017 et 2019 tirées par les prix moyens suite à la consolidation récente de l'offre haut de gamme, Aix-en-Provence a souffert de l'absence de la clientèle internationale (31% des nuitées en 2019) due à la pandémie de COVID-19 sur l'ensemble de l'année 2020.

Indicateurs Macro-Economiques*

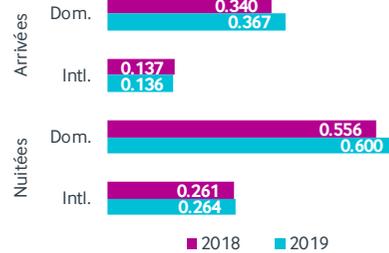
- Population: 142 482 habitants
- Revenu médian par habitant: 23 680 €
- Taux de chômage (2019): 7,2% (< moyenne française)



* Données INSEE 2017 sauf indiqué

Tendances Touristiques

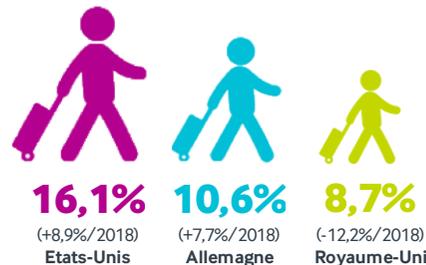
Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



Motif de Visite (2019) (en Nombre de Nuitées)

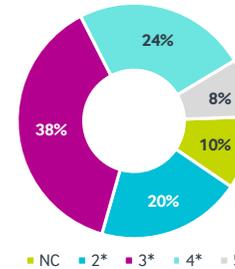


Part des Nuitées Internationales (2019) (en Nombre de Nuitées)

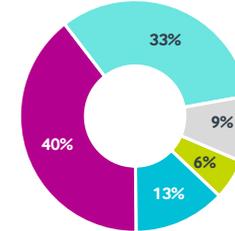


Offre Hôtelière

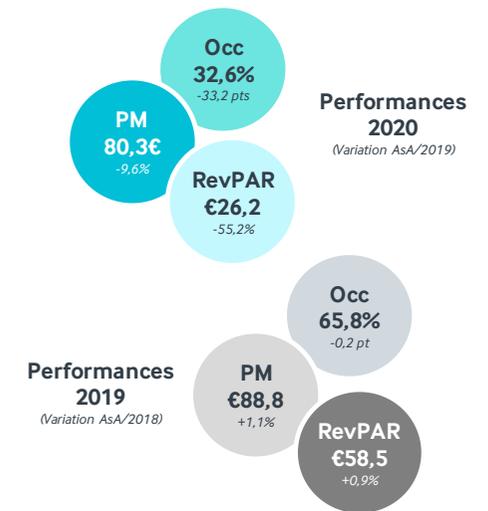
Par Hôtel
50 🏠



Par Clé
2 552 🔑



Performances Hôtelières

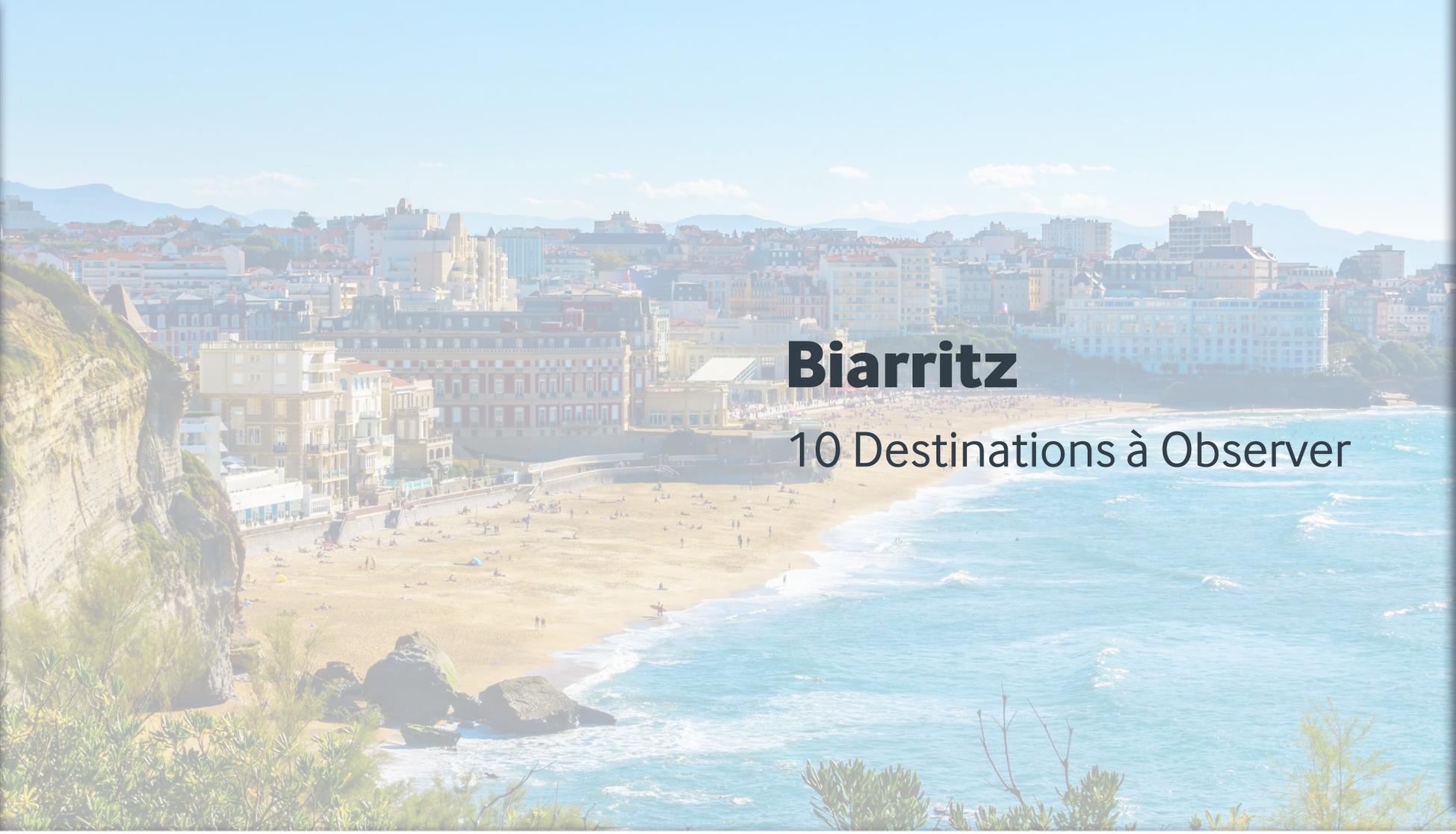


Générateurs de Demande Majeurs

- Hôtel de Caumont-Centre d'Art
- Musée Granet
- Atelier de Cézanne
- Festival International d'Art Lyrique
- Montagne Sainte Victoire
- Airbus Helicopters
- La Duranne (bassin d'entreprises)
- Aix-Marseille Université
- Arena du Pays d'Aix
- Centre de Congrès

Projets Urbains Majeurs

| Nom du Projet | Livraison |
|--|----------------|
| 1. Projet de bus Aix'Press (7km de ligne) | Livré 2020 |
| 2. Bifurcation A8/A51 (Amélioration du trafic routier) | Livré fin 2020 |
| 3. Pôle judiciaire (Futur Tribunal de Grande Instance) | 2021 |
| 4. Eco-Campus La Pauliane (Programme Campus Mirabeau) | 2023 |
| 5. ZAC Barida (Zone d'Aménagement Concerté) | 2024-2025 |

A wide-angle photograph of the coastal town of Biarritz, France. The town is built on a hillside overlooking a sandy beach and the Atlantic Ocean. The buildings are colorful and varied in style, with many multi-story structures. The beach is populated with people, and the ocean has white-capped waves breaking onto the shore. In the background, there are mountains under a clear blue sky.

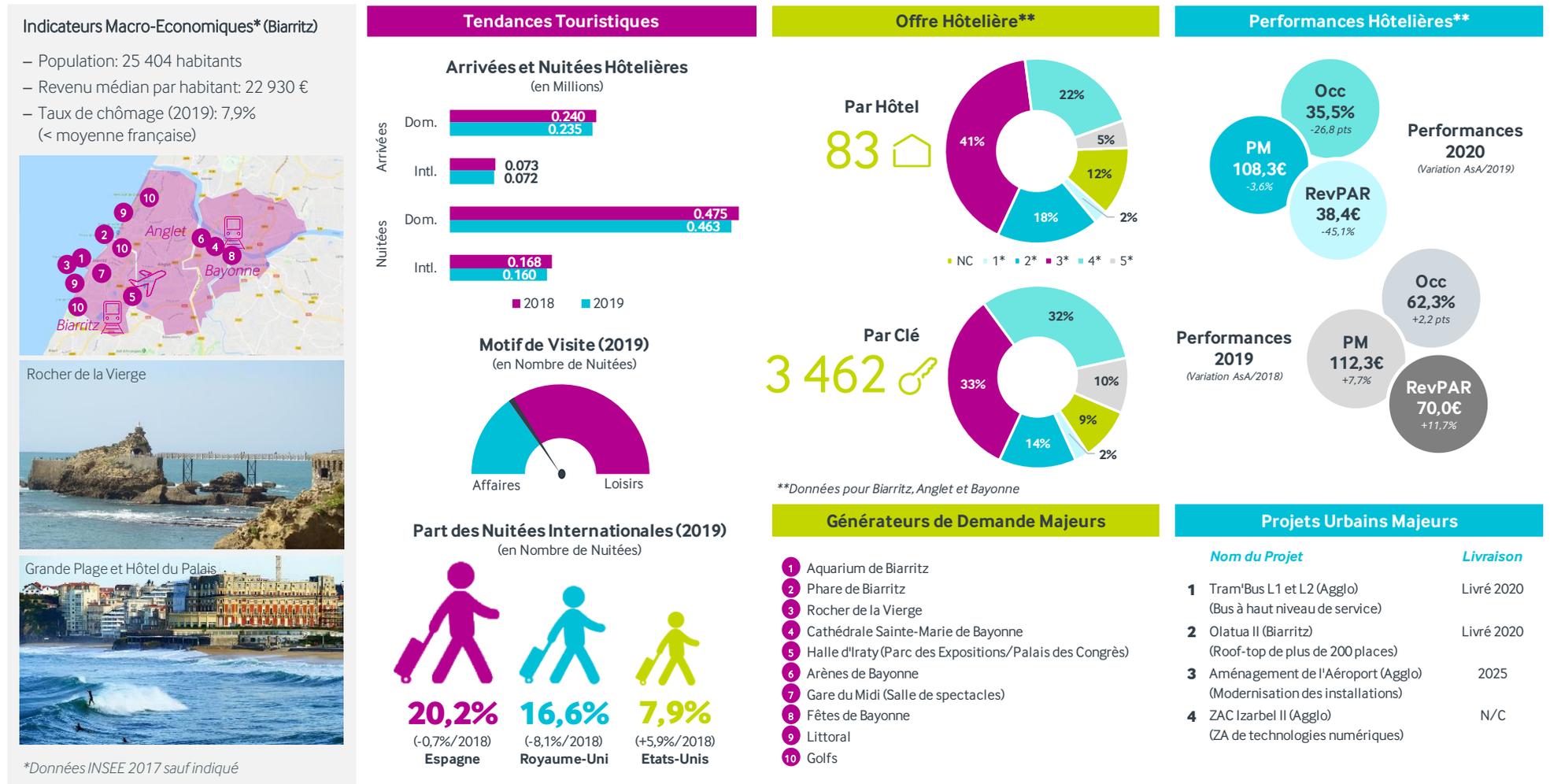
Biarritz

10 Destinations à Observer

BIARRITZ

Une destination de villégiature de renommée mondiale (ville hôte du G7 en 2019)

Biarritz fait partie intégrante de l'Agglomération Côte Basque-Adour (116 000 habitants*), qui comprend également les communes de Bayonne et d'Anglet. Lieu historique de villégiature prisé de la clientèle internationale, Biarritz constitue également l'une des portes d'entrée du Pays-Basque qui attire pour sa culture et la diversité de ses espaces naturels. La ville regroupe la majorité du parc hôtelier (60%) de l'agglomération, et se caractérise par une offre haut de gamme importante. En effet, Biarritz compte 4 hôtels classés 5*, dont l'iconique Hôtel du Palais (The Unbound Collection by Hyatt), qui fait l'objet d'un vaste programme de rénovation en plusieurs phases depuis Juillet 2018 (actuellement ouvert jusqu'à novembre 2021), avec une réouverture définitive prévue pour l'Eté 2022. Nous observons également une diversification de l'offre de l'agglomération avec l'arrivée de concepts hôteliers 'lifestyle' à Bayonne (OKKO Hotels en 2016, hôtel Villa Koegui fin 2019). Après une année 2019 record (+11,7% de RevPAR vs. 2018) suite à une forte croissance des prix moyens au mois d'Août sous l'effet du G7, la destination a su profiter de la saison estivale 2020 pour limiter les pertes engendrées par les phases de confinement.



A wide-angle photograph of a city square in Clermont-Ferrand, France. In the foreground, the Fontaine de la Vierge is the central focus, with its ornate stone structure and multiple water jets. Behind it, the massive Gothic spires of the Clermont Cathedral rise against a clear blue sky. To the left, traditional European-style buildings with multiple stories and windows line the square. A few trees and a street lamp are also visible in the scene.

Clermont-Ferrand

10 Destinations à Observer

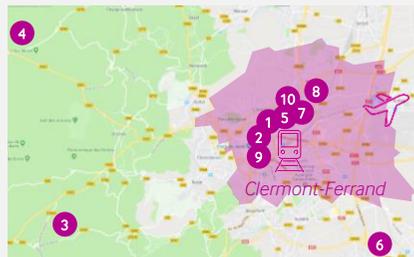
CLERMONT-FERRAND

Une offre hôtelière qui se diversifie

Pôle universitaire d'envergure du centre de la France avec plus de 40 000 étudiants, Clermont-Ferrand constitue une destination à majorité affaires, avec notamment le siège social et historique de Michelin. La ville profite de sa situation géographique avantageuse au pied de la chaîne volcanique des Puys qui regorge d'activités variées. La clientèle loisirs profite également du patrimoine culturel de Clermont-Ferrand lorsqu'elle y transite. Concernant l'offre hôtelière, elle est principalement composée d'établissements économique et milieu de gamme, mais elle tend à se diversifier, à l'image de l'hôtel Artyster ouvert fin 2019, ainsi qu'avec l'ouverture d'établissements hybrides (deux hostels pour un total de 136 unités de logement, dont un sous l'enseigne Eklo) et d'enseignes de type lifestyle (Aiden by Best Western) en 2020. Après une année 2019 marquée par une croissance des performances hôtelières (+2,4% du RevPAR vs. 2018), la clientèle affaires majoritaire et le caractère économique et milieu de gamme de l'offre ont conféré une certaine résilience à l'hôtellerie clermontoise en 2020, avec la chute de RevPAR (-41,8%) la moins importante des dix destinations étudiées sur ce rapport.

Indicateurs Macro-Economiques*

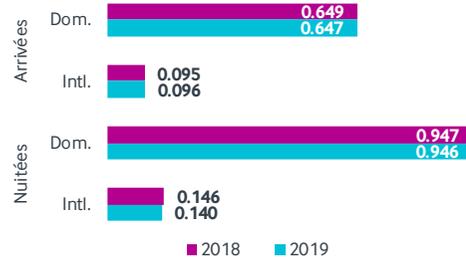
- Population: 143 886 habitants
- Revenu médian par habitant: 19 200 €
- Taux de chômage (2019): 7,2% (< moyenne française)



* Données INSEE 2017 sauf indiqué

Tendances Touristiques

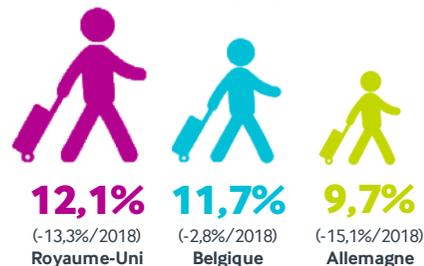
Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



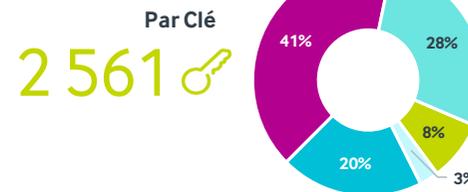
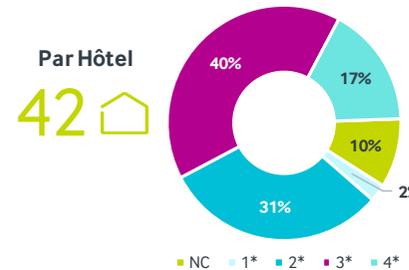
Motif de Visite (2019) (en Nombre de Nuitées)



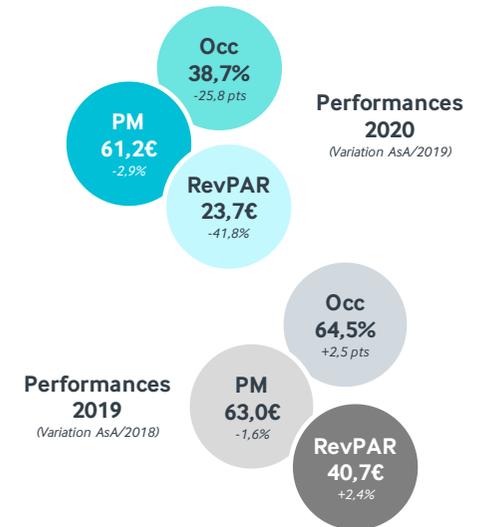
Part des Nuitées Internationales (2019) (en Nombre de Nuitées)



Offre Hôtelière



Performances Hôtelières



Générateurs de Demande Majeurs

- 1 Michelin - Siège Social
- 2 Cathédrale Notre-Dame-de-l'Assomption
- 3 Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne
- 4 Parc d'Attraction Vulcania
- 5 Polydome (Centre d'Exposition et des Congrès)
- 6 Zénith d'Auvergne
- 7 Stade Marcel Michelin
- 8 Musée d'Art Roger-Quilliot (MARQ)
- 9 Muséum Henri-Lecoq
- 10 Musée l'Aventure Michelin

Projets Urbains Majeurs

| Norm du Projet | Livraison |
|--|-----------|
| 1 Transformation de la Place des Carmes et du Siège Social de Michelin | 2021 |
| 2 Projet de Gestion des Eaux Usées (Amélioration de la qualité de l'eau) | 2021 |
| 3 La Grande Bibliothèque (Site de l'ancien Hôtel Dieu) | 2022 |
| 4 Extension du Stade Gabriel-Montpied (30 000 places assises) | 2024 |

Dijon

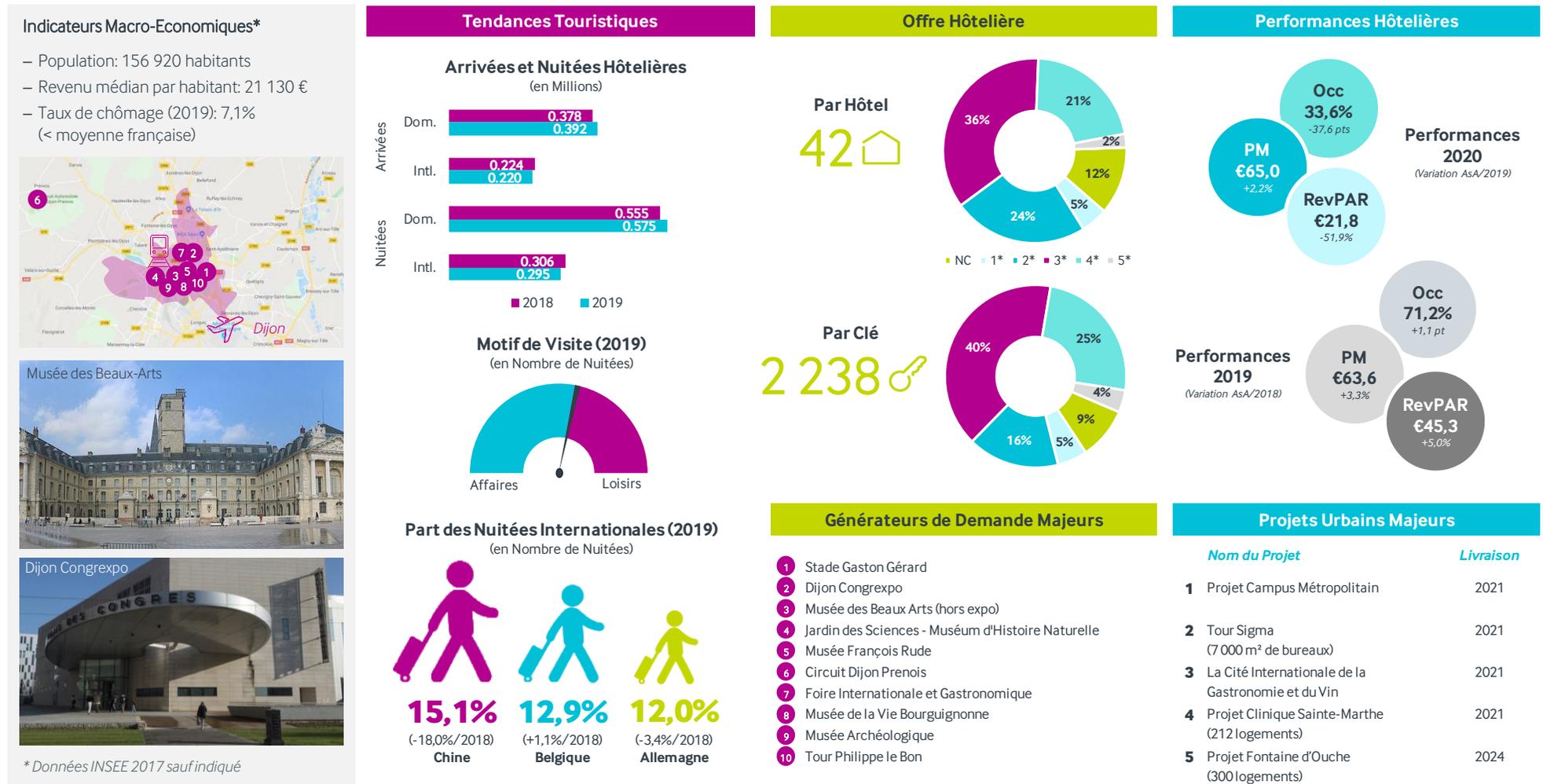
10 Destinations à Observer



DIJON

Un héritage culturel et gastronomique au service de l'attractivité touristique de la ville

Dijon, capitale de la Bourgogne, est une destination majeure de la gastronomie et constitue une porte d'entrée de la route touristique des Grands Crus. Son évènement annuel, la Foire Internationale et Gastronomique, en est la preuve (160 000 visiteurs annuels en novembre 2019). La ville est en plein renouvellement urbain, notamment avec la création de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin qui sera un espace de développement économique, commercial et touristique. Le pôle de compétitivité Vitagora qui rassemble plus de 420 startups autour du thème de l'agroalimentaire, dynamise la ville et son économie. L'offre hôtelière se diversifie avec l'arrivée sur le marché de nouveaux actifs en 2021, le projet de l'Hôtel des Postes place Grangier (4*, 93 clés) sous l'enseigne Aloft Hotels, et le Curio Collection by Hilton (4*, 125 clés) au sein de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin, soit une augmentation de 40% du volume de chambres de la catégorie haut de gamme. Les bons résultats de 2019 en termes de performances hôtelières ont été stoppés net par l'absence d'évènements majeurs suite à la pandémie de Coronavirus en 2020.



Montpellier

10 Destinations à Observer



MONTPELLIER

Un marché attractif en développement perpétuel

Idéalement localisée sur l'arc méditerranéen entre Barcelone et Marseille, Montpellier attire touristes et résidents pour son cadre de vie, son offre culturelle et son climat. Avec plus de 70 000 étudiants, elle constitue l'un des principaux pôles universitaires du Sud de la France. L'agglomération est passée par de nombreuses phases de rénovations (Projet 'Montpellier 2040') qui contribuent largement au renforcement de son attractivité. Elle constitue la première ville européenne en termes d'installation d'entreprises parmi les villes qui comptent entre 100 000 et 500 000 habitants. On assiste aujourd'hui à la création de nouveaux pôles d'activités et de logements, ainsi qu'à l'extension du réseau de transports, dans le sillage de la livraison en 2018 de la nouvelle gare Montpellier-Sud-de-France. C'est autour de l'aéroport que l'offre hôtelière se développe, avec la livraison d'un complexe Famille Ibis (2 hôtels, 151 clés) prévue en 2021. Les bonnes performances de 2019 ont été ternies par la crise sanitaire, avec le parc hôtelier de l'agglomération qui a vu son taux d'occupation diminuer de plus de la moitié.

Indicateurs Macro-Economiques*

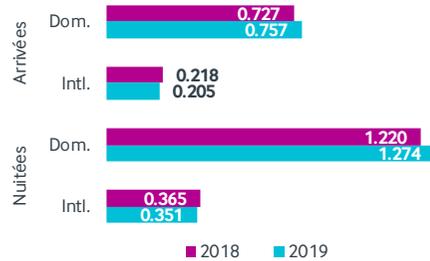
- Population: 285 121 habitants
- Revenu médian par habitant: 18 110 €
- Taux de chômage (2019): 11,4% (> moyenne française)



* Données INSEE 2017 sauf indiqué

Tendances Touristiques

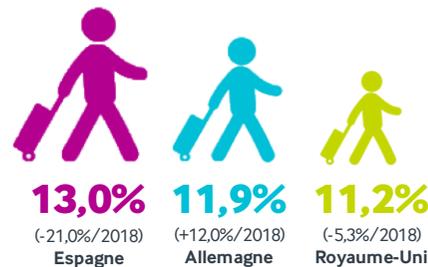
Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



Motif de Visite (2019) (en Nombre de Nuitées)



Part des Nuitées Internationales (2019) (en Nombre de Nuitées)

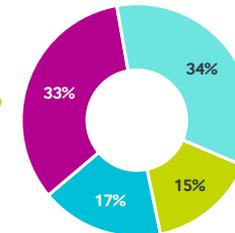


Offre Hôtelière

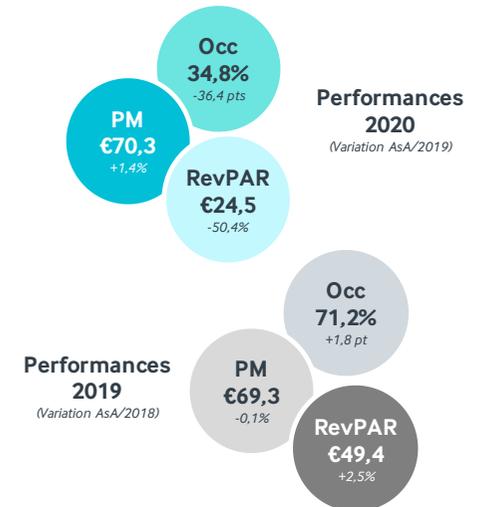
Par Hôtel
61 🏠



Par Clé
3 319 🗝️



Performances Hôtelières



Générateurs de Demande Majeurs

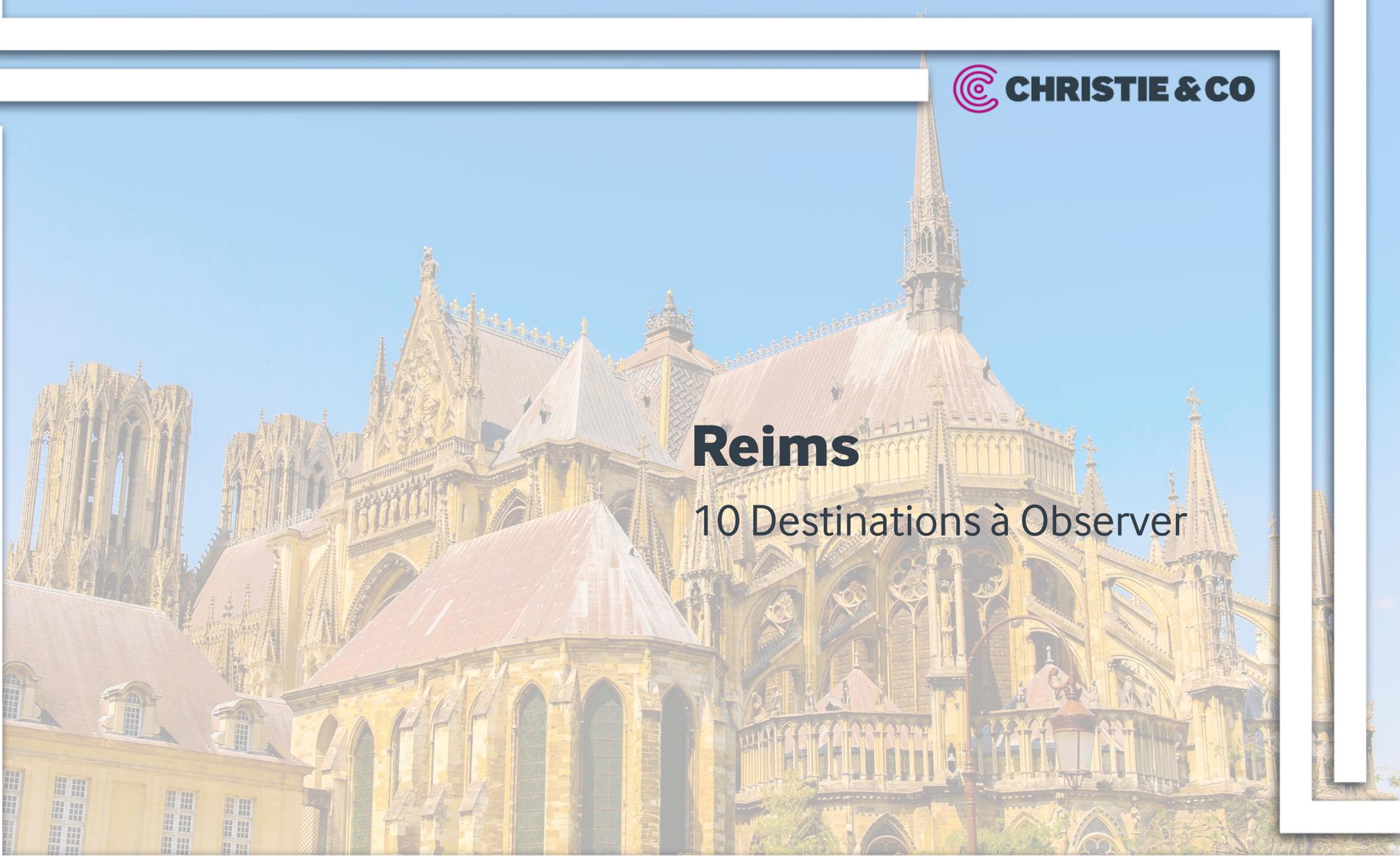
- 1 Aquarium Planet Océan
- 2 Musée Fabre
- 3 Cathédrale Saint-Pierre
- 4 Musée Carré Saint-Anne
- 5 Musée Pavillon Populaire
- 6 Opéra Comédie
- 7 Corum (Palais des Congrès - Opéra Berlioz)
- 8 Parc des Expositions (incl. Sud de France Arena)
- 9 Université
- 10 Stade de la Mosson

Projets Urbains Majeurs

| Nom du Projet | Livraison |
|--|------------|
| 1 Cité Créative (Pôle créativité et culture) | Livré 2020 |
| 2 Tour Higher Roch (Réfection quartier Saint-Roch) | 2022 |
| 3 Quartier Cambacérés (Bureaux et logements) | 2022 |
| 4 Tramway Ligne 5 (Nord-Sud: Clapiers-Lavérune) | 2025 |
| 5 ZAC du Coteau (Logements) | 2025 |

Reims

10 Destinations à Observer



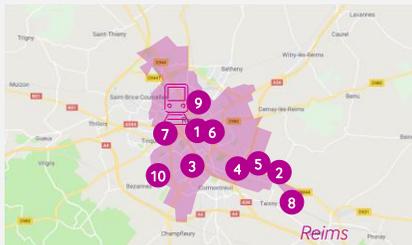
REIMS

Des performances hôtelières freinées par l'absence de clientèle internationale en 2020

Reims, capitale officieuse de la Champagne, est une destination touristique dynamique de par son patrimoine culturel et historique riche, dont la cathédrale est l'emblème. L'attractivité touristique de la Cité des Sacres se focalise principalement autour de grandes maisons de Champagne, telles que Dom Pérignon ou Mumm. Le grand projet urbain du Reims Grand Centre a pour objectif de redessiner le cœur de la ville en la dotant entre autres, d'un nouvel espace évènementiel, Reims Arena, et d'un complexe aquatique. L'offre hôtelière de la ville se concentre majoritairement sur les catégories économique et milieu de gamme. On assiste cependant à une montée en gamme, notamment avec l'ouverture en Juillet 2019 de la Caserne Chanzy, Autograph Collection by Marriott (4*, 89 clés) au pied de la cathédrale. Après une hausse soutenue des indicateurs de performance hôtelière depuis 2016, l'hôtellerie rémoise a souffert des restrictions gouvernementales imposées suite à la pandémie COVID-19, qui l'ont privée des flux de clientèle étrangère (37% en 2019).

Indicateurs Macro-Economiques*

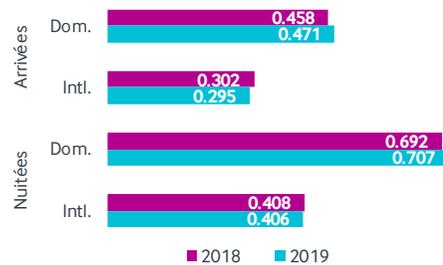
- Population: 182 460 habitants
- Revenu médian par habitant: 18 530 €
- Taux de chômage (2019): 9,0% (> moyenne française)



* Données INSEE 2017 sauf indiqué

Tendances Touristiques

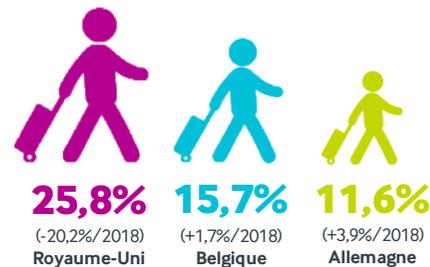
Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



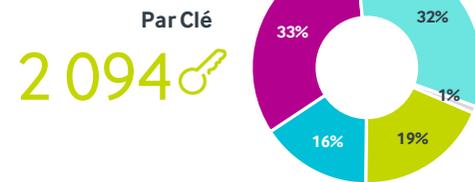
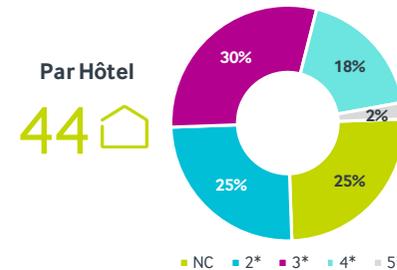
Motif de Visite (2019) (en Nombre de Nuitées)



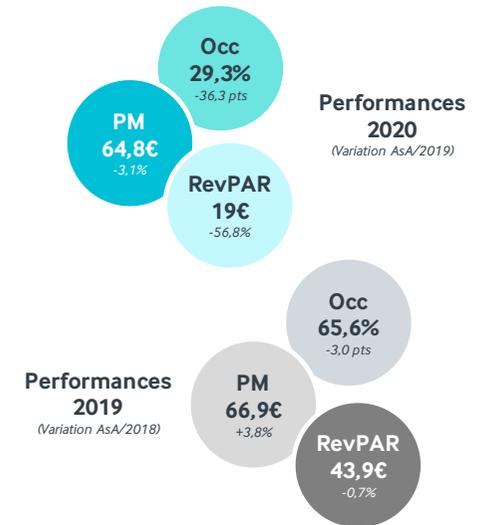
Part des Nuitées Internationales (2019) (en Nombre de Nuitées)



Offre Hôtelière



Performances Hôtelières



Générateurs de Demande Majeurs

- 1 Cathédrale Notre-Dame de Reims
- 2 Parc de Champagne (Pommery)
- 3 Stade Auguste Delaune
- 4 Basilique Saint-Rémi
- 5 Champagne Vranken-Pommery
- 6 Palais du Tau
- 7 Centre des Congrès
- 8 Parc des Expositions
- 9 Champagne Mumm
- 10 Planetarium de Reims

Projets Urbains Majeurs

| Nom du Projet | Livraison |
|---|--------------|
| 1 Projet Le Phoenix (8 400 m ² de bureaux) | Livré (2020) |
| 2 Reims Grand Centre (Centre aquatique, Reims Arena) | 2021 |
| 3 Projet Port Colbert (Logements, commerces, hôtel) | 2021 |
| 4 Parc des Expositions (Nouveau hall) | 2021 |
| 5 Croix-Rouge, Orgeval, Europe, Châtillon (Logements) | 2024 |

Rennes

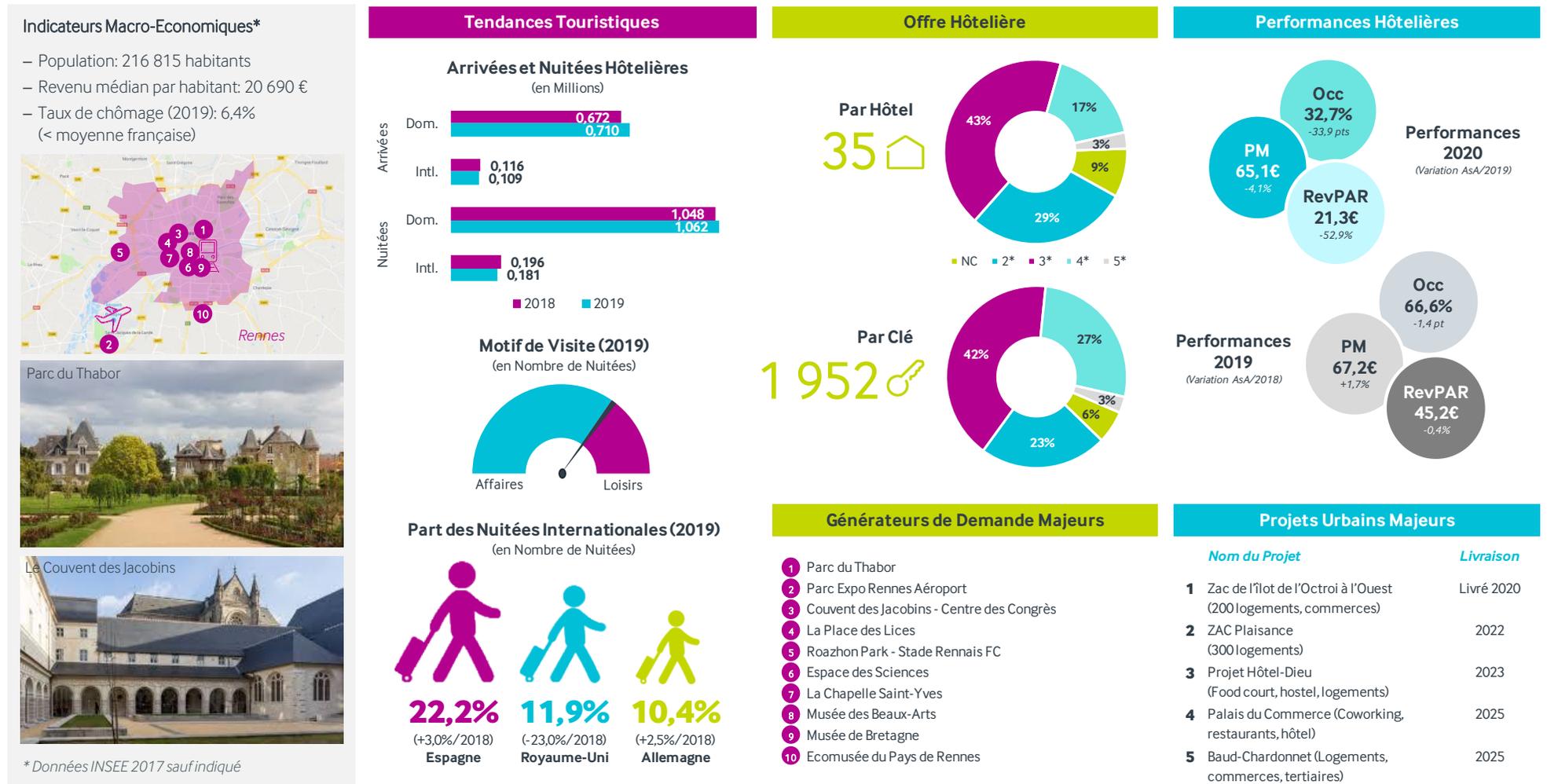
10 Destinations à Observer



RENNES

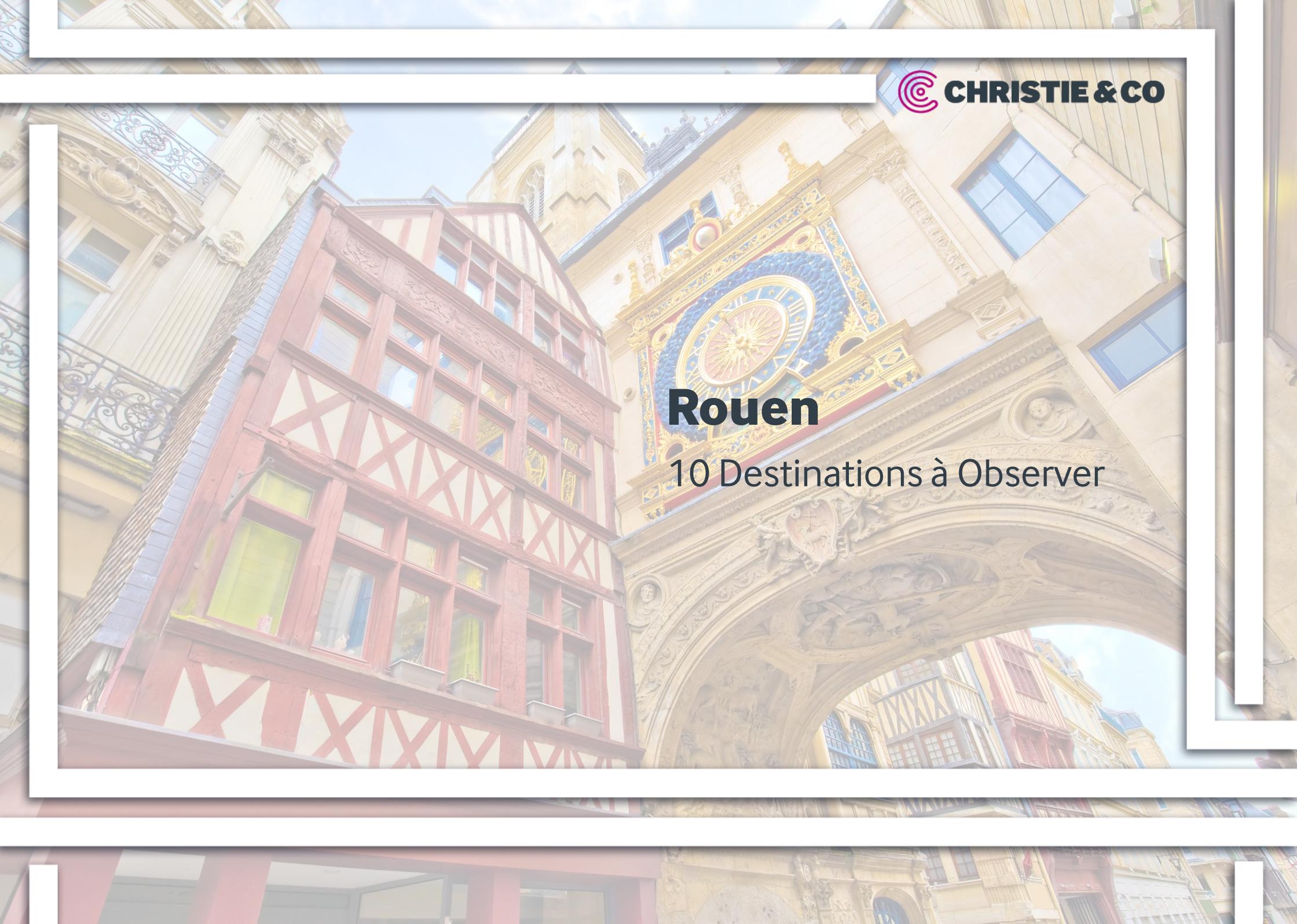
Une offre hôtelière qui se diversifie et monte en gamme

Rennes, chef-lieu de la Bretagne, est un pôle universitaire de premier plan au niveau national avec 70 000 étudiants dont 40 000 à l'université. La ville accueille une clientèle principalement domestique (86%) qui s'intensifie en 2019 (+6% des arrivées vs. 2018). Le lancement de la LGV Paris-Rennes (1h25 depuis 2017) contribue à ce renforcement. Rennes est une destination majoritairement affaires (69%) grâce à l'activité croissante du Parc Expo Rennes Aéroport et du Centre des Congrès. La ville de Rennes fait l'objet d'un renouvellement urbain, et l'offre hôtelière se diversifie notamment avec le projet de l'Hôtel-Dieu, qui comprendra un hostel de 250 lits, et du Palais du Commerce (incluant un hôtel Aloft by Marriott de 105 clés). Comme l'ensemble des destinations présentées sur cette étude, les performances hôtelières de Rennes suivaient une tendance haussière soutenue depuis 2016 suite à une croissance de son attractivité. Mais la crise sanitaire et les restrictions imposées par le Gouvernement pour contrôler la circulation du virus ont eu un effet délétère sur l'hôtellerie rennaise, notamment de par l'absence d'organisation d'évènements d'envergure.



Rouen

10 Destinations à Observer



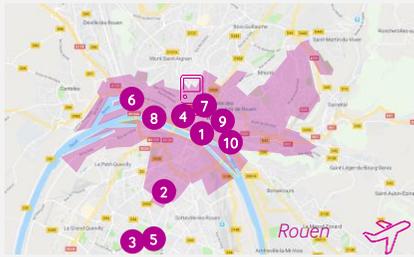
ROUEN

Vers une montée en gamme de l'offre hôtelière

Rouen, capitale de la Normandie, est une destination connue pour son patrimoine culturel, historique et médiéval. C'est une grande ville universitaire qui compte près de 40 000 étudiants. La destination attire une clientèle principalement domestique (74% des nuitées hôtelières en 2019). La clientèle affaires est majoritaire (64%) grâce au Parc des Expositions, à son activité portuaire ainsi qu'à la présence de nombreuses entreprises d'envergure. La ville fait l'objet d'un renouvellement urbain, avec de nombreux projets de logements, plus de 20 000 m² de bureaux, et une mise en valeur du centre-ville. Le parc hôtelier se compose principalement d'établissements de 2 et 3 étoiles (64% du volume de chambres), mais il tend à monter en gamme. Cela se confirme notamment par les projets de l'hôtel Radisson Blu (4*, 93 clés, 2021), de l'hôtel du Palais des Consuls (4*, 157 clés, 2021), et de l'hôtel Hyatt Place (4*, 78 clés, 2022). La crise sanitaire a mis fin à la tendance haussière qui était en place depuis 2016 en termes de performances hôtelières, conséquence de la diminution des activités portuaire et événementielle de par les restrictions gouvernementales.

Indicateurs Macro-Economiques*

- Population: 110 145 habitants
- Revenu médian par habitant: 19 850 €
- Taux de chômage (2019): 9,3% (> moyenne française)



Cathédrale Notre-Dame de Rouen



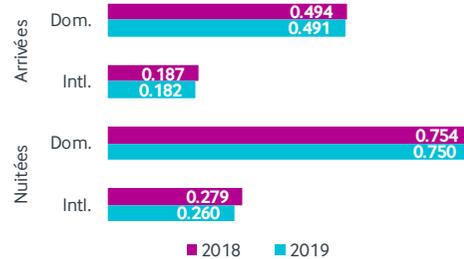
Kindarena



* Données INSEE 2017 sauf indiqué

Tendances Touristiques

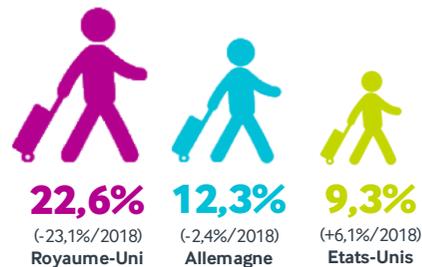
Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



Motif de Visite (2019) (en Nombre de Nuitées)

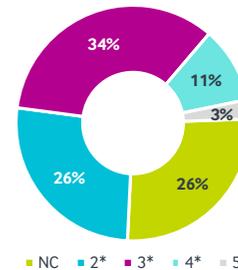


Part des Nuitées Internationales (2019) (en Nombre de Nuitées)

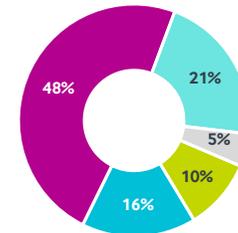


Offre Hôtelière

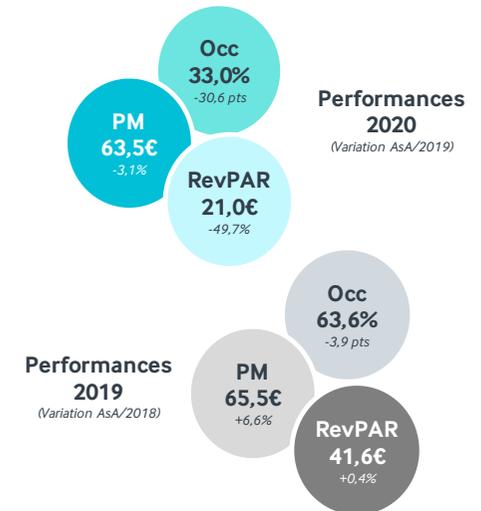
Par Hôtel
38



Par Clé
1 719



Performances Hôtelières



Générateurs de Demande Majeurs

- 1 Cathédrale Notre-Dame de Rouen
- 2 Jardin des Plantes
- 3 Parc des Expositions
- 4 Eglise Sainte-Jeanne d'Arc
- 5 Zénith de Rouen
- 6 Kindarena - Palais des Sports
- 7 Musée des Beaux-Arts
- 8 Panorama XXL
- 9 Abbatiale Saint-Ouen
- 10 Aître Saint-Maclou

Projets Urbains Majeurs

| Nom du Projet | Livraison |
|--|------------|
| 1 Parc des Bruyères (Espace vert) | Livré 2020 |
| 2 Cœur de Métropole (Mise en valeur du centre) | 2021 |
| 3 Ilot Rondeaux B (16 500 m ² bureaux, logements) | 2023 |
| 4 Ecoquartier Flaubert (Logements, bureaux, hôtel) | 2030 |



Strasbourg

10 Destinations à Observer

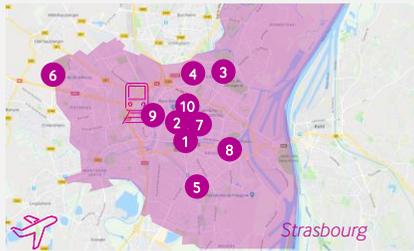
STRASBOURG

Vers un renforcement du tourisme d'affaires

Strasbourg accueille en son sein le siège du Parlement européen, de nombreux sièges d'entreprises d'envergure (Adidas France, Assurances Crédit Mutuel, Puma France, etc.) et plus de 50 000 étudiants. La capitale européenne est marquée par son histoire qui la dote d'un patrimoine architectural et culturel riche. Le Marché de Noël est l'évènement emblématique de la ville et attire chaque année des millions de visiteurs (2,2 millions en 2018). La destination fait l'objet de nombreux grands projets urbains, reflet d'une ville en pleine transformation. C'est notamment le cas du projet Archipel Wacken qui permettra la création d'un QAI, dans le but d'attirer une clientèle affaires plus dense (actuellement 47%). L'offre hôtelière de Strasbourg se concentre sur des établissements de catégorie milieu et haut de gamme (85% du volume de chambres), avec un renforcement du segment haut de gamme attendu d'ici 2022 (augmentation de 23% du volume de chambres 4* et 5*). Après avoir atteint un RevPAR record de 56€ en 2019, l'hôtellerie strasbourgeoise, qui profite habituellement de sa situation frontalière avec l'Allemagne a particulièrement souffert du COVID-19 en 2020 avec les restrictions imposées par les états européens.

Indicateurs Macro-Economiques*

- Population: 280 966 habitants
- Revenu médian par habitant: 18 580 €
- Taux de chômage (2019): 7,8% (< moyenne française)



Parlement Européen de Strasbourg



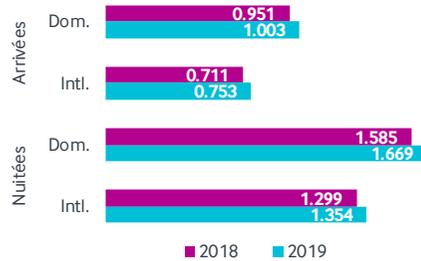
Cathédrale de Strasbourg



* Données INSEE 2017 sauf indiqué

Tendances Touristiques

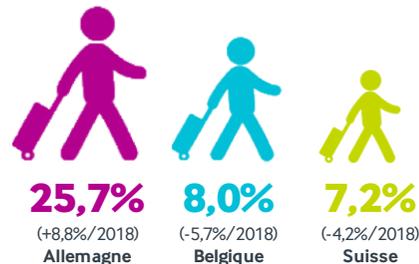
Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



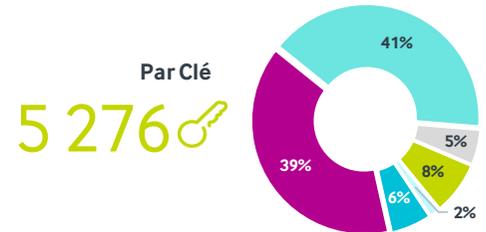
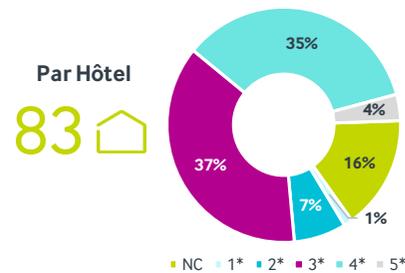
Motif de Visite (2019) (en Nombre de Nuitées)



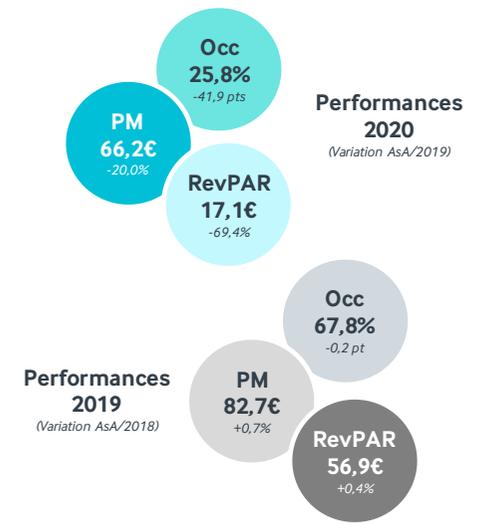
Part des Nuitées Internationales (2019) (en Nombre de Nuitées)



Offre Hôtelière



Performances Hôtelières



Générateurs de Demande Majeurs

- 1 Marché de Noël
- 2 Batorama (Visites Fluviales)
- 3 Parlement Européen
- 4 Palais de la Musique et des Congrès
- 5 Stade de la Meinau
- 6 Zénith Strasbourg Europe
- 7 Oenotourisme
- 8 Le Vaisseau (Musée des Sciences)
- 9 Musée d'Art Moderne et Contemporain
- 10 Cathédrale de Strasbourg

Projets Urbains Majeurs

| Nom du Projet | Livraison |
|---|-----------|
| 1 Projet Archipel - Wacken (Bureaux, logements, hôtels) | 2021 |
| 2 Nouveau Parc des Expositions (60 000 m²) | 2021 |
| 3 Projet Manufacture des Tabacs (Ecoles, hostel, restaurant, bar) | 2022 |
| 4 Projet Technoparc Nextmed (50 000 m² de bureaux) | 2028 |
| 5 Projet Deux Rives (9 000 logements) | 2030-40 |

A panoramic view of Toulouse, France, showing a stone bridge with multiple arches over a river. In the background, there are colorful buildings and a large cathedral with a prominent rose window. The scene is captured in the warm light of late afternoon or early morning.

Toulouse

10 Destinations à Observer

TOULOUSE

Un parc hôtelier qui se renforce et monte en gamme

Toulouse est la 4^{ème} ville de France en termes de population. Son économie repose essentiellement sur l'industrie aéronautique (siège social d'Airbus), ce qui explique la proportion importante de la clientèle affaires (71% des nuitées). La ville dispose également d'un patrimoine culturel et d'une offre événementielle riches. Par le biais d'Airbus, Toulouse attire une part importante de clientèle étrangère (30%), bien qu'en légère baisse par rapport à 2018 en termes d'arrivées hôtelières (-0,5%). L'agglomération tend à renforcer son attractivité au travers de projets urbains d'envergure, tels que le nouveau Parc des Expositions proche de l'aéroport, la réfection totale du quartier de la gare et l'arrivée de la LGV Paris-Toulouse à l'horizon 2030. Le parc hôtelier toulousain se caractérise par une montée en gamme de l'offre avec l'arrivée de nombreux projets de gros porteurs (plus de 600 clés) d'ici 2023. Après le mouvement social des Gilets Jaunes qui aura terni les performances de l'année 2019 (-1,5% de RevPAR vs. 2018), la crise du COVID-19, de par son impact considérable sur l'industrie aéronautique, s'est particulièrement ressentie sur l'hôtellerie toulousaine en 2020.

Indicateurs Macro-Economiques*

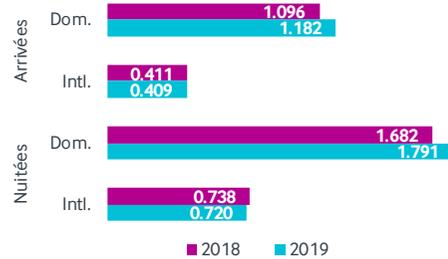
- Population: 479 553 habitants
- Revenu médian par habitant: 20 640 €
- Taux de chômage (2019): 8,1% (< moyenne française)



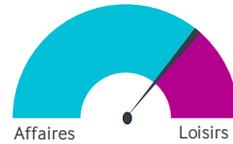
* Données INSEE 2017 sauf indiqué

Tendances Touristiques

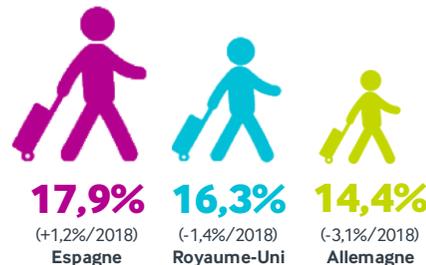
Arrivées et Nuitées Hôtelières (en Millions)



Motif de Visite (2019) (en Nombre de Nuitées)

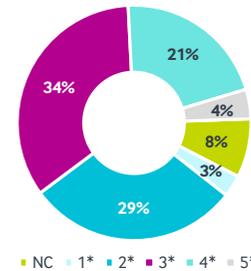


Part des Nuitées Internationales (2019) (en Nombre de Nuitées)

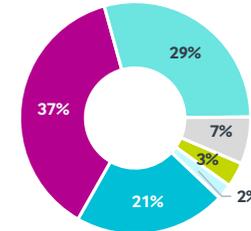


Offre Hôtelière

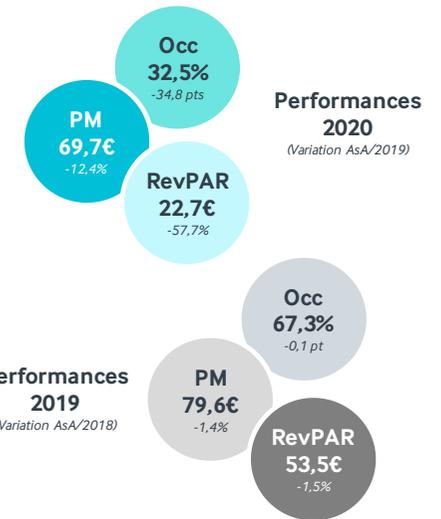
Par Hôtel
99 🏠



Par Clé
5 596 🗝️



Performances Hôtelières



Générateurs de Demande Majeurs

- 1 Pôle Affaires de l'Aéroport (Airbus - Siège Social)
- 2 Cité de l'Espace
- 3 Centres de Recherche & Développement (Oncopole)
- 4 Universités
- 5 Parc des Expositions
- 6 Zenith Toulouse Métropole
- 7 Stadium Municipal
- 8 Basilique Saint-Sernin
- 9 Les Jacobins
- 10 Musée des Augustins

Projets Urbains Majeurs

| Nom du Projet | Livraison |
|--|------------|
| 1 Nouveau Parc des Expositions MEETT (500 000 m ² , obj: 1 m de visiteurs/an) | Livré 2020 |
| 2 Toulouse Aerospace | 2021 |
| 3 Métro Ligne 3 (21 Stations, 27 km) | 2025 |
| 4 Toulouse EuroSudOuest (Réfection du quartier de la gare) | 2020-2030 |
| 5 LGV Paris-Toulouse (3h10 via Bordeaux) | 2030 |

GLOSSAIRE ET LÉGENDE

Termes et Abréviations

| | | | |
|-----------------|---|----------------|---|
| AsA | Année-sur-Année | Pt(s) | Point(s) |
| CCI | Chambres de Commerce et d'Industrie | QAI | Quartier des Affaires International |
| CDT | Comité Départemental du Tourisme | RevPAR | 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 |
| C&Co | Christie & Co | R&D | Recherche & Développement |
| DGE | Direction Générale des Entreprises | TGV/LGV | Train à Grande Vitesse/Ligne à Grande Vitesse |
| Dom. | Domestique | TO/Occ | Taux d'Occupation. Proportion d'unités occupées sur l'inventaire total, durant une période définie |
| INSEE | Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques | vs. | Versus |
| Intl. | International | YTD | 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 |
| NC | Non Classé | ZA | Zone d'Activités |
| N/C | Non communiqué | ZAC | Zone d'Aménagement Concerté |
| PM | 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 | | |

PRÉSENTATION DE CHRISTIE & CO

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, 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



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



Thomas Krynen
Responsable Régional
Sud-Est
M +33 (0) 7 72 00 53 85
E thomas.krynen@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



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



Thibault Lebray
Négociateur
Sud-Est
M +33 (0) 6 67 13 13 03
E thibault.lebray@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



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



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



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



Aurélien Passaquay
Négociateur
Centre-Est
M +33 (0) 6 30 70 44 50
E aurelien.passaquay@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

Christie & Co France

10 rue la Fayette
75009 Paris
France
+33 (0) 1 53 96 72 72
Paris@Christie.com

[W fr.christie.com](http://fr.christie.com)