

# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



## Les Tendances de l'Hôtellerie

Se développer dans l'hôtellerie : économie et enjeux

Vendredi 28 février 2020

# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



Introduction

Philippe **GAUGUIER**

Associé

**In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie**



# Les Tendances de l'Hôtellerie

## Partenaires



# Les Tendances de l'Hôtellerie

Programme



## Tendances de marché et perspectives 2020

- **Environnement économique (Swiss Life Asset Managers France)**
- **Hôtellerie française (In Extenso Tourisme, Culture et Hôtellerie)**
- **Hôtellerie européenne (STR)**



# Les Tendances de l'Hôtellerie

Programme



## Interventions en vidéo

- **David Heijligers**  
Managing Director Development, France & Benelux  
**Hilton**
- **Willemijn Geels & Henry Simpson**  
Vice President, Development – Europe & Director, Development - France  
**IHG**
- **Antony Raine**  
Senior Manager | Global Brexit Insights & International Trade Policy  
**Deloitte UK**



# Les Tendances de l'Hôtellerie

Programme



## Key Speaker

- **Franck Gervais**  
Directeur Général Europe  
**Accor**
- **Joanne Dreyfus**  
Associée Transportation, Hospitality & Services  
**Deloitte**



# Les Tendances de l'Hôtellerie

Programme



## Se développer dans l'hôtellerie : Économie et enjeux

- **Benjamin Altaras**  
Directeur  
**Turenne Hôtellerie**
- **Jean-Luc Guermonprez**  
Directeur Général Adjoint Hôtellerie  
**Vinci Immobilier**
- **Thibaut Léonard**  
Investment Director  
**Schroders**
- **Rodolphe Petit Damico**  
Directeur du Développement Hôtelier  
**Linkcity**
- **Romain Trollet**  
Directeur Général  
**Assas Hotels**



# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



## Les Tendances de l'Hôtellerie

Se développer dans l'hôtellerie : économie et enjeux

Vendredi 28 février 2020

# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



Béatrice **GUEDJ**

Head of Research and Innovation

**Swiss Life Asset Managers France**



# Remarques Préliminaires

## Les US

- La Guerre Commerciale
- La Fracture
- La Déglobalisation

## Coronavirus

- Risques de retour
- Turbulence & Volatilité
- Too Early To Tell mais un Eclairage

## L'Hôtellerie

- Secteur très exposé
- Focus sur la France
- Quid de la Demande

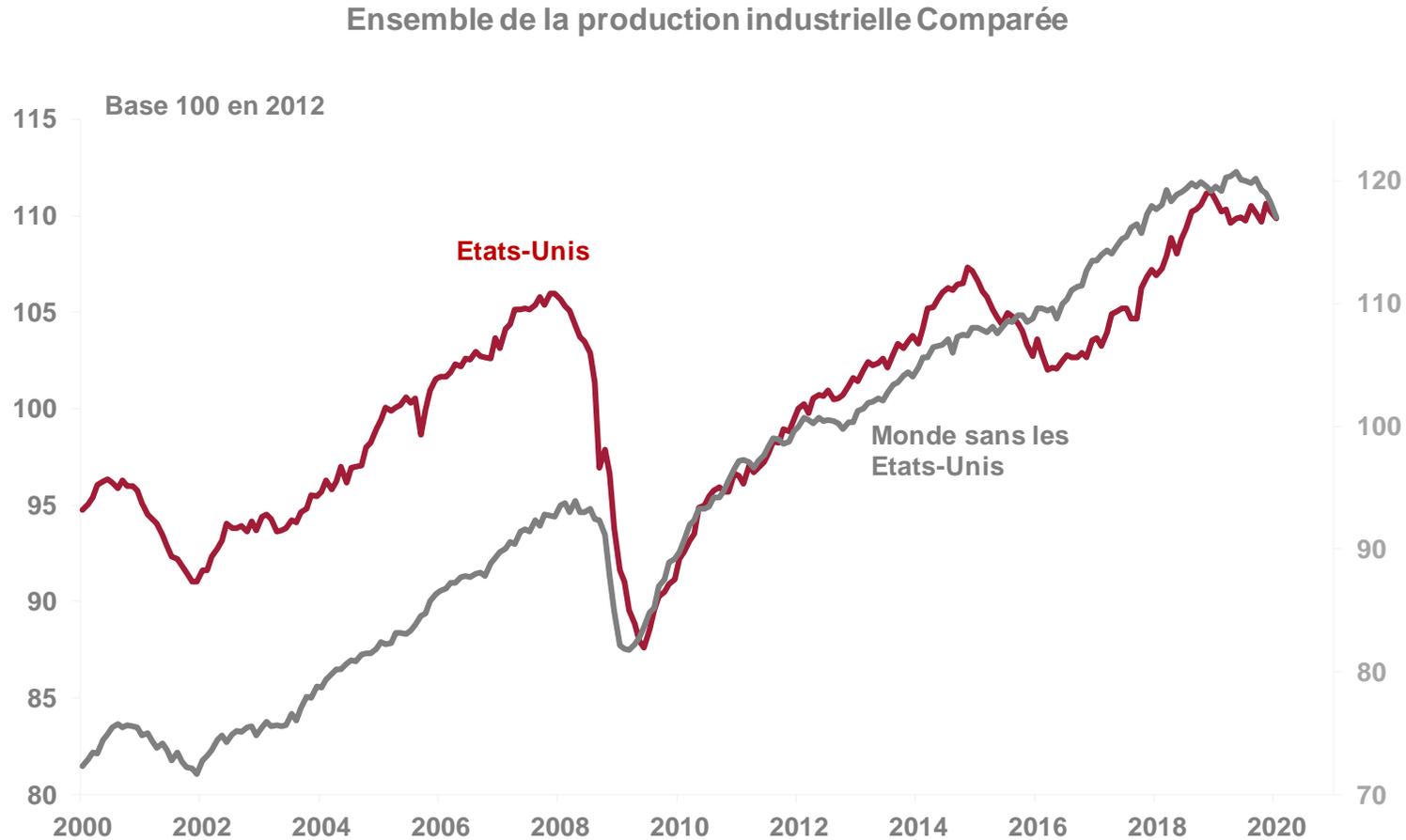
## Marché Direct

- Sur le Marché Direct
- Europe – Diversification reste la clé pour absorber les chocs

# Les Effets de la Guerre Commerciale sont réels mais différenciés (par pays)

## Les Etats-Unis "sont" dans l'Extension du Cycle

### Ailleurs, la Deglobalisation "Impacte" la Croissance

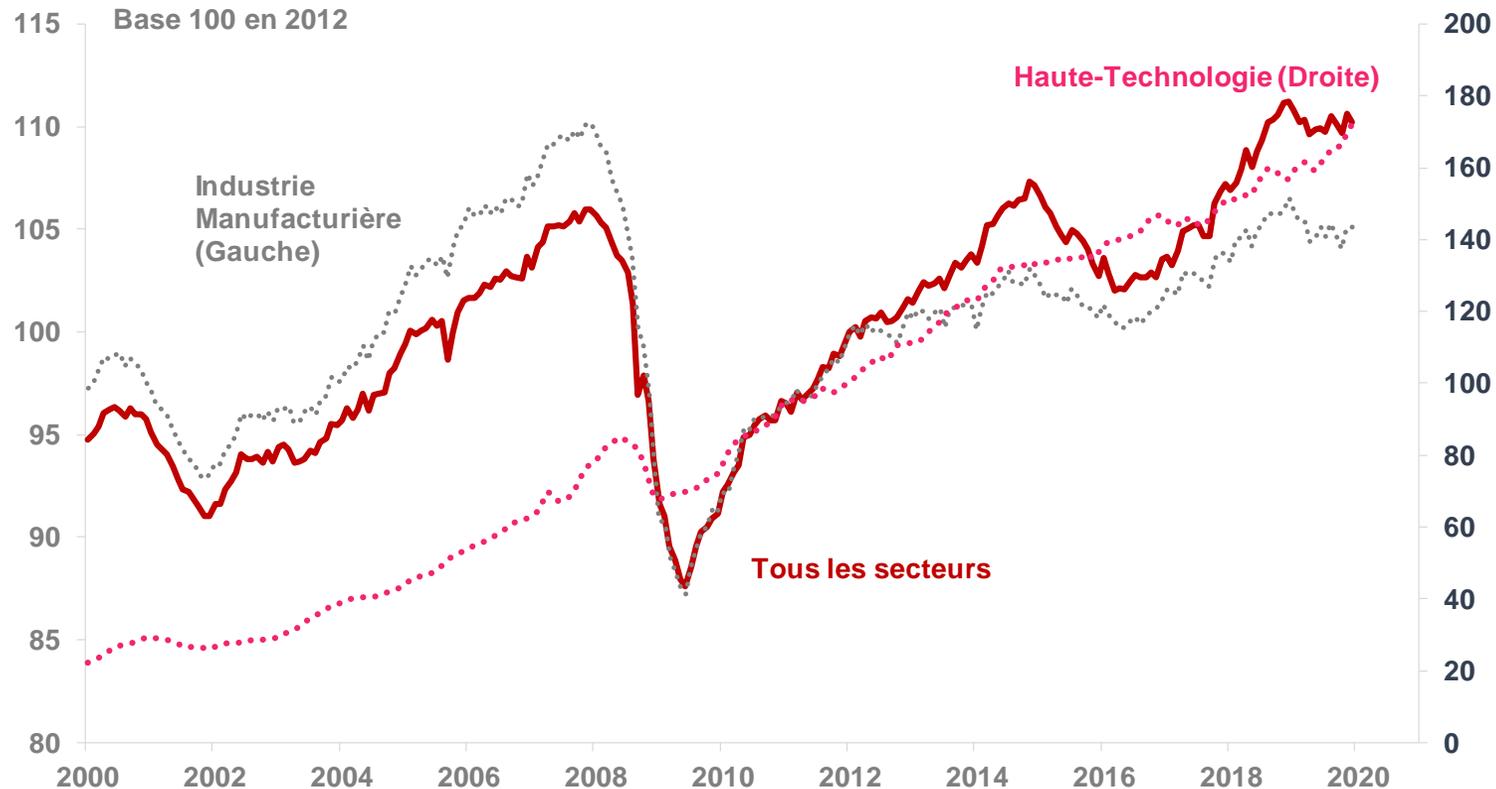


# Etats-Unis: l'Innovation et la Technologie moteurs de la Croissance depuis 2008

## L'Innovation Explique Aussi les Performances Boursières de 2019!

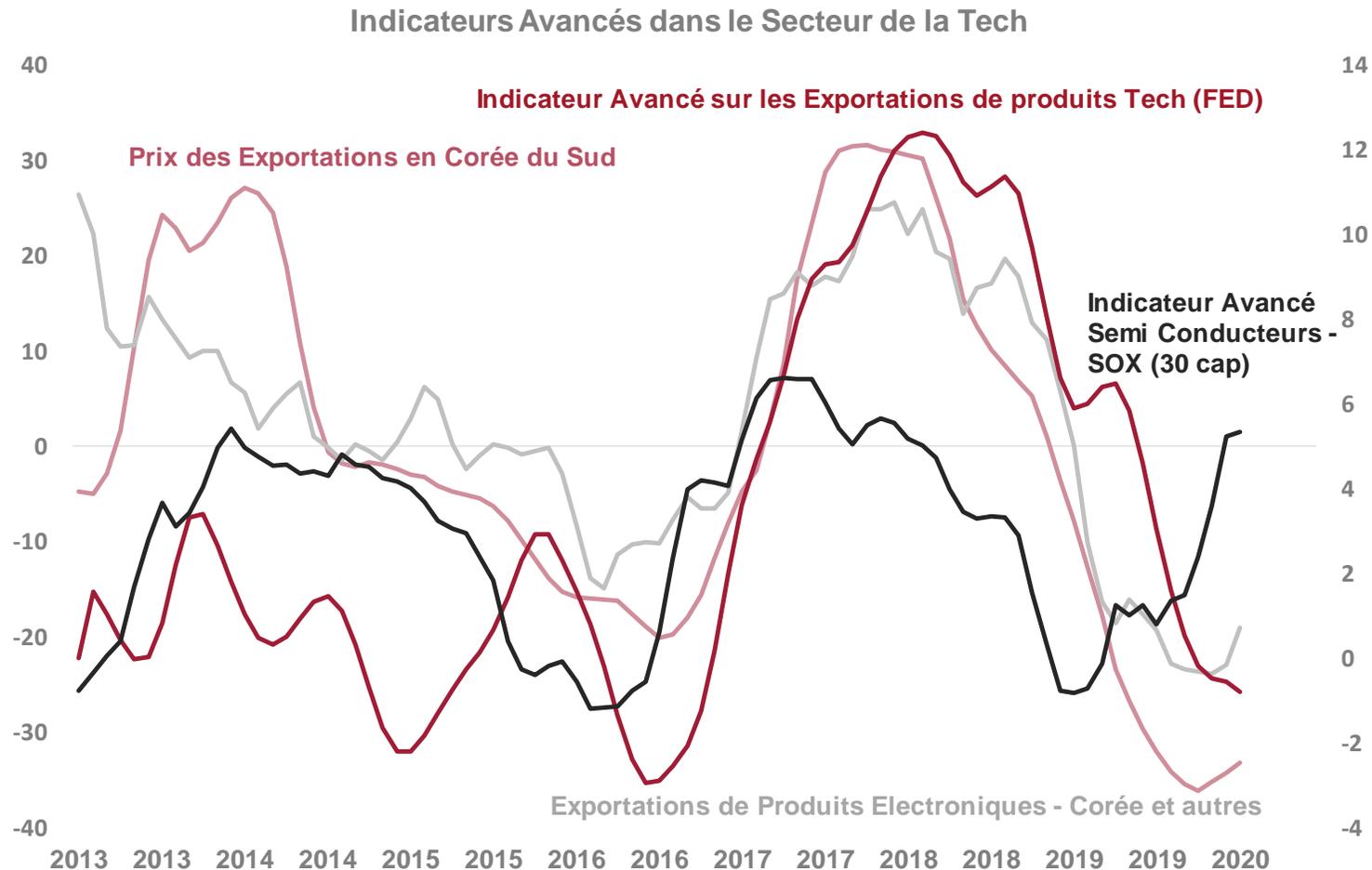
### La Digitalisation (6,5% du PIB Américain)

Ensemble de la production industrielle aux Etats-Unis



- Digitalisation Synonyme de Fractures Sociales ?!
- Le "New Green Deal" pourrait être un moteur vertueux:
  - Finance Climatique
  - Education,
  - Croissance US et nouveau leadership ?!

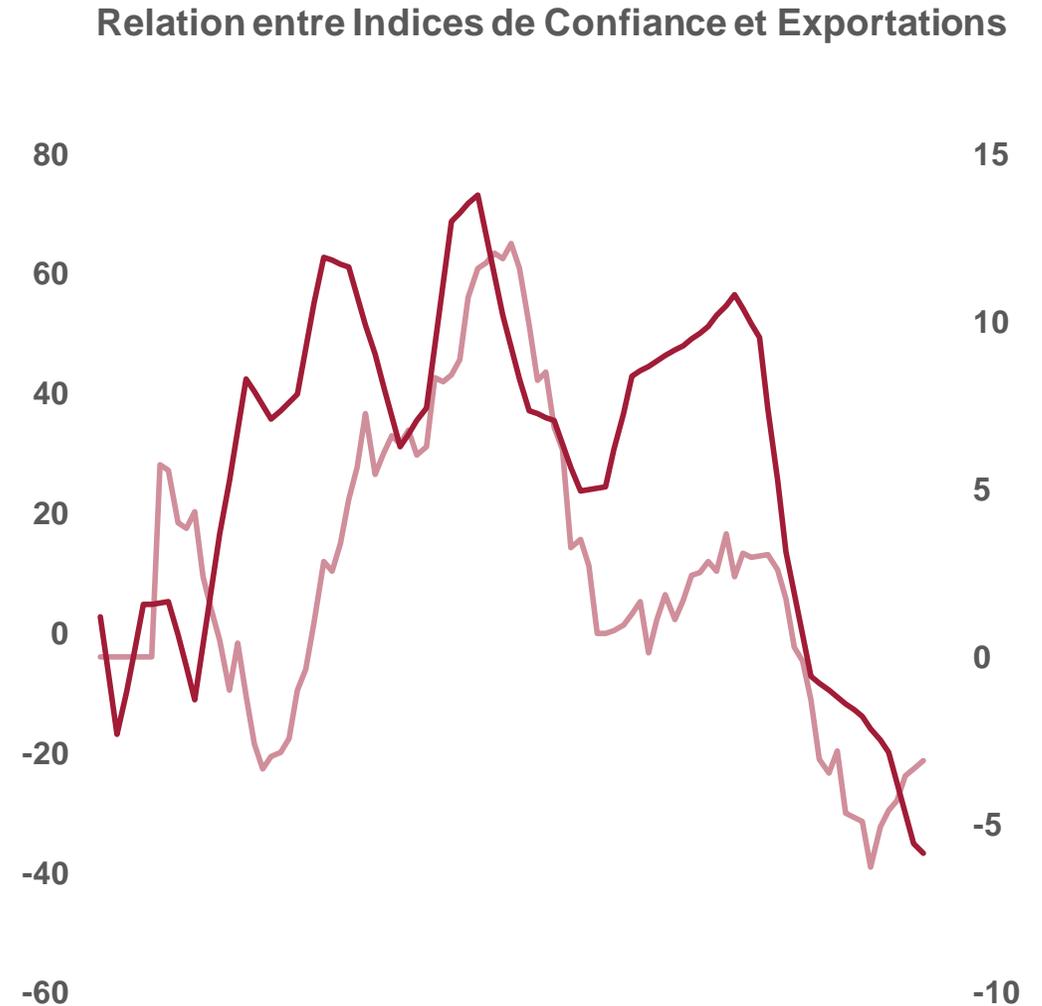
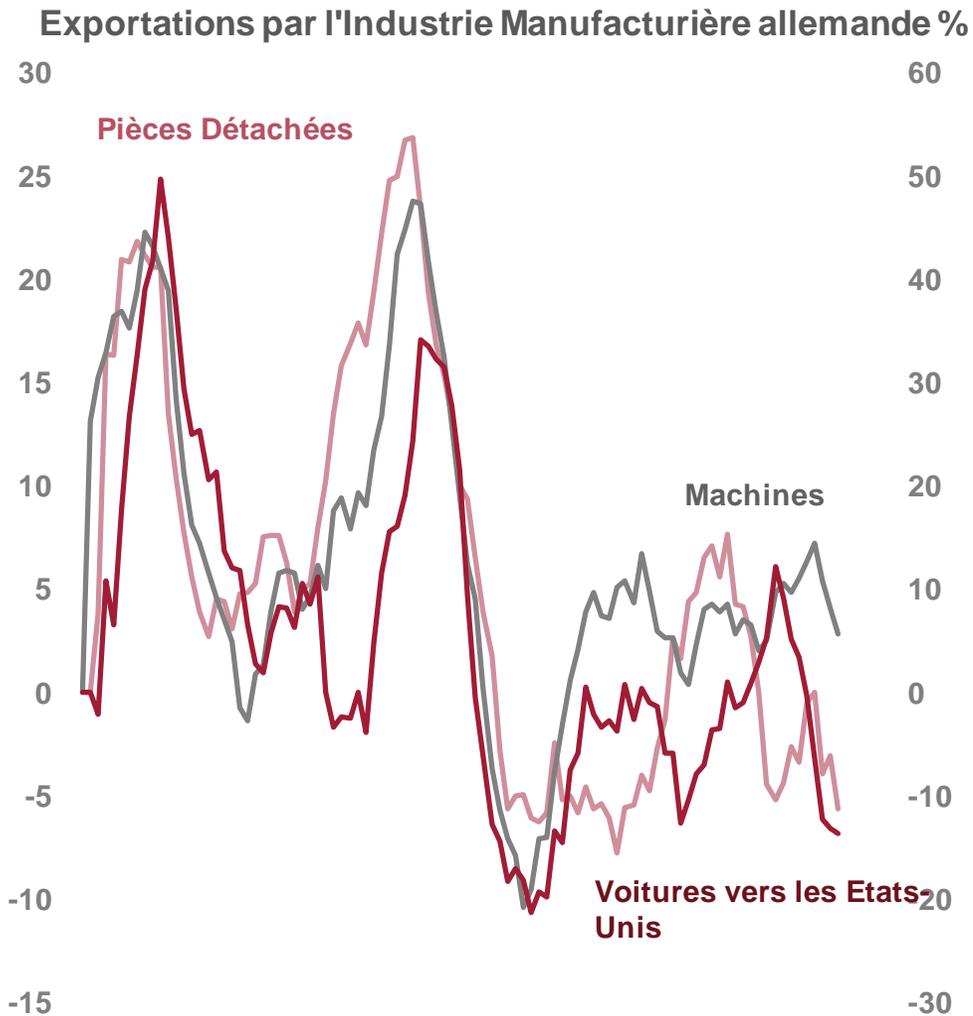
# En Asie, la Guerre Commerciale n'a pas Epargné les Tech Corée, Hong-Kong... Beaucoup de Sacrifices pour faire Repartir la Croissance Reprise Récente en Corée mais "Tuer dans l'Oeuf"!



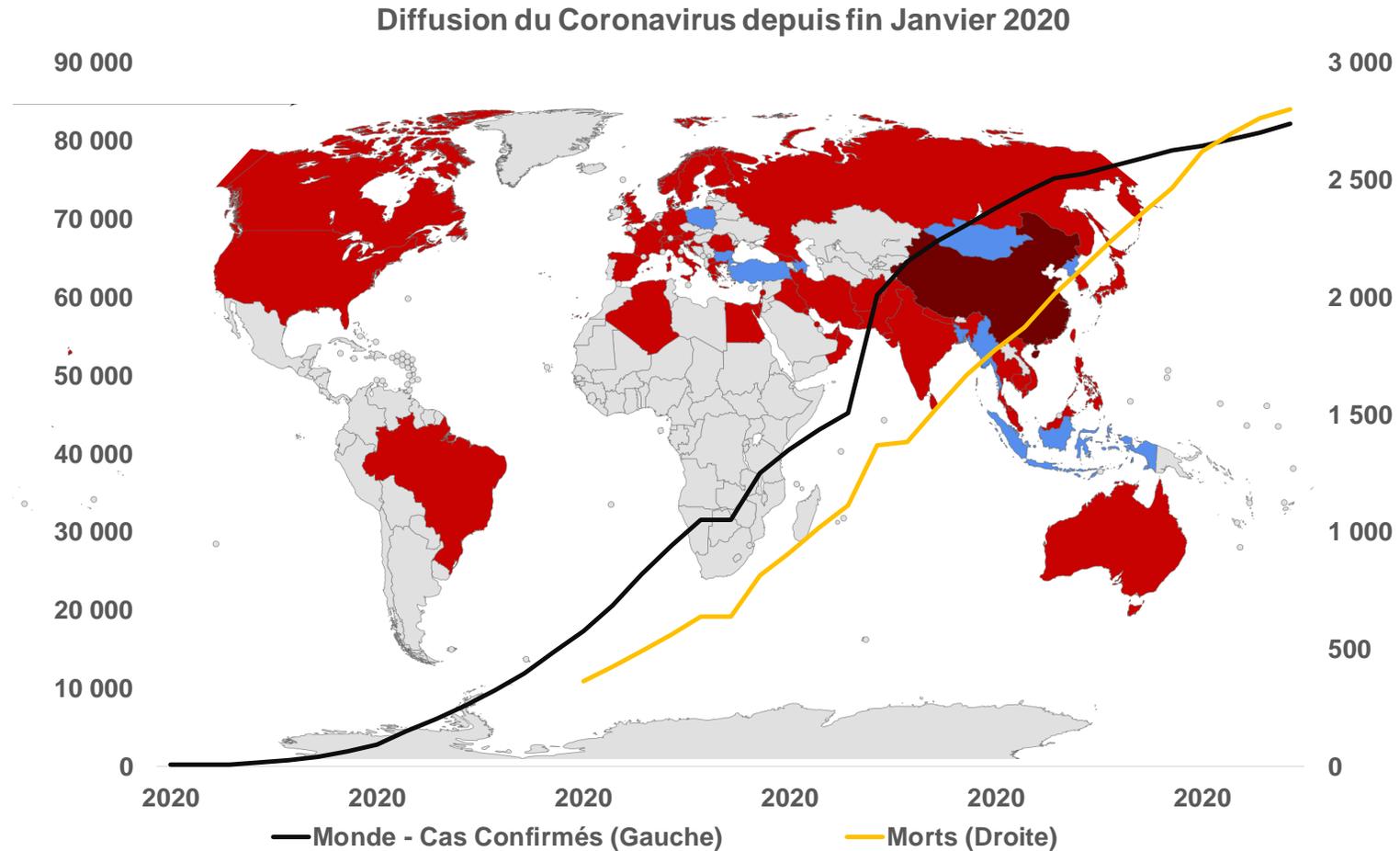
- La Déglobalisation à l'oeuvre
- L'hôtellerie en Asie moins dynamique:
  - Tourisme d'affaires
  - Effet Richesse lié à une moindre croissance en 2019

# En Europe, l'Effet de la Guerre Commerciale a Impacté l'Allemagne et l'Italie

## La Zone Euro dans son Ensemble est au Ralenti

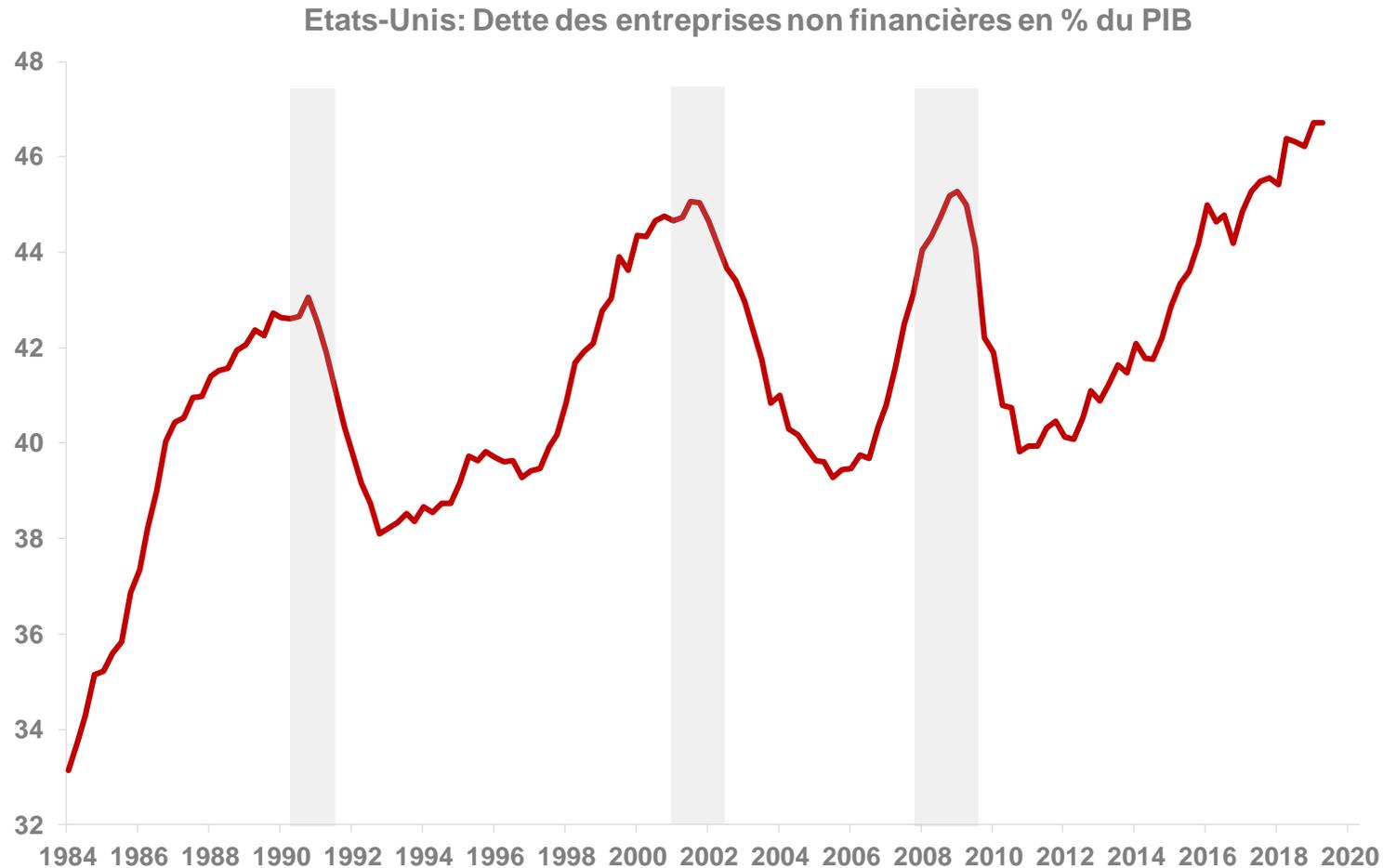


# Coronavirus: Le Choc qui met fin à l'Extension du Cycle et du Soft Landing! Peur d'une Pandémie ? D'une Récession ? Le VIX – Indice de Volatilité est à 27 (40 Lehman Brothers)!



- Asie: Croissance Plombée ?
- Arrêt Brutal du trafic aérien, et forcément du secteur hôtelier

# La Croissance Américaine Financée par l'Endettement Potentiel "Effet Boule de Neige" en cas de Choc! Notamment sur le High Yield! A Surveiller comme le Lait sur le Feu!



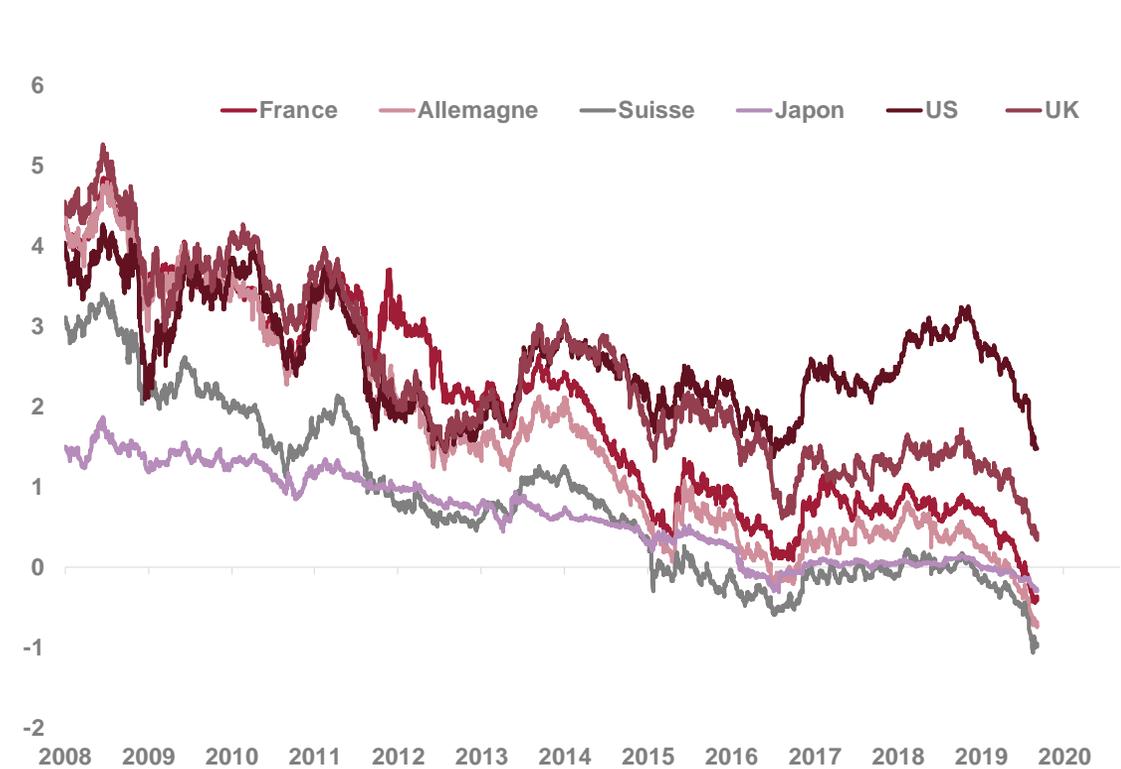
- Récession pourrait entraîner un effet domino .....via l'endettement passé
- La Récession (si effet domino) est toujours néfaste pour le secteur hôtelier dans le monde
  - Témoignages de l'effet subprime ou de la crise de la dette souveraine

# Les Marchés ont Dévissé, Baisse du Prix du Pétrole, Hausse de l'Or Tout pointe vers plus d'incertitudes ! Taux Longs Plongent

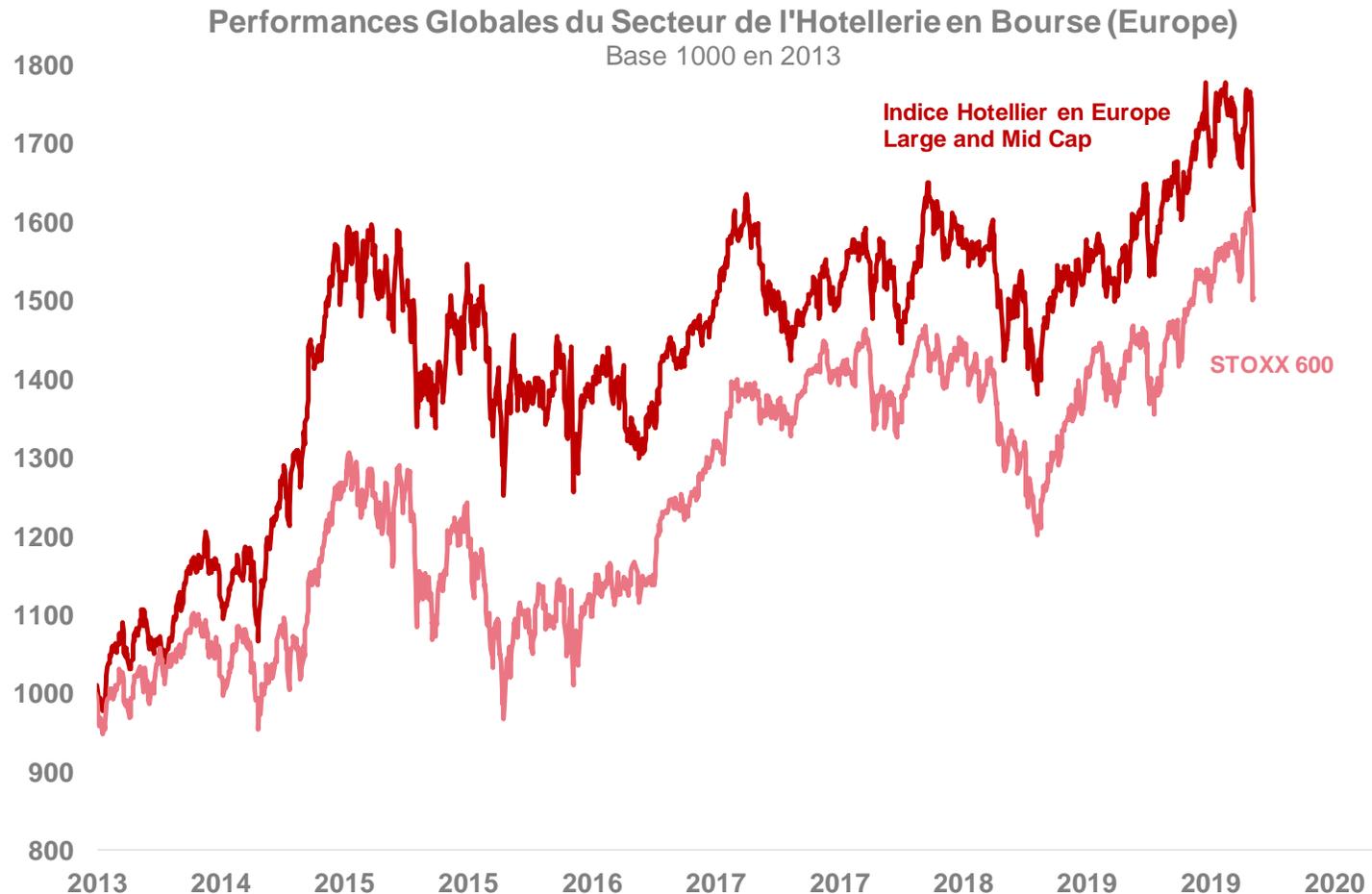
Prix de l'Or versus Prix du Baril de pétrole en USD



Taux à 10 ans (%)



# La Volatilité est de Retour! Le Secteur de l'Hôtellerie se Retourne! Les Investisseurs Focalisent sur la Baisse du Trafic Aérien: Effet Immédiat!

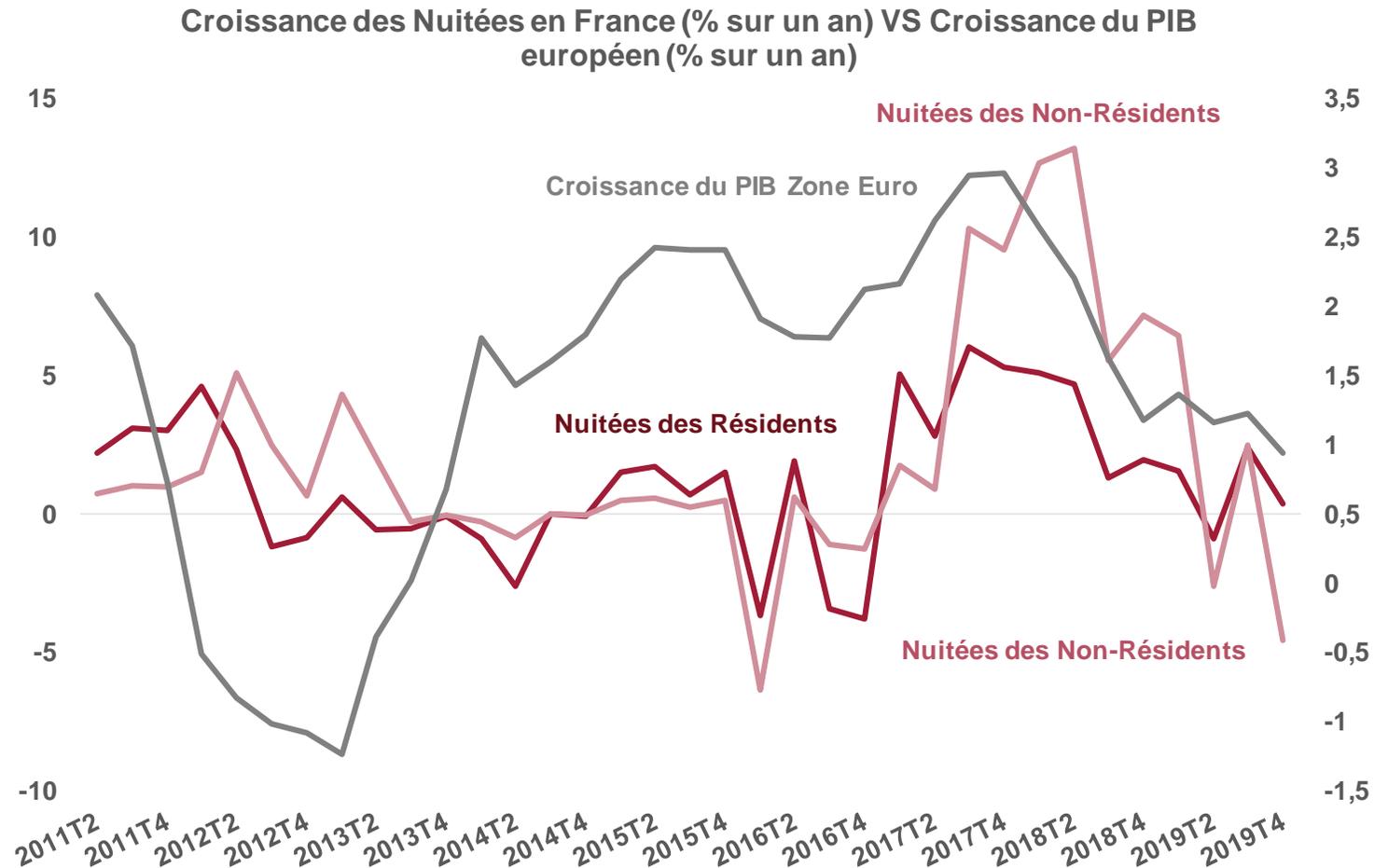


- La baisse des Indices Boursiers hôteliers est bien supérieure à la Baisse des Indices Synthétiques!

# C'est la Croissance Economique qui Permet de Mesurer le Manque à Gagner

## Quel Impact sur la France à l'Aune des Cycles Passés ?

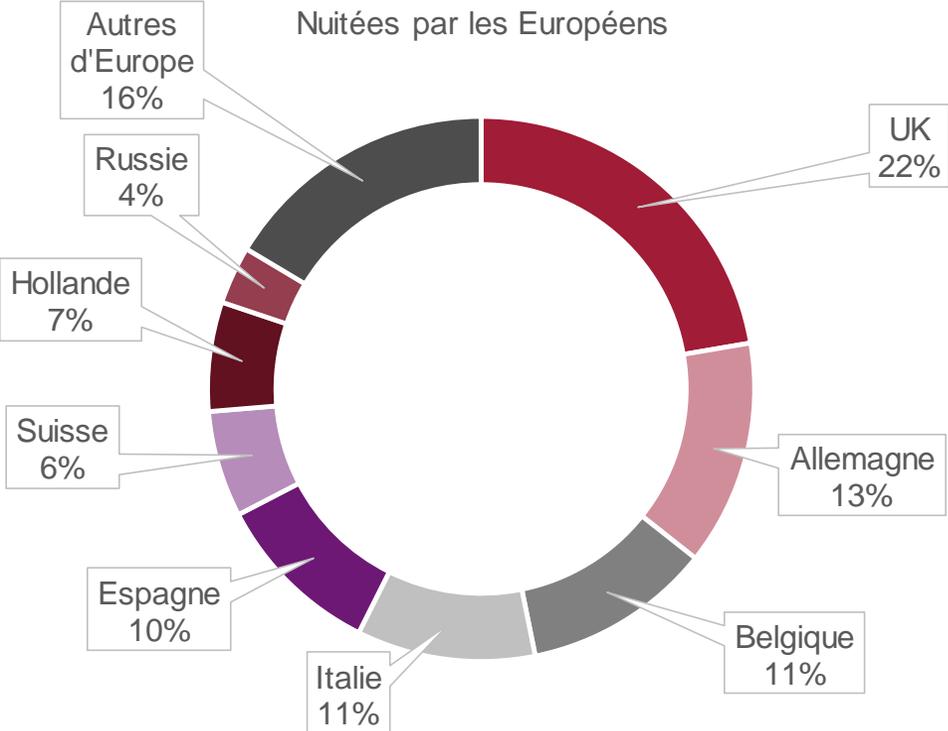
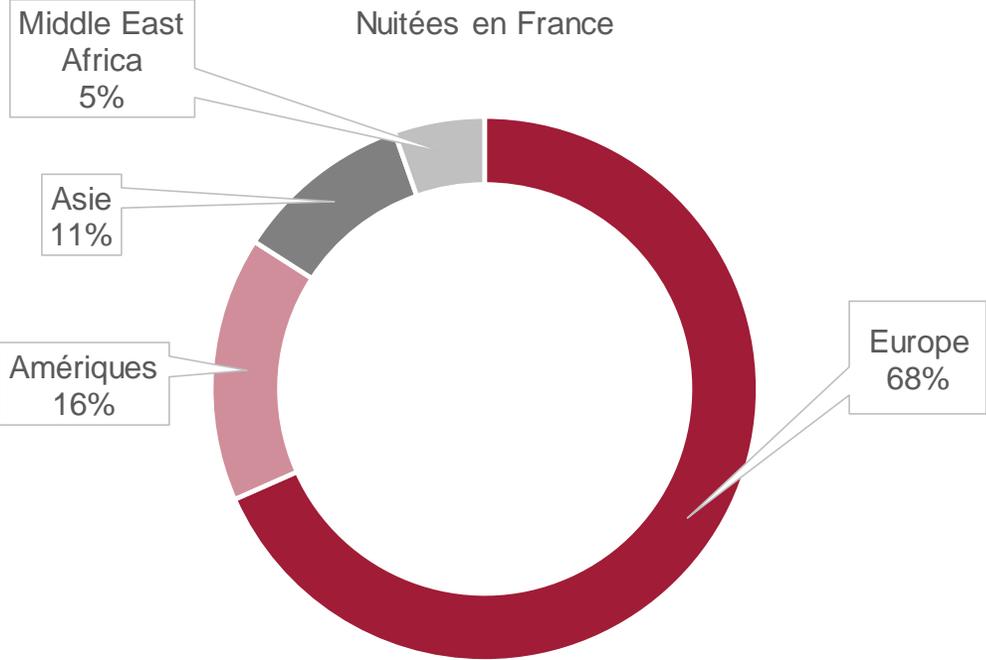
### Focus sur les Non-Résidents



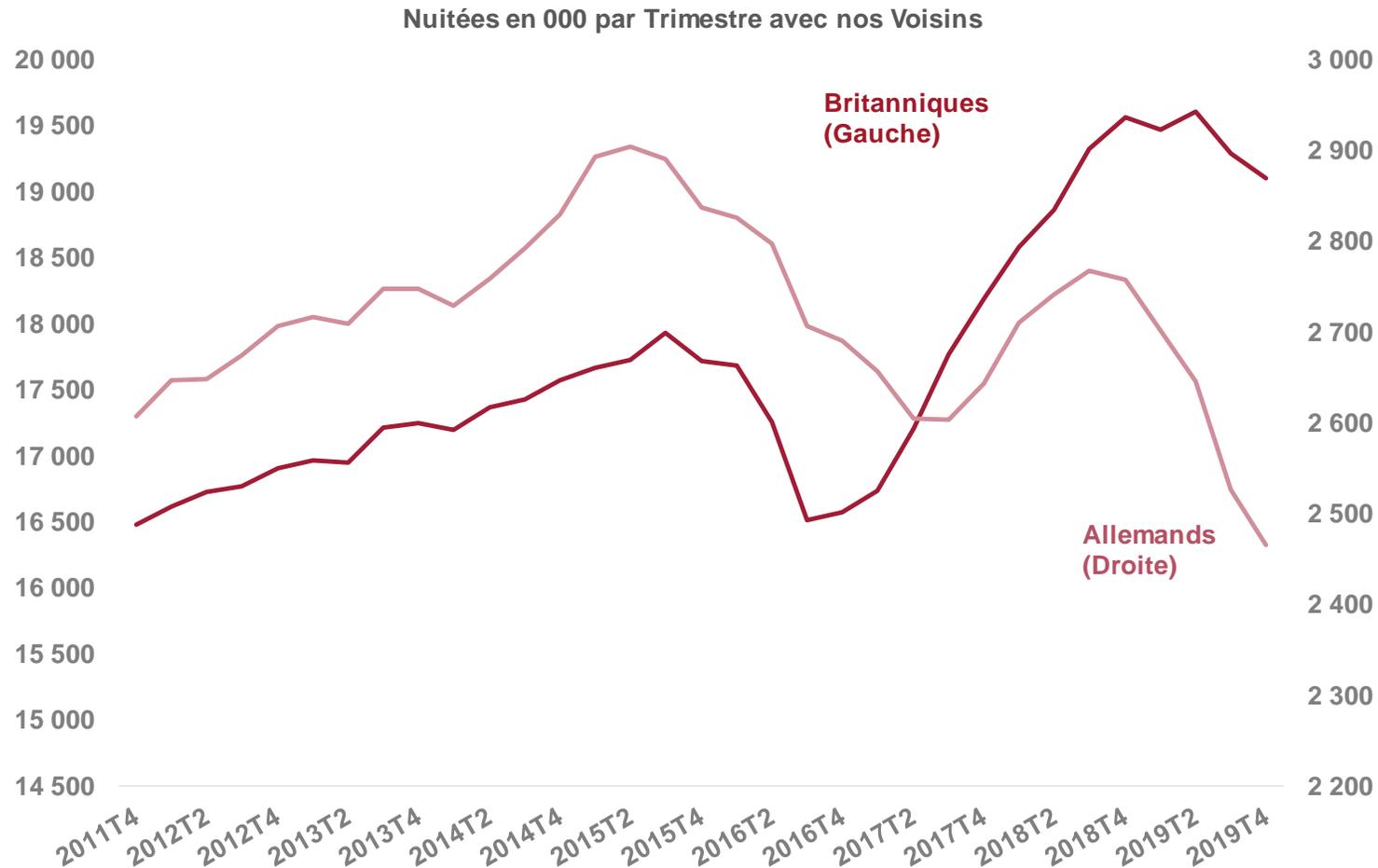
- Elasticité plus élevée entre croissance de la zone euro et nuitées des non-residents!
  - A la Hausse
  - A la Baisse
- Tourisme Domestique plus résilient
  - Amortisseur de chocs

# France: 90 millions d'Arrivées

**Les Nuitées dépendent du Tourisme d'Affaires = Relations Commerciales  
mais aussi du Tourisme de Loisirs = Effet Revenu**

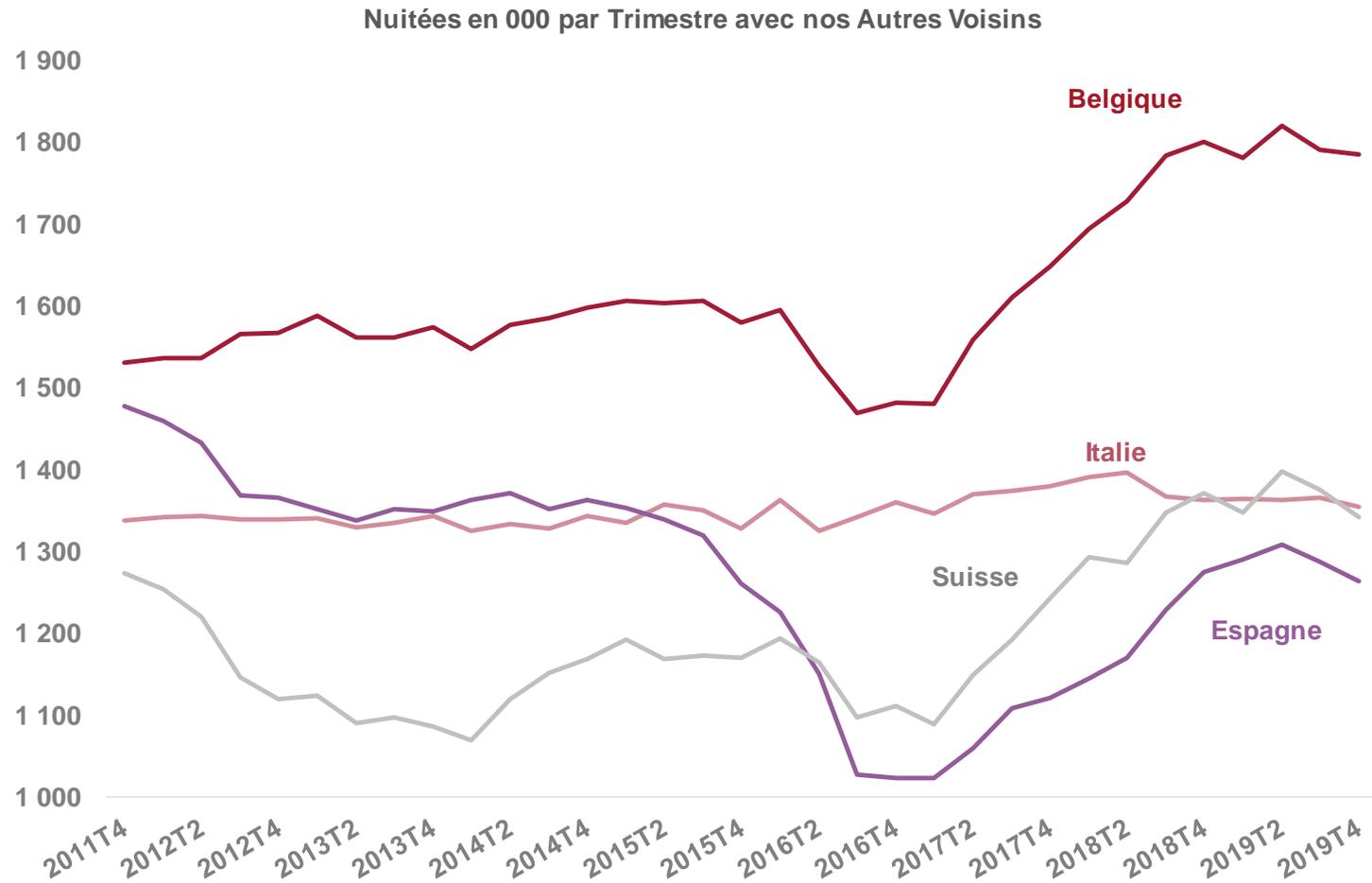


# Le Ralentissement s'est déjà fait sentir – Indirectement la Guerre Commerciale Allemagne: Tourisme d'Affaires Essentiellement



- Une Inflexion Conjuguée à différents éléments
- L'effet Brexit moins important en termes de retournement!

# Moins d'Inflexion avec les Autres Grands de la Zone Euro et Partenaires Commerciaux (Suisse)

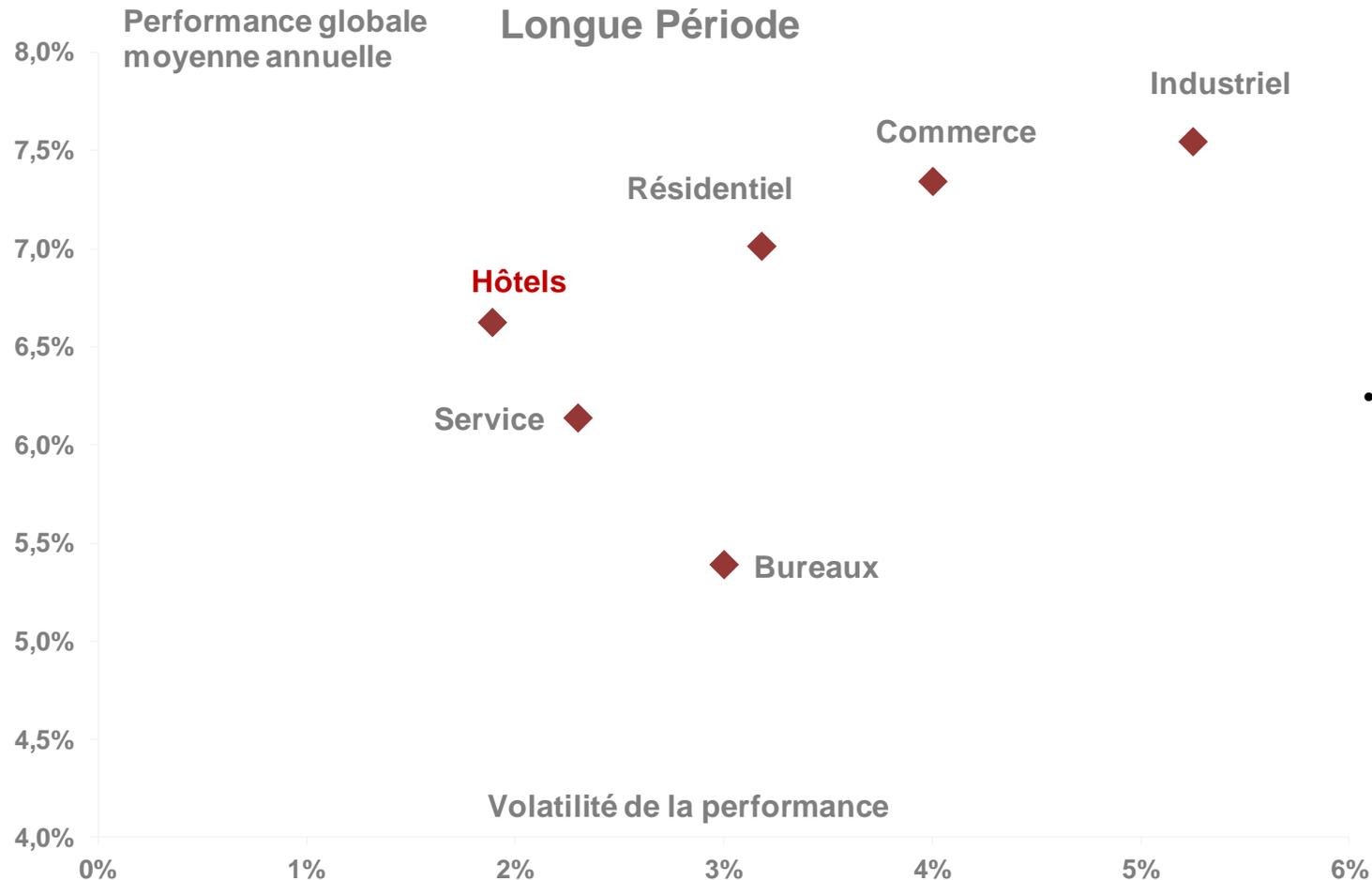


- L'Effet Richesse joue toujours plus en Italie et Espagne

# Impact sur L'Immobilier Direct

**Court Terme: Volatilité sur la partie en Capital (Overshooting!!)**

**Long Terme: Diversification et Performance Absolue du Secteur**



- Rendements en Capital (plus de volatilité)

# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



## Les Tendances de l'Hôtellerie

Se développer dans l'hôtellerie : économie et enjeux

Vendredi 28 février 2020



# Les Tendances de l'hôtellerie

Performances 2019 et perspectives  
2020

28 février 2020

**Dennis Spitra** | Director of Business  
Development, STR

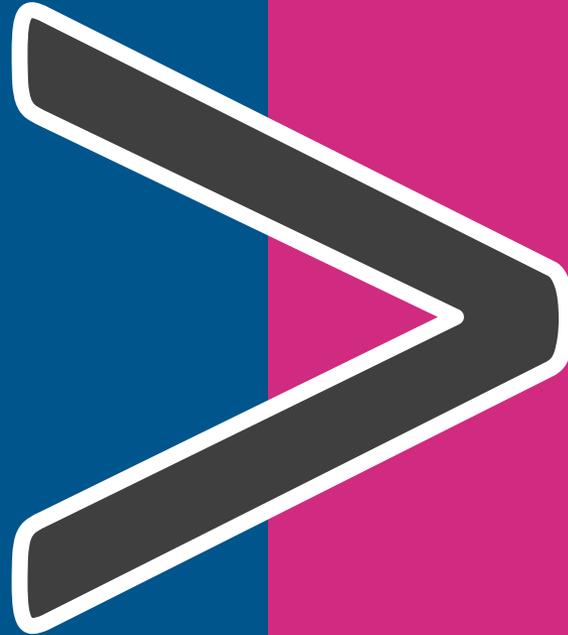
Source: 2020 STR, LLC / STR Global, Ltd. trading as "STR". © CoStar Realty Information, Inc. Any reprint, use or republication of all or a part of this presentation without the prior written approval of STR is strictly prohibited. Any such reproduction shall specifically credit STR as the source. This presentation is based on data collected by STR. The information in the presentation should not be construed as investment, tax, accounting or legal advice.



# Tipping point... Hotel performance cycle

**2018**

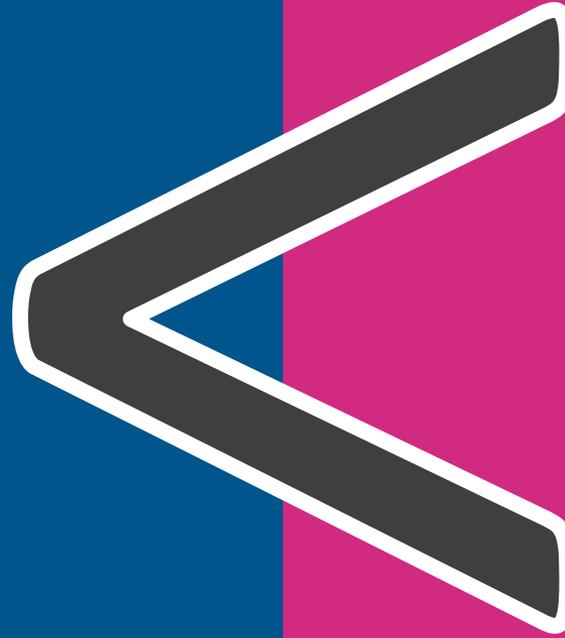
**Demand  
growth**



**Supply  
growth**

2019

Demand  
growth



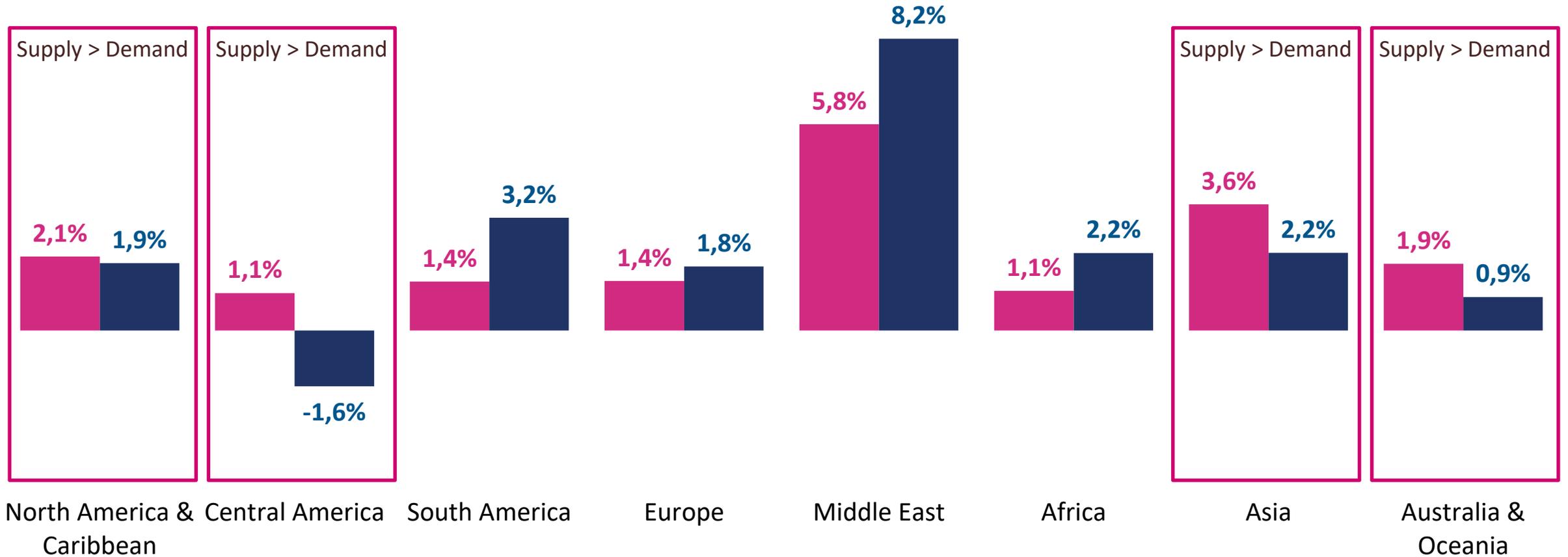
Supply  
growth

# Supply now outpacing demand growth in regions around the world

## 2019 FY

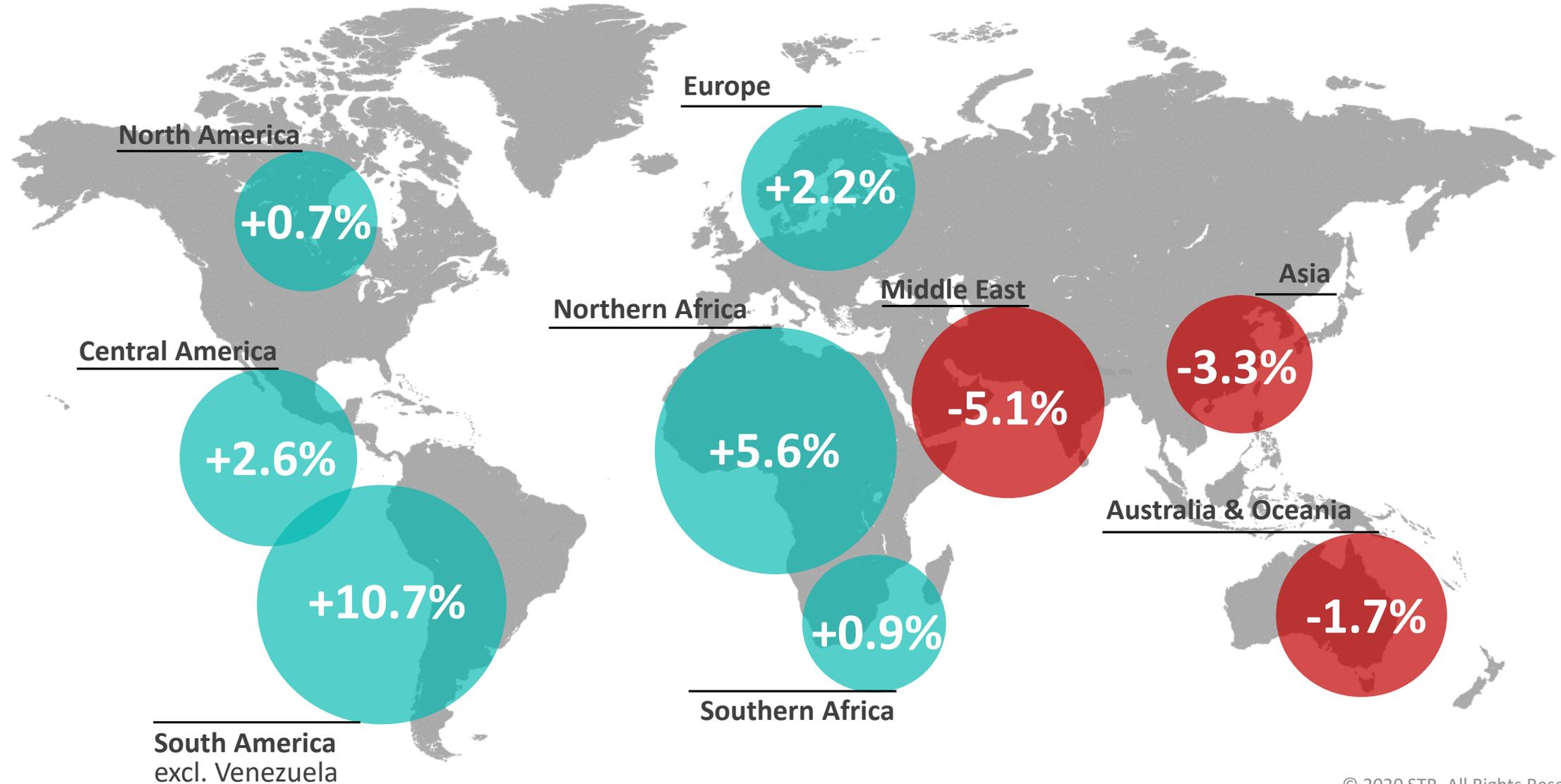


■ Supply % Change ■ Demand % Change



# Impacting performance with RevPAR down or slowing

USD, Europe in EUR, Constant Currency, Full Year 2019

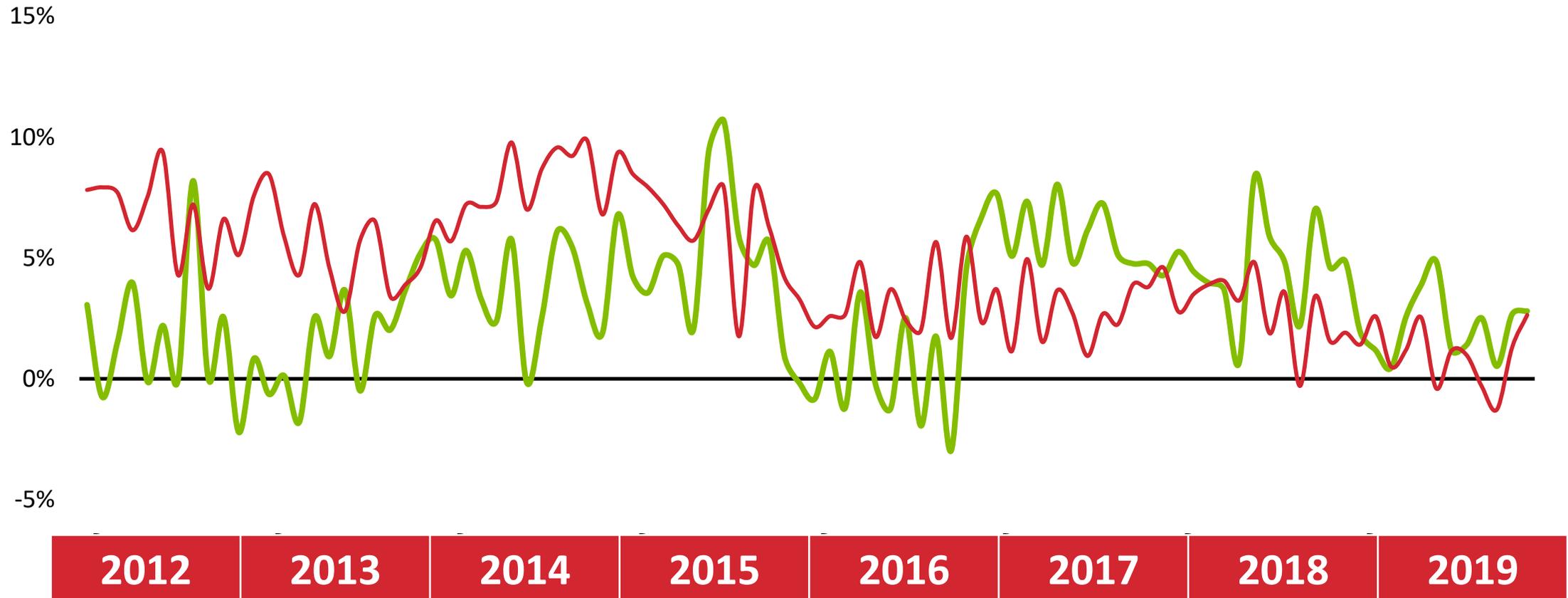


# US RevPAR a leading indicator for Europe

RevPAR % Change, Constant Currency

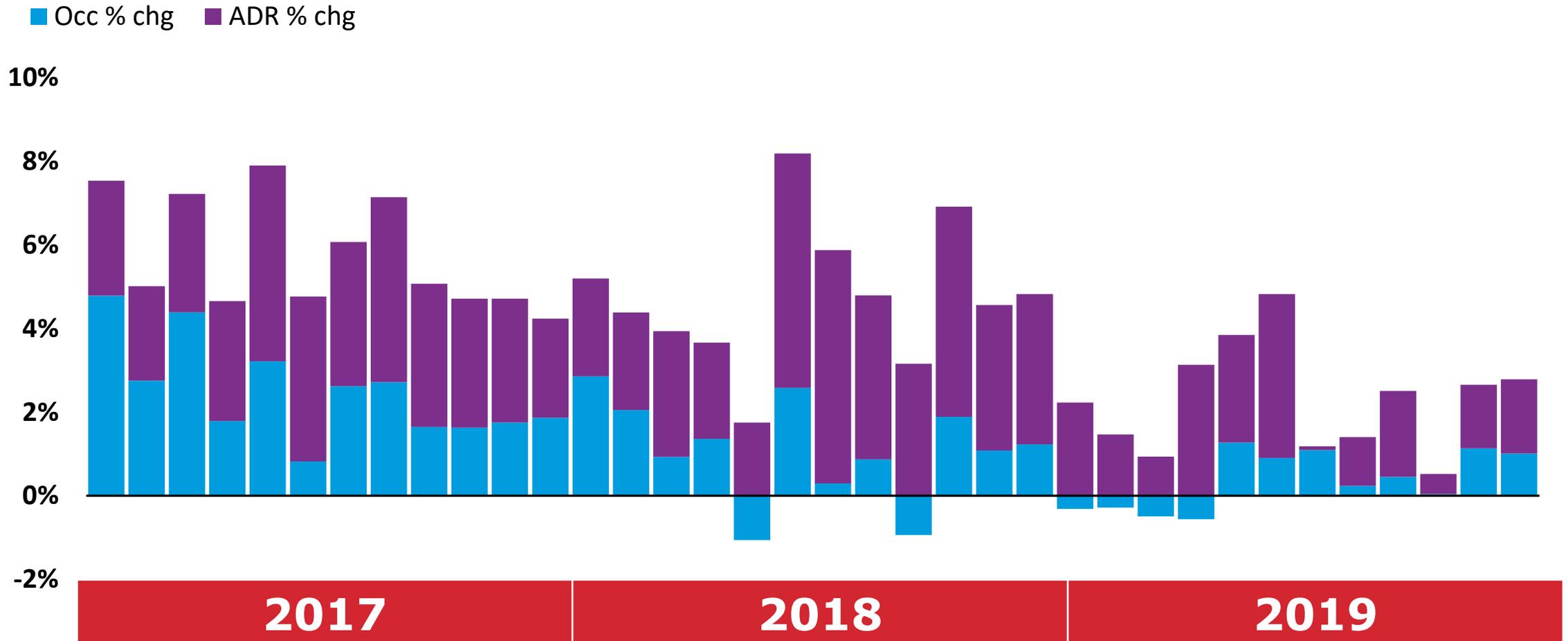


— Europe — USA



# Europe positive, albeit slowing in 2019

Europe – ADR & Occupancy % Change, CC, EUR, Jan 2017 – Dec 2019

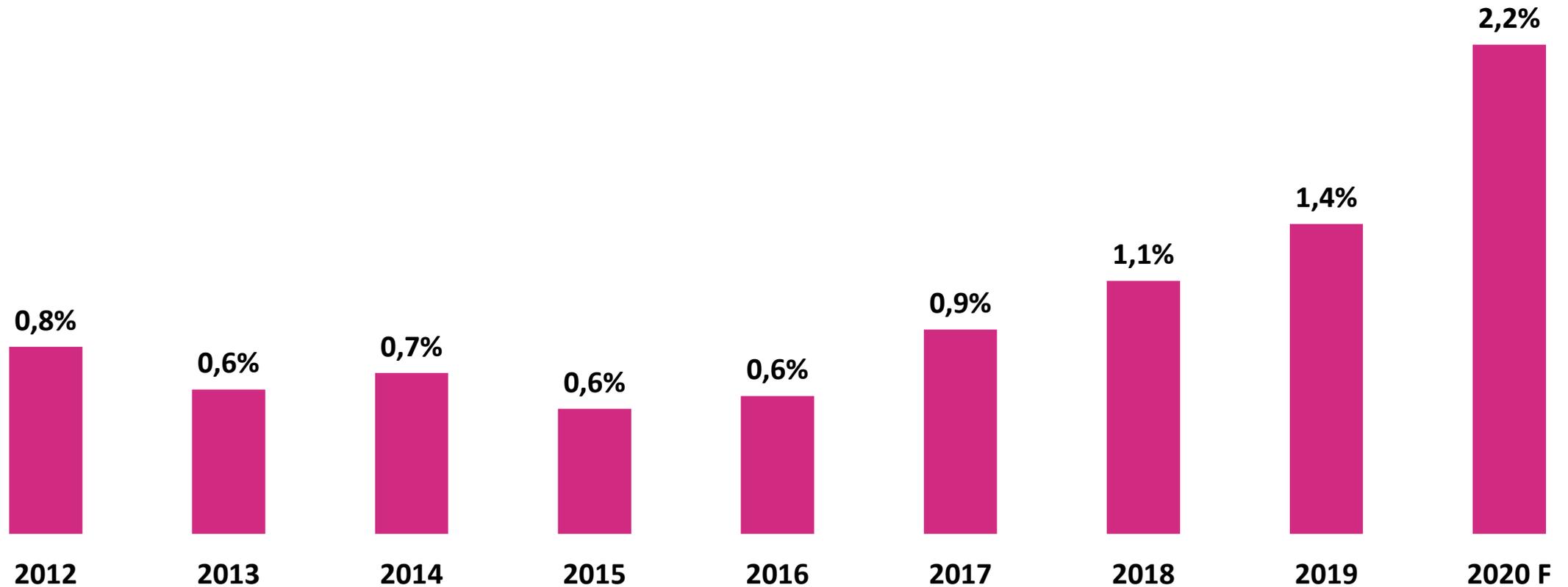


# Primarily due to accelerating supply growth

Europe – New rooms as a % existing supply, Historical & Forecast

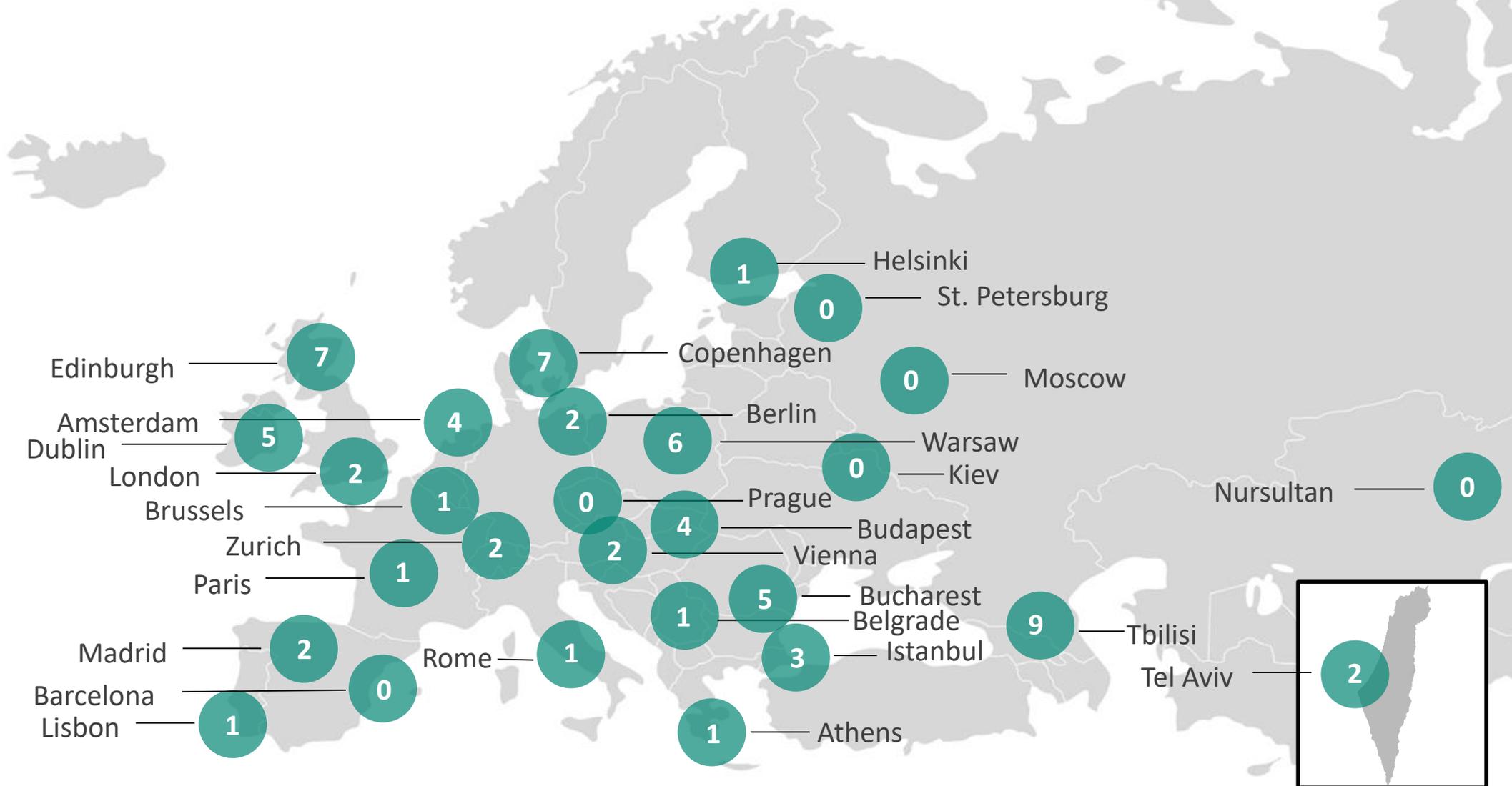


■ Supply % change



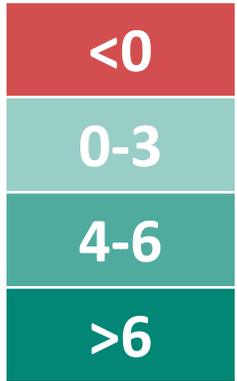
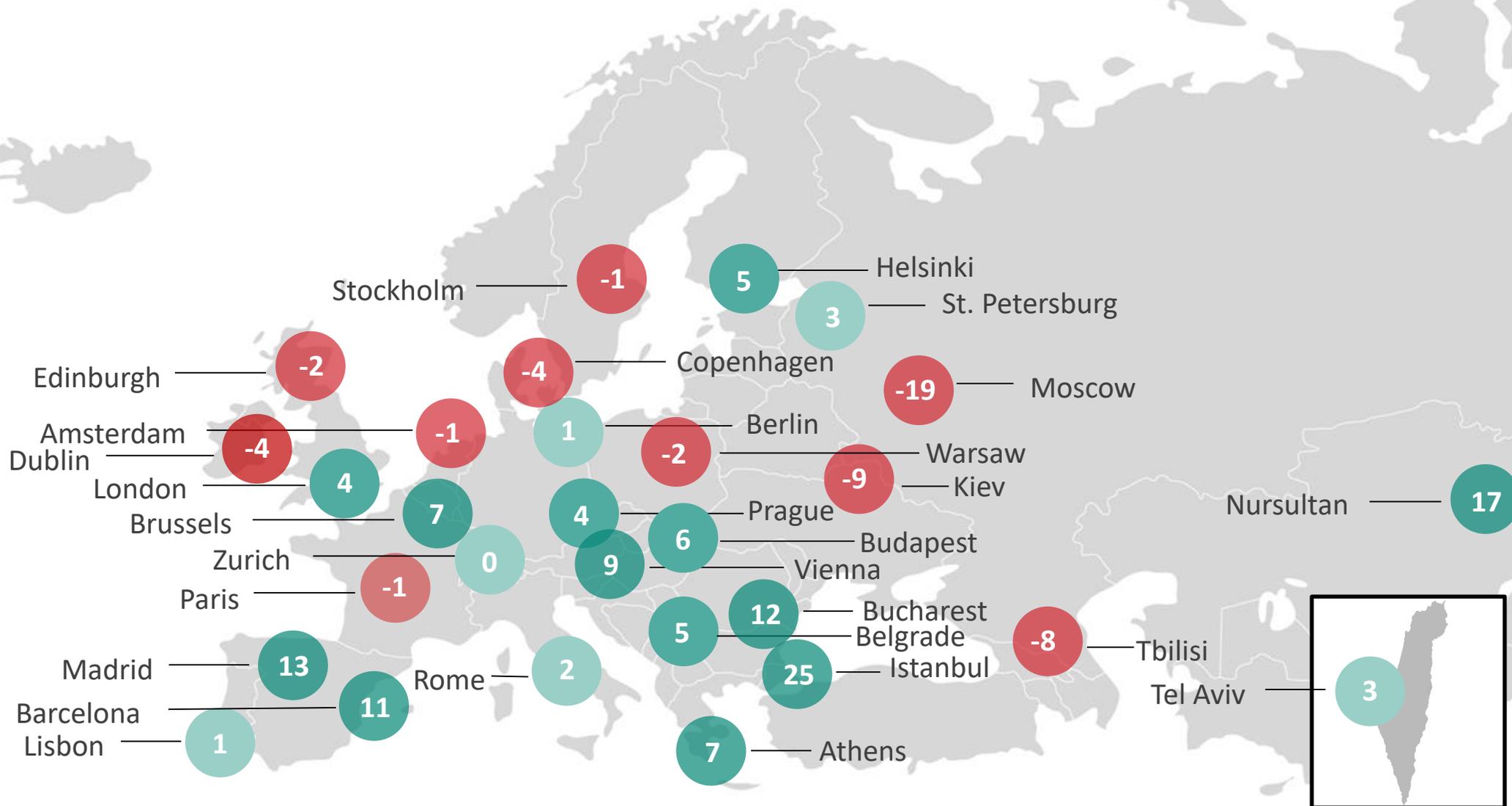
# Supply growth has been concentrated in certain cities

Europe – Supply increase in 2019 as a percentage of total supply



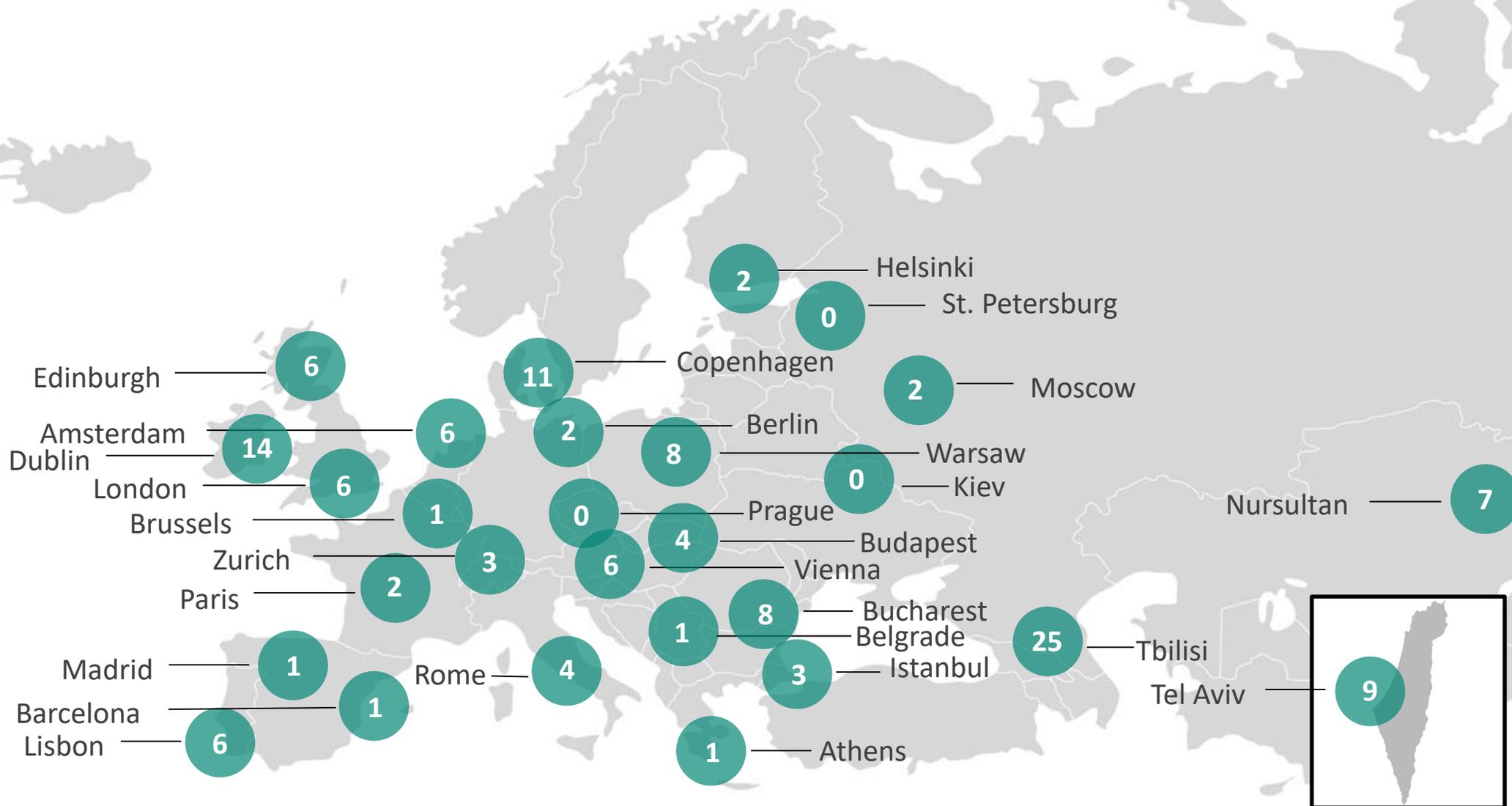
# 2019 RevPAR up in many markets, but not where supply grew

## Europe – RevPAR % Change, Local Currency, Full Year 2019



# Supply growth will continue and accelerate in 2020

Active pipeline as a % of existing supply – January 1, 2020





# Key stories across Europe



## 2020 Forecast

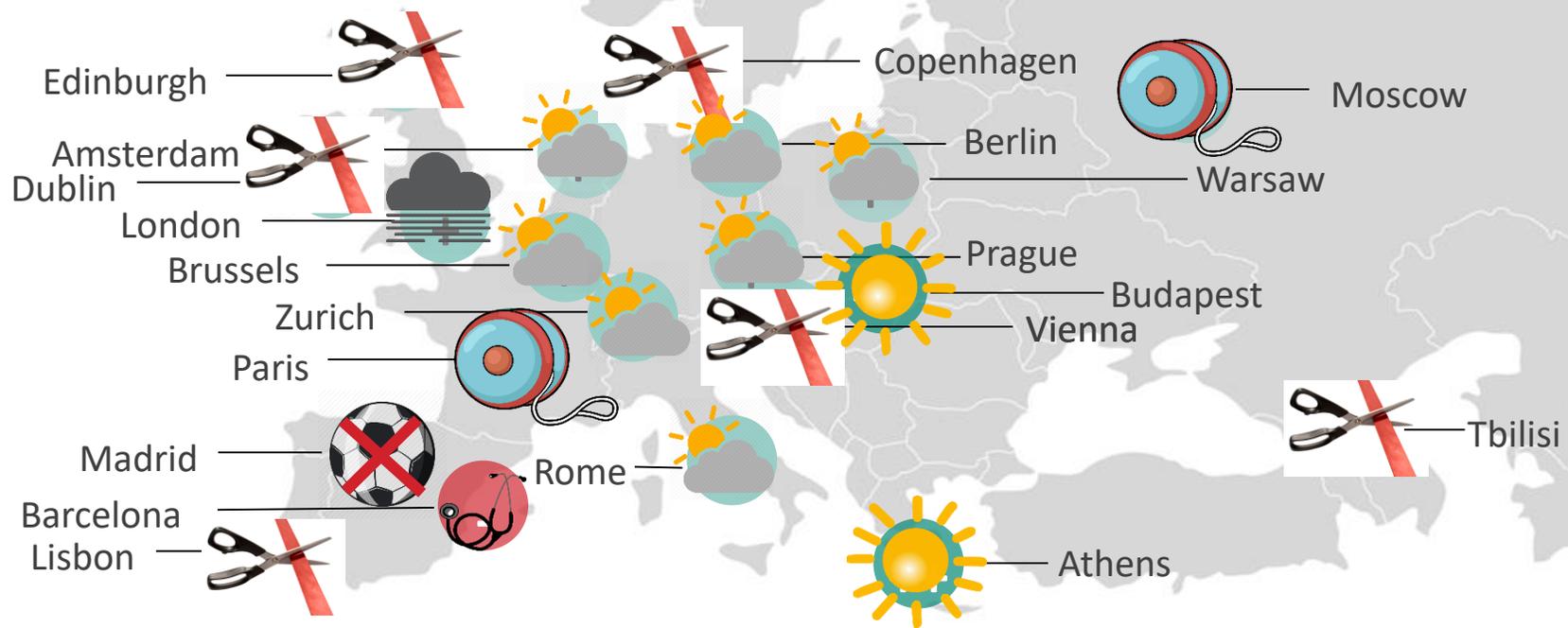
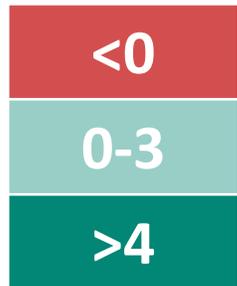
Tougher year for Europe... with demand moving back to North Africa, accelerated supply growth and weak economic outlook



**Europe RevPAR up...  
0-2%**

# ADR Driving growth in Europe coupled with supply slow down

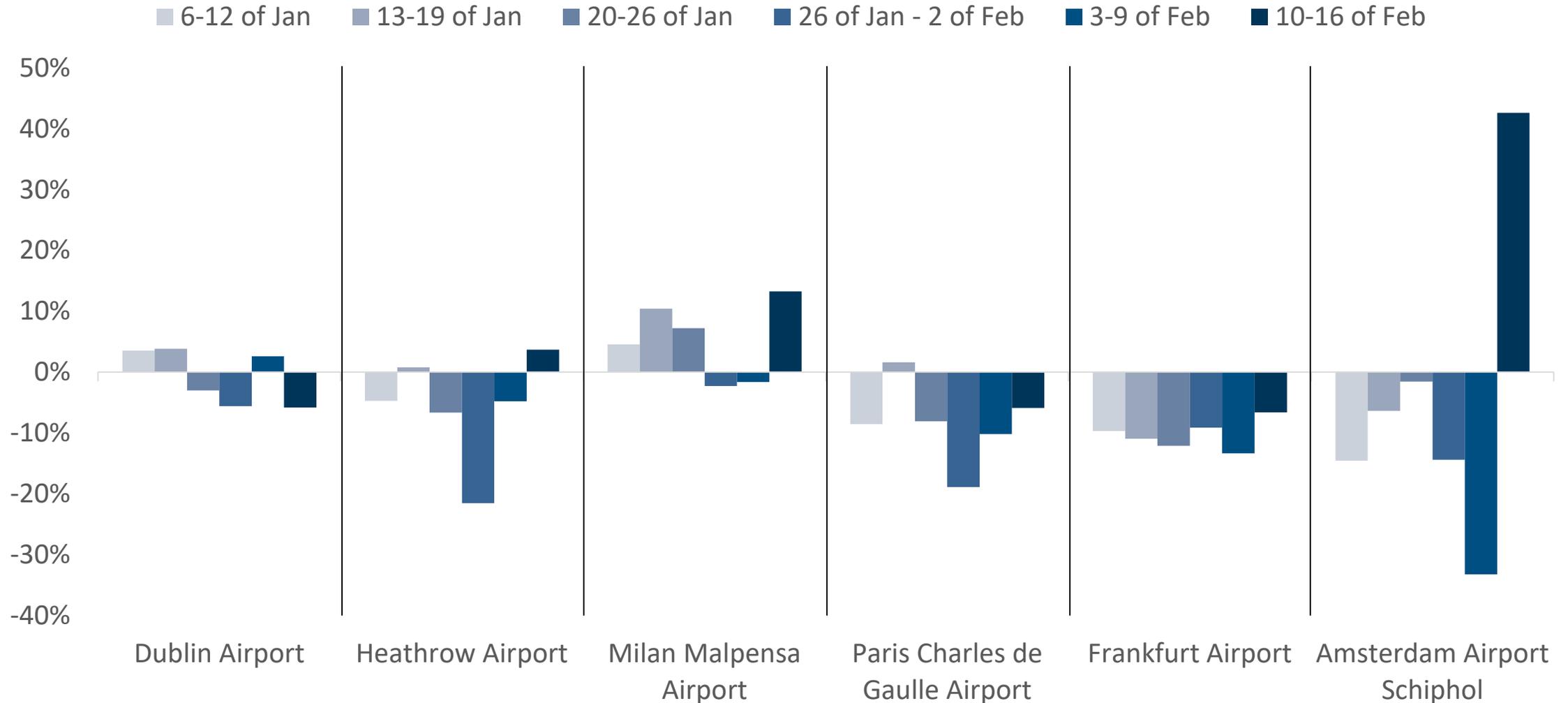
Europe – RevPAR % Change, Local Currency, 2020 Forecast



**CAVEAT: Subject to significant declines due to COVID-19**

# European Airports RevPAR declines

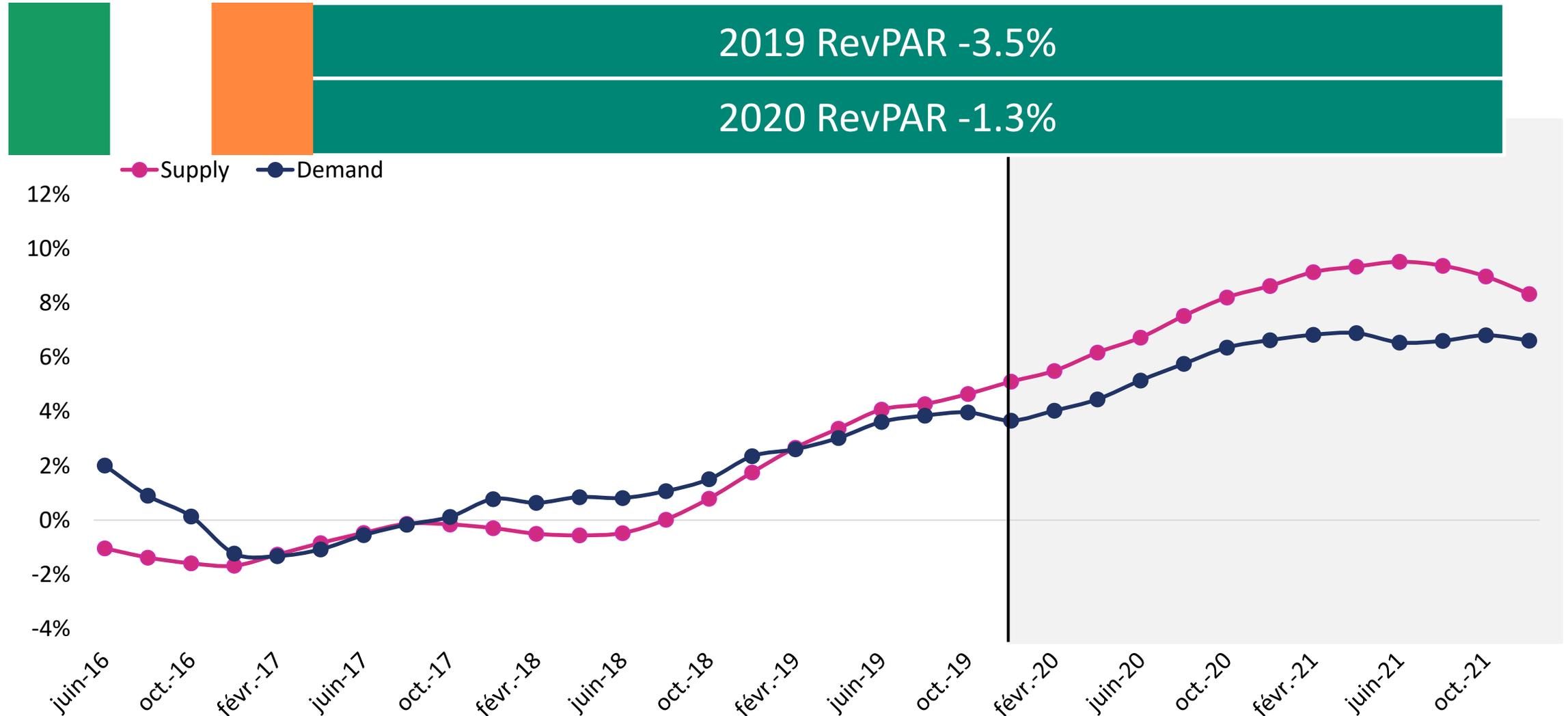
RevPAR % Chg, Weekly data from 6 of Jan to 16 of Feb, Local Currency



# Dublin to see downward pressure from new supply, down c.1.3%

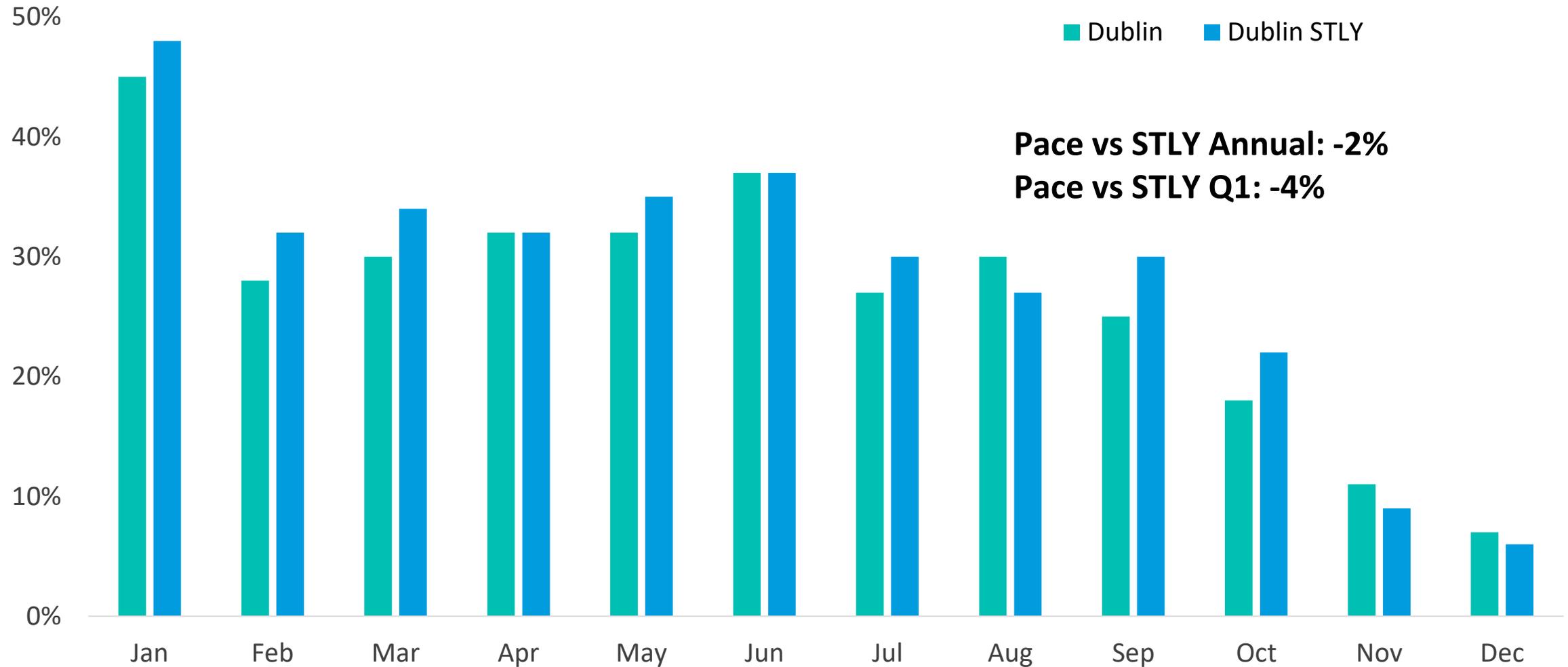


Supply & Demand % chg, 12 month moving average, Historical and forecast up to 2021



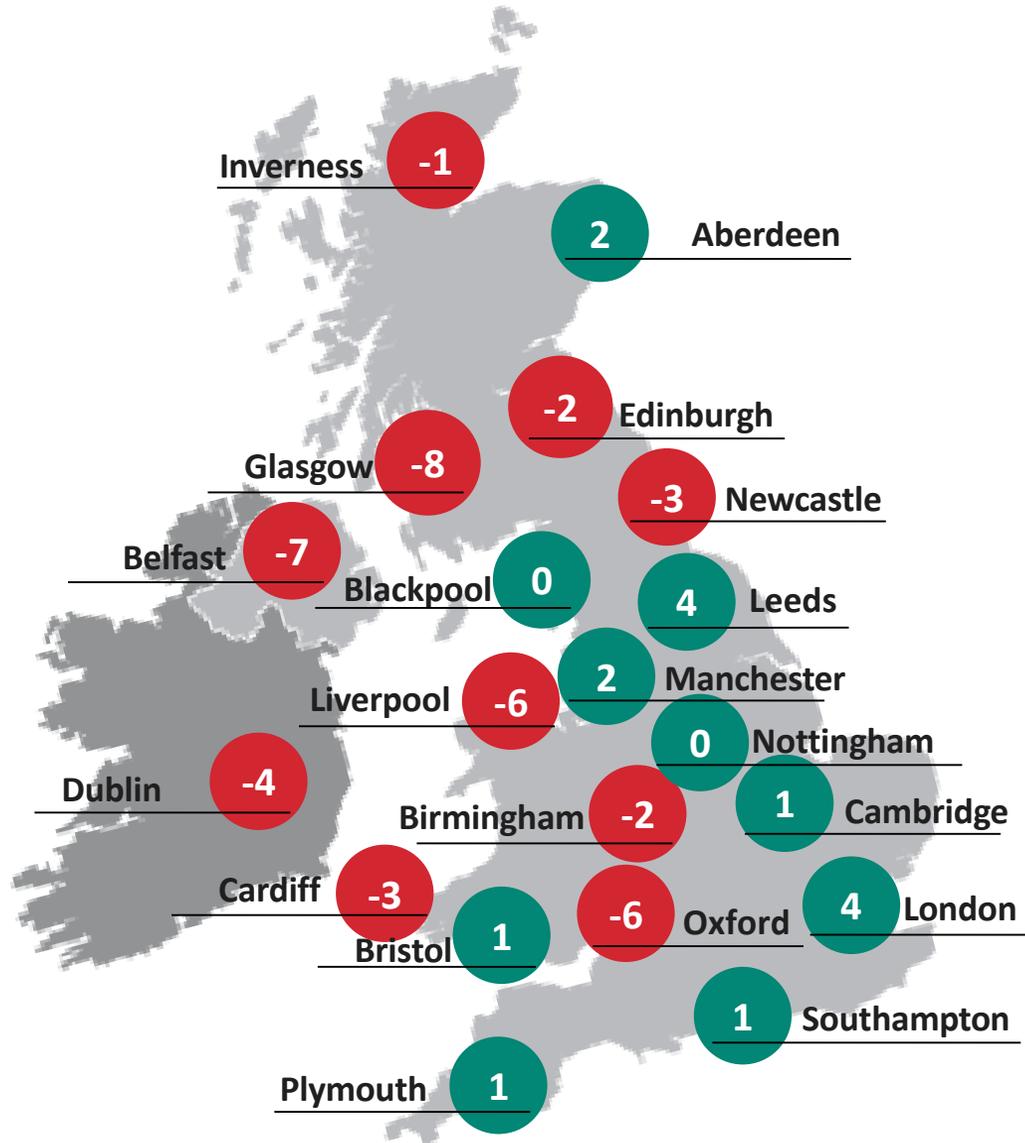
# Business on the books Dublin for next 12 months vs. STLY

## Dublin pacing slightly behind itself



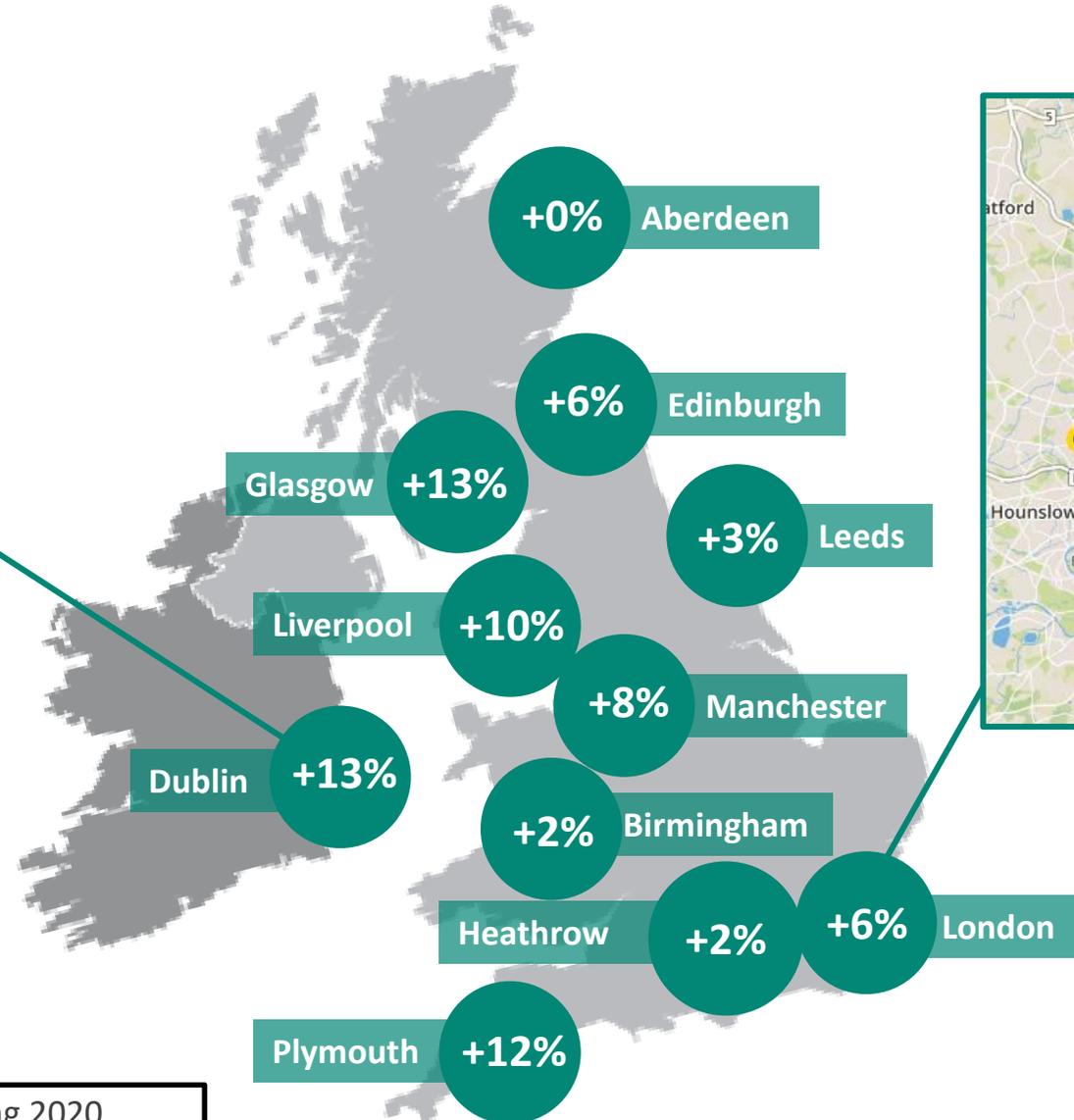
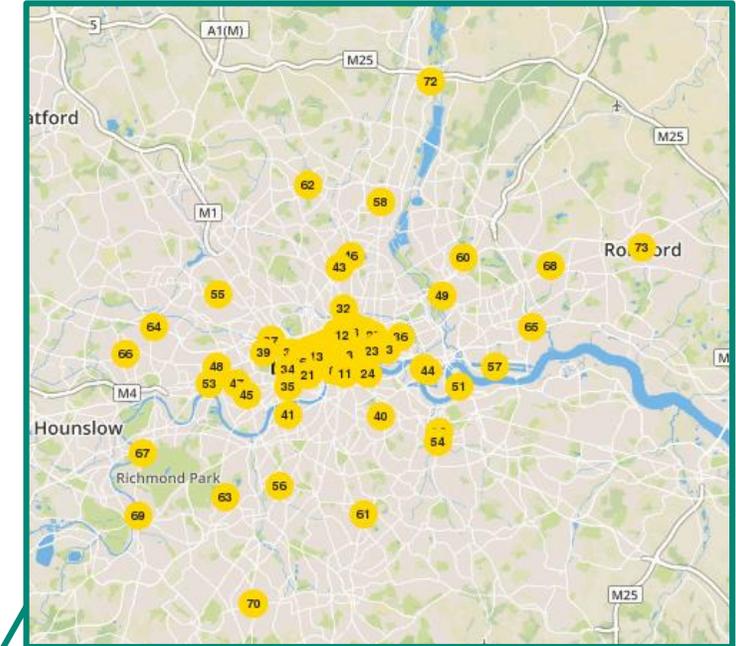
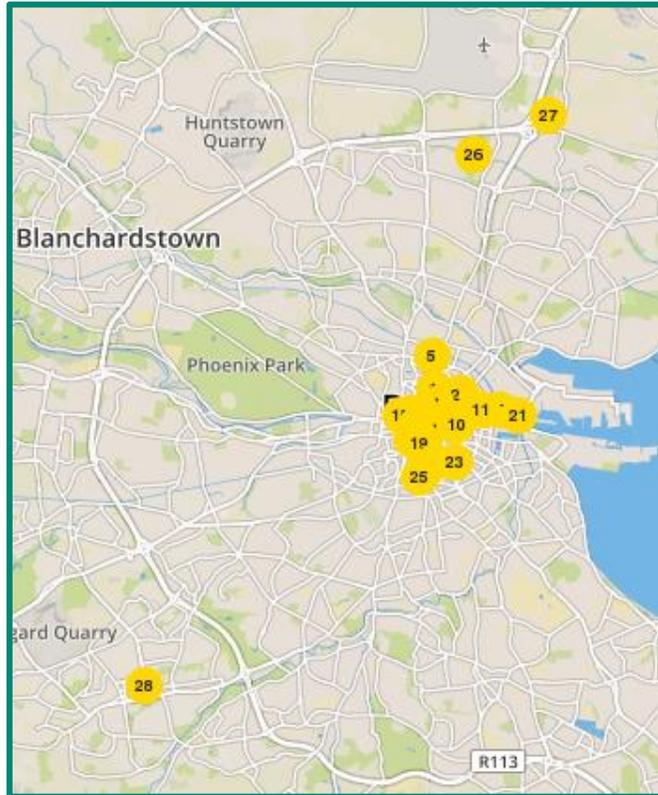
# Mixed performance across the UK

FY 2019, RevPAR % Change



# Incoming supply in UK & Ireland cities

## UK Pipeline Opening 2020 – Room Count

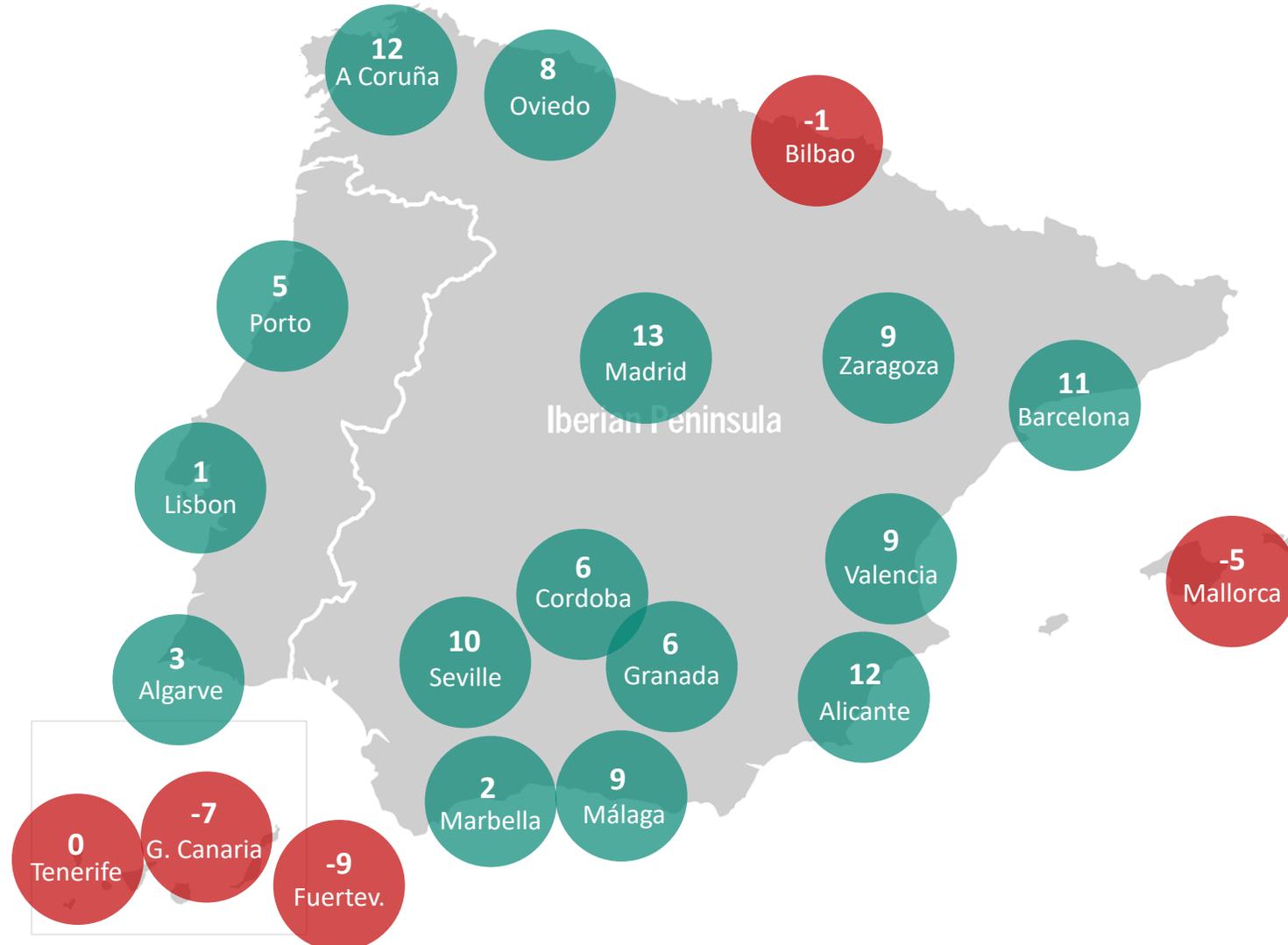


2020  
Openings %  
of Existing  
Supply

● Projects in pipeline opening 2020

# Island markets suffering while mainland is thriving

RevPAR % chg, Local Currency, 2019 FY

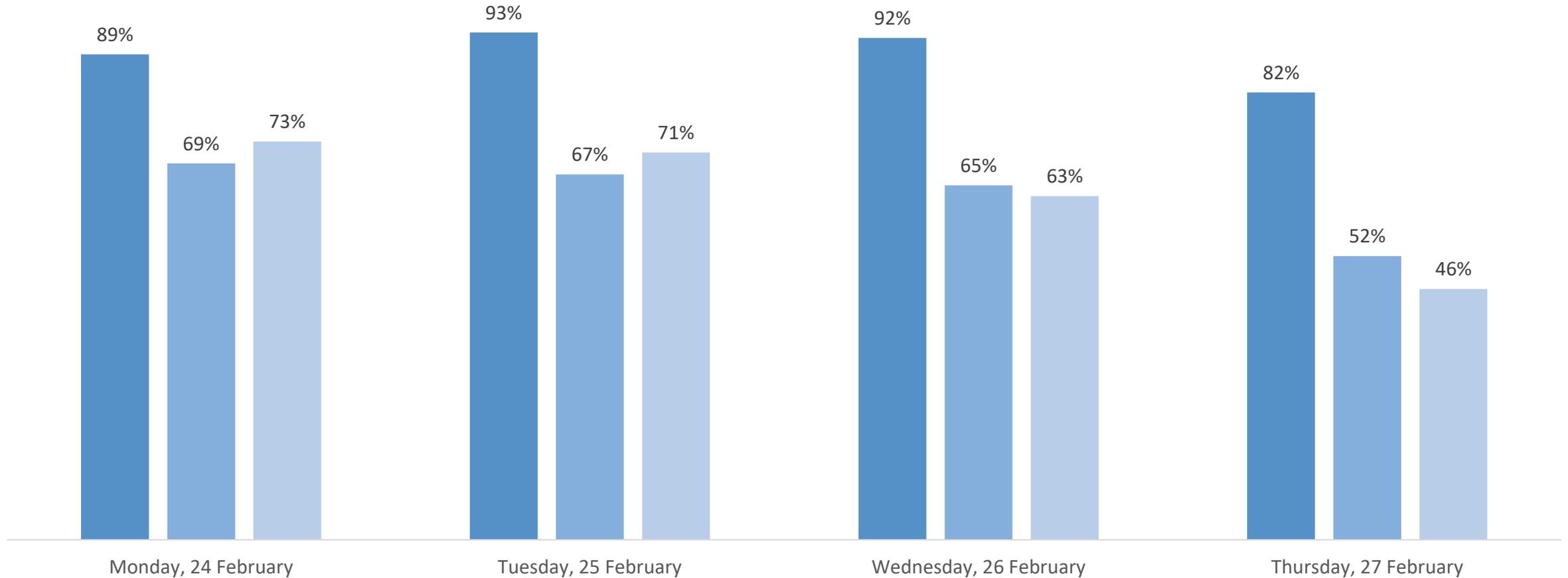


# Mobile World Congress Cancellation Impact

Forward STAR: Barcelona Business on the Books



■ As at 10th Feb   ■ As at 13th Feb   ■ As at 19th Feb

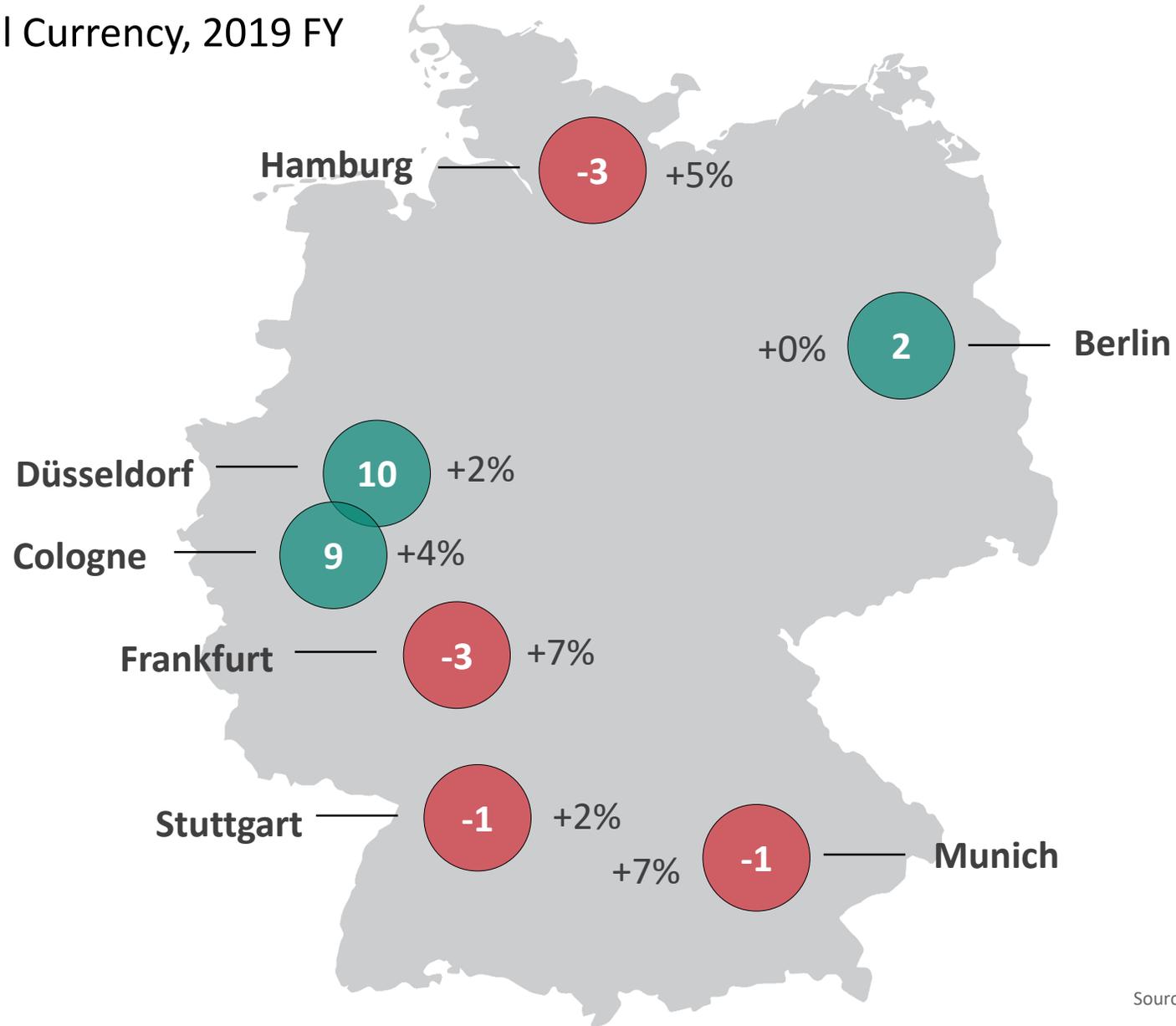


# Düsseldorf stands out from Germany's Big Seven

RevPAR % chg, Local Currency, 2019 FY



Supply % chg

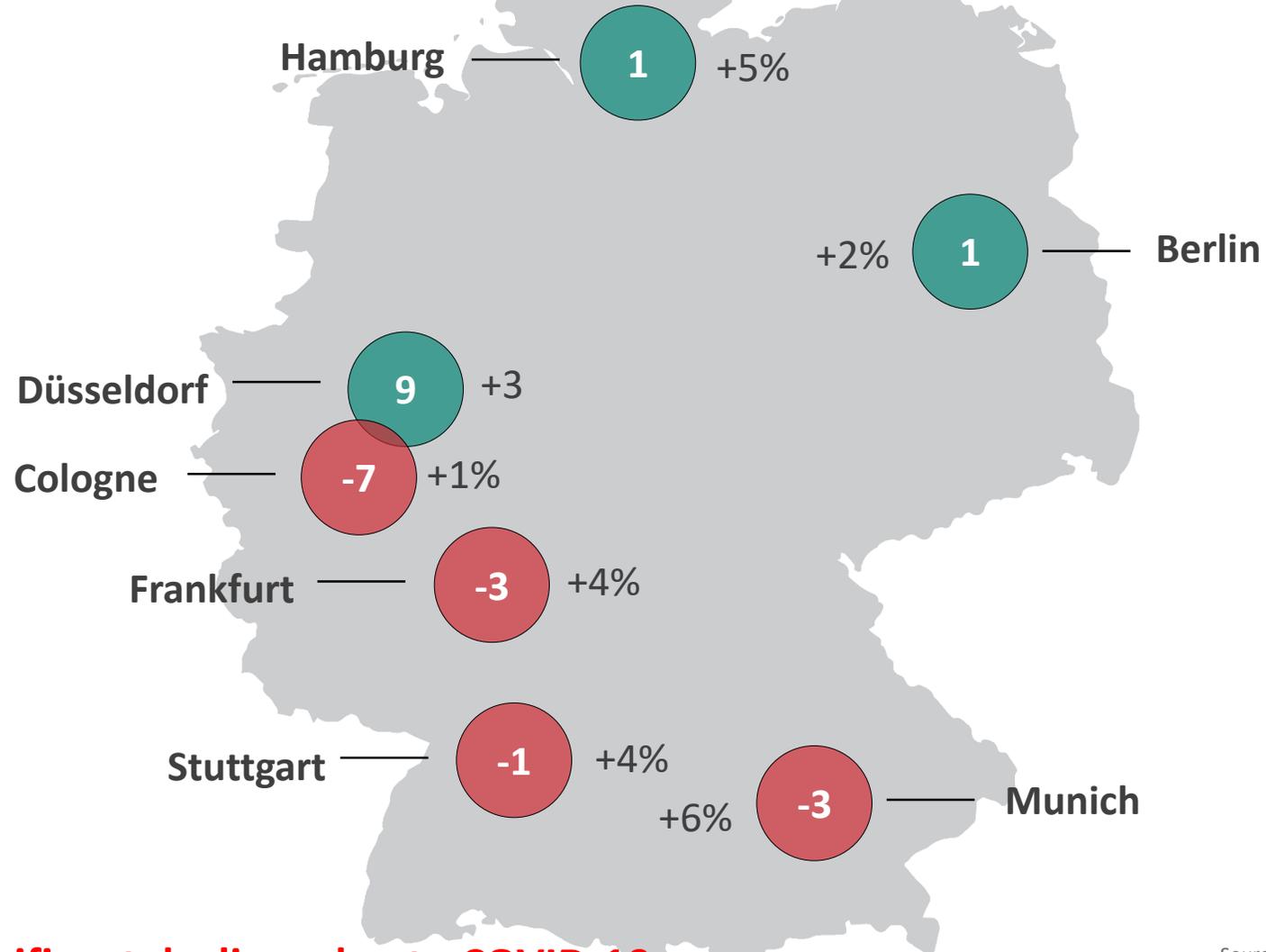


# Forecast for Germany's Big Seven

RevPAR % chg, Local Currency, 2020 Forecast



Supply % chg



**CAVEAT: Subject to significant declines due to COVID-19**

Source: STR. 2020 © CoStar Realty Information, Inc.



# Dennis Spitra

Director of Business Development, STR



[www.str.com](http://www.str.com)



[Dspitra@str.com](mailto:Dspitra@str.com)



**HOTEL DATA  
CONFERENCE**  
Hosted by STR and Hotel News Now

Source: 2020 STR, LLC / STR Global, Ltd. trading as "STR". © CoStar Realty Information, Inc.

Any reprint, use or republication of all or a part of this presentation without the prior written approval of STR is strictly prohibited.

Any such reproduction shall specifically credit STR as the source. This presentation is based on data collected by STR.

The information in the presentation should not be construed as investment, tax, accounting or legal advice.

# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



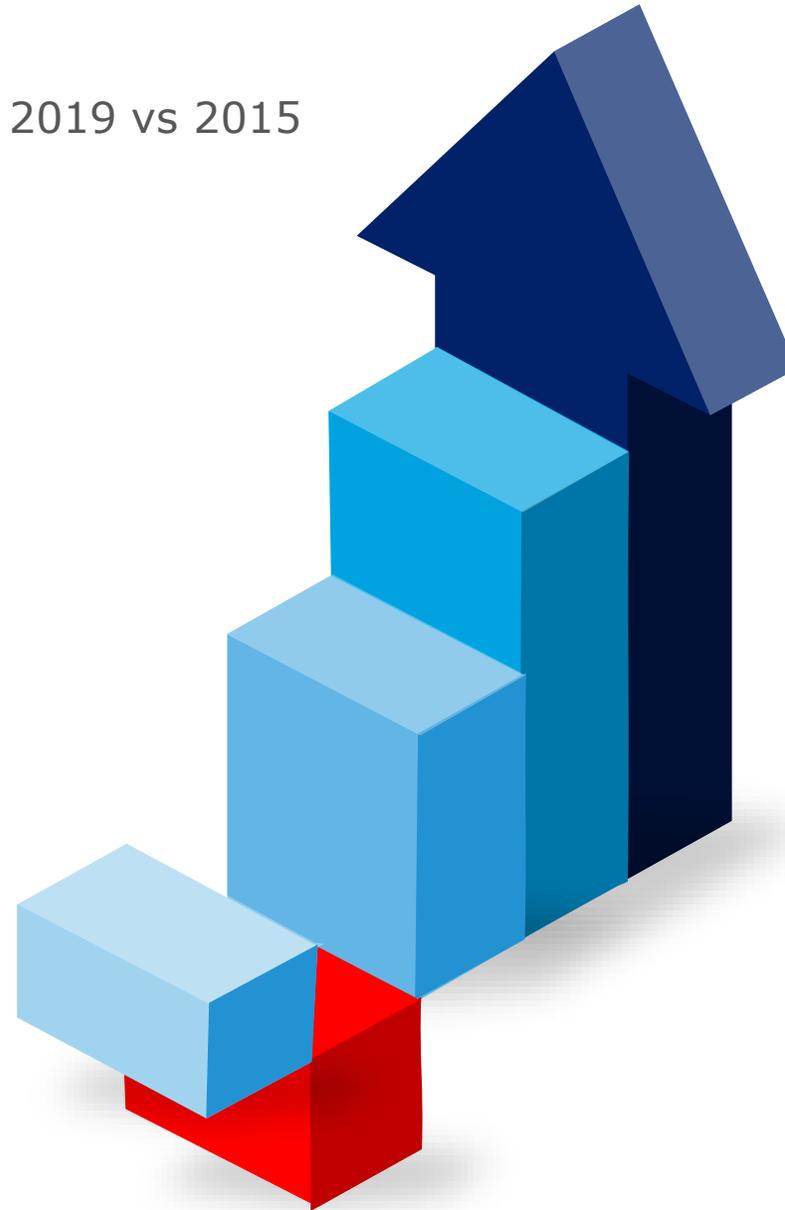
## Les Tendances de l'Hôtellerie

Se développer dans l'hôtellerie : économie et enjeux

Vendredi 28 février 2020

# Global France

Chiffre d'Affaires Hébergement 2019 vs 2015



**CA Héb. HT**  
**+ 9 %**  
**entre 2015 et 2019**

# Global France

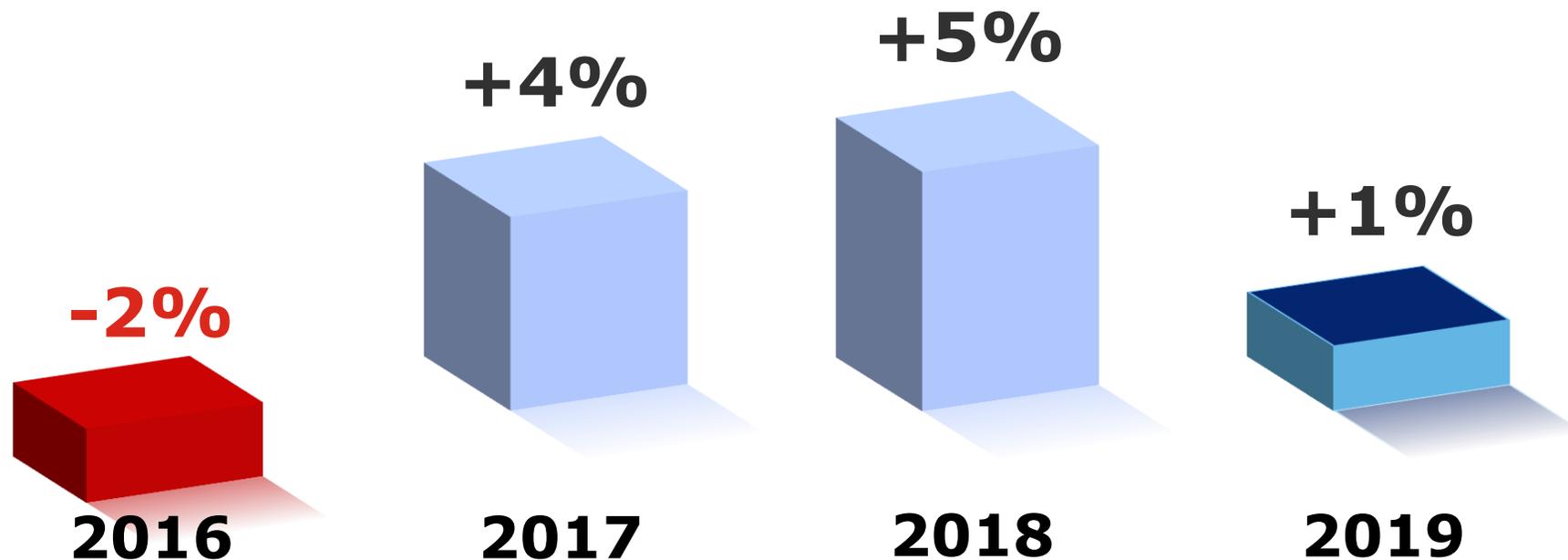
Chiffre d'Affaires Hébergement de 2015 à 2019



**CA Héb. HT**

**+ 9 %**

**entre 2015 et 2019**



# Global France

Evolution du chiffre d'affaires hébergement par territoire 2019 vs 2018

**+ 2 %**

PROVINCE



**- 1 %**

PARIS



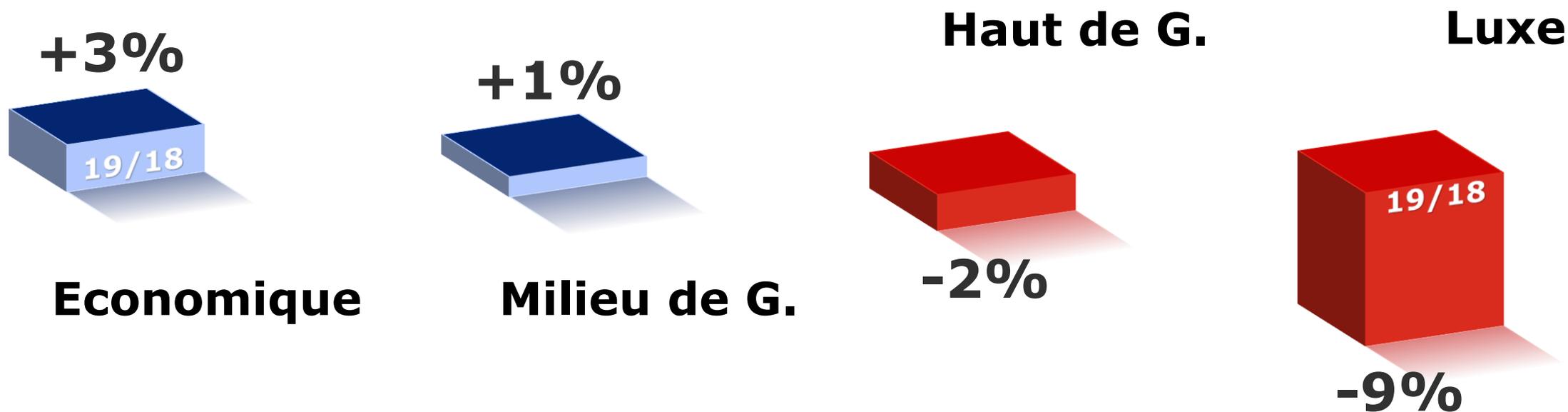
**+ 3 %**

COTE D'AZUR



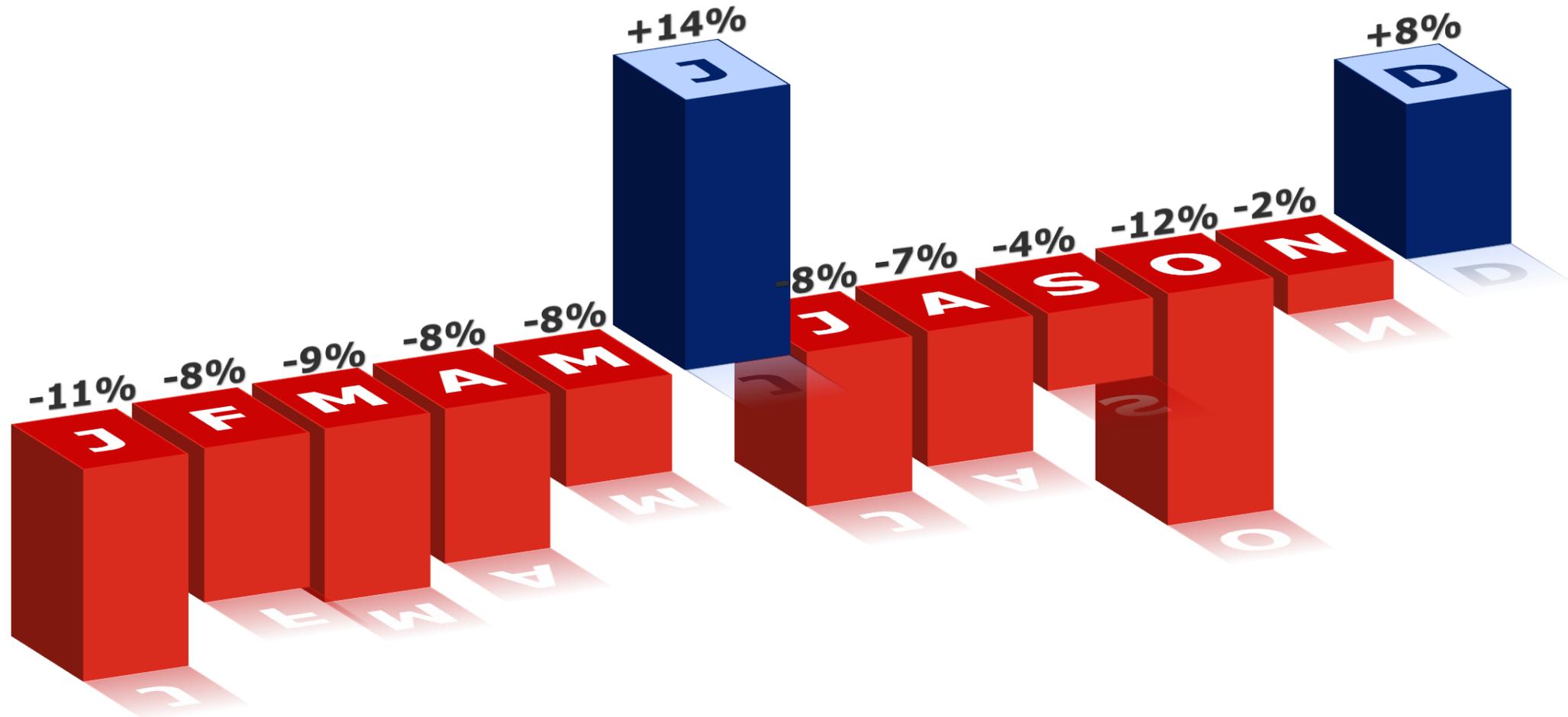
# Paris

Evolution du chiffre d'affaires hébergement par catégorie



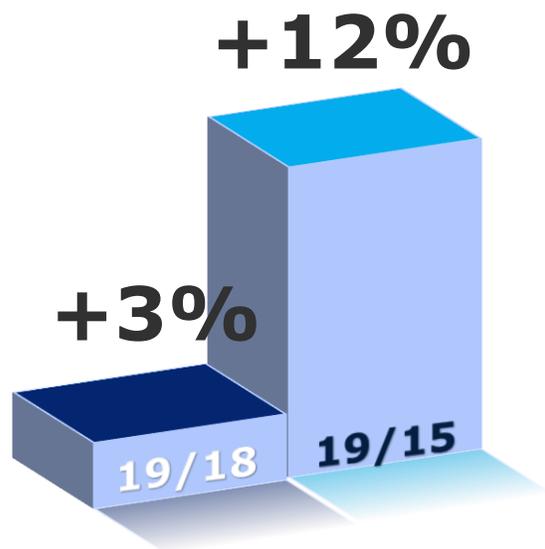
# Paris

Haut de Gamme et Luxe, évolution mensuelle du CA Héb. HT 19 vs 18

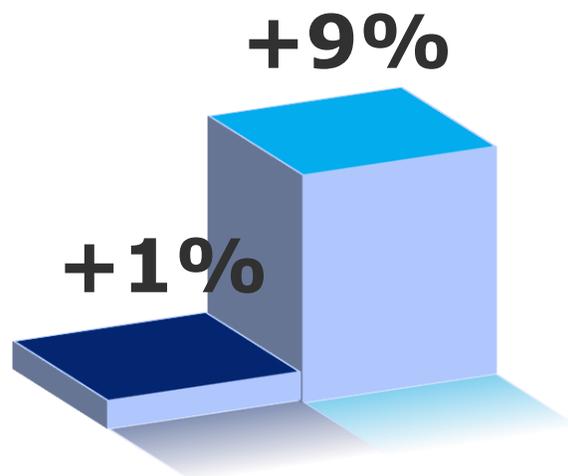


# Paris

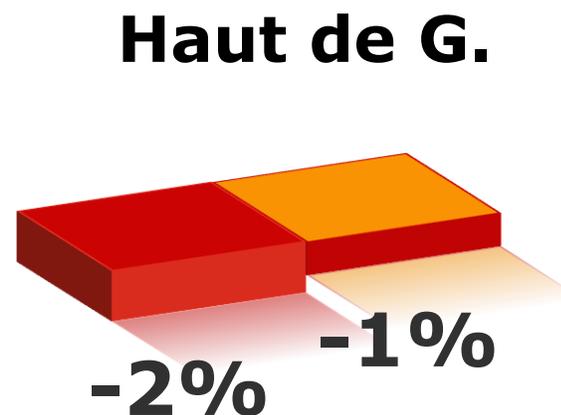
Evolution du chiffre d'affaires hébergement par catégorie



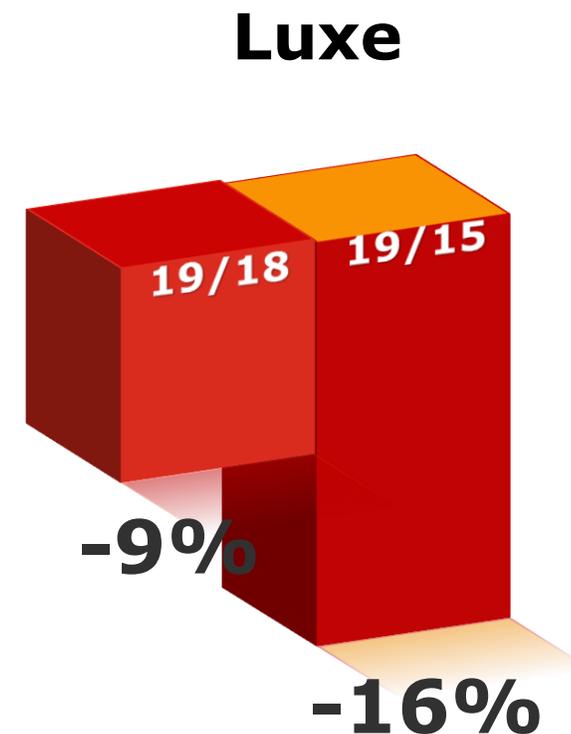
**Economique**



**Milieu de G.**



**Haut de G.**



**Luxe**

# Global France

Evolution du chiffre d'affaires hébergement par territoire 2019 vs 2018

**+ 2 %**

PROVINCE



**- 1 %**

PARIS



**+ 3 %**

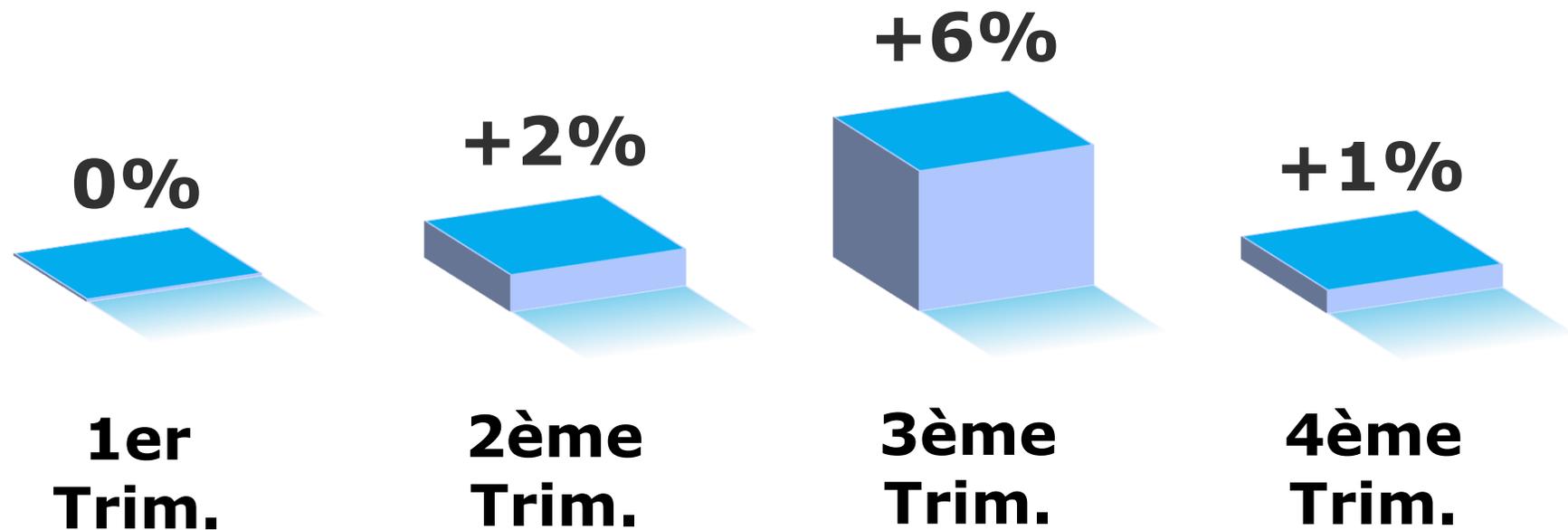
COTE D'AZUR



# Côte d'Azur

Evolution du chiffre d'affaires hébergement 2019 vs 2018

**+ 3 %**  
COTE D'AZUR



# Côte d'Azur

Evolution des principaux indicateurs

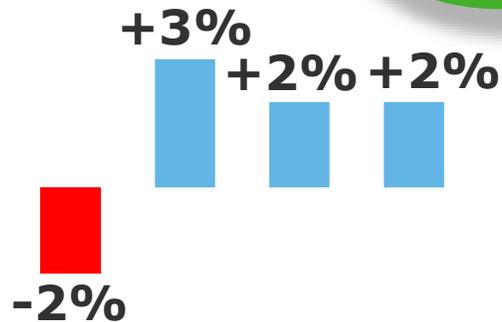
**+ 8 %** 19 vs 15

**+ 3 %** 19 vs 18

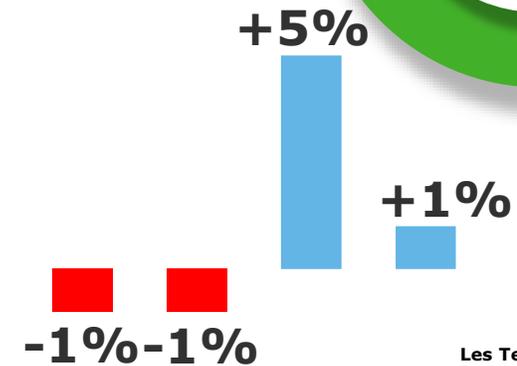
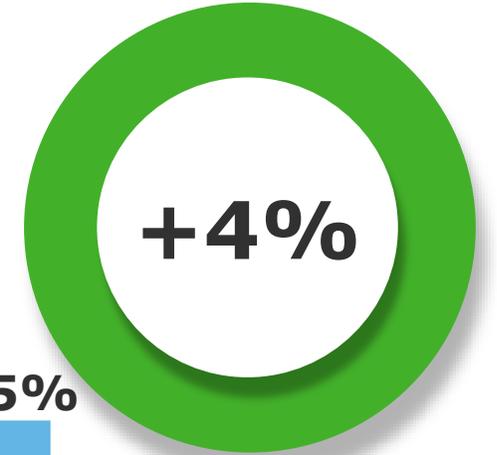
COTE D'AZUR



Taux d'Occupation



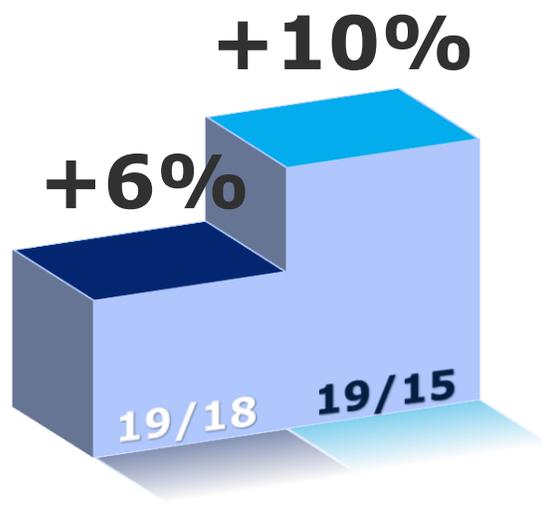
Prix Moyen



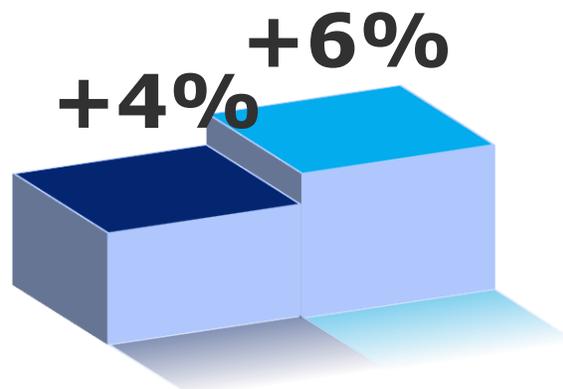
# Côte d'Azur

Evolution du chiffre d'affaires hébergement par catégorie

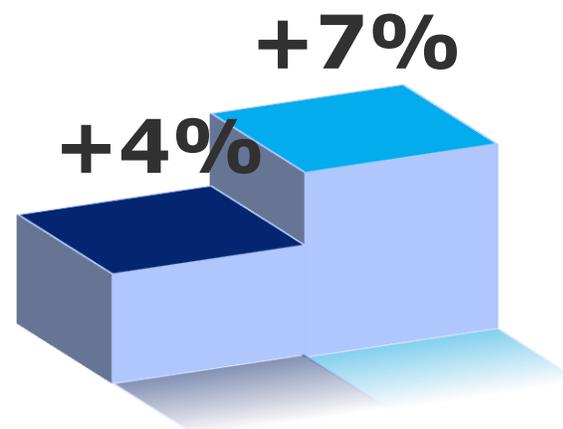
**Economique**



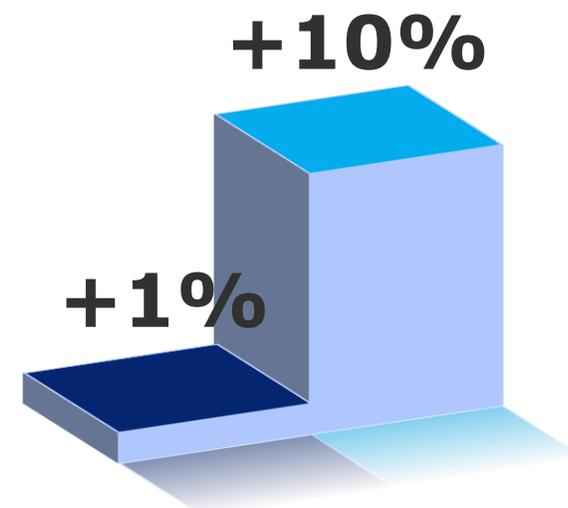
**Milieu de Gamme**



**Haut de Gamme**



**Luxe**



# Global France

Evolution du chiffre d'affaires hébergement par territoire 2019 vs 2018

**+ 2 %**

PROVINCE



**- 1 %**

PARIS



**+ 3 %**

COTE D'AZUR



# Province

Evolution des principaux indicateurs

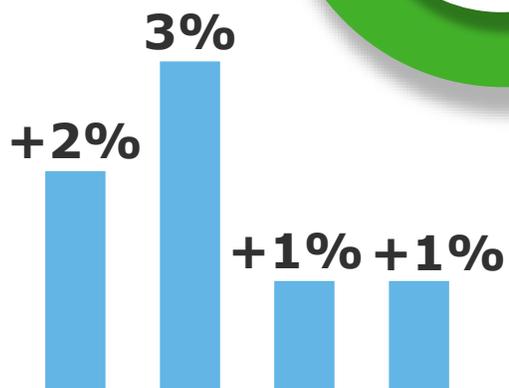
**+ 11 %** 19 vs 15

**+ 2 %** 19 vs 18

PROVINCE



Taux d'Occupation

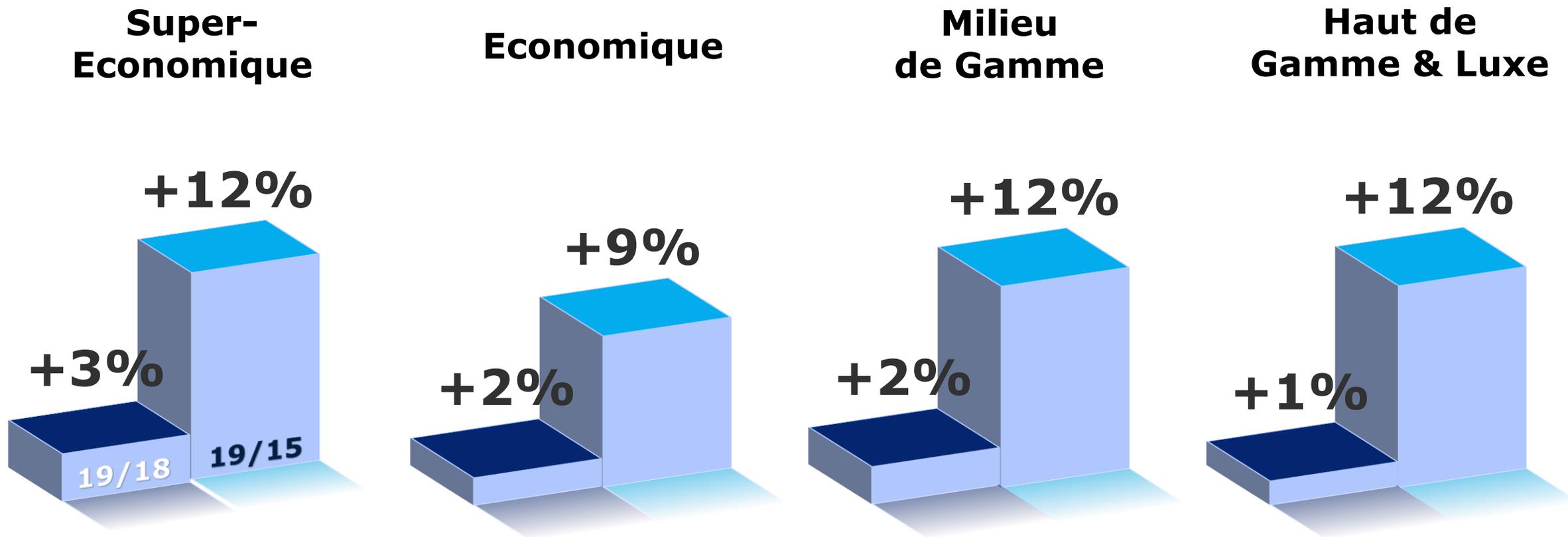


Prix Moyen



# Province

Evolution du chiffre d'affaires hébergement par catégorie



# Province

Evolution du chiffre d'affaires hébergement par territoire



**PROVINCE**

**Var. 19 / 18**

**+ 2 %**

**Var. 19 / 15**

**+ 11 %**



**+ 3 %**

**+ 13 %**



**+ 1 %**

**+ 10 %**



**+ 1 %**

**+ 9 %**

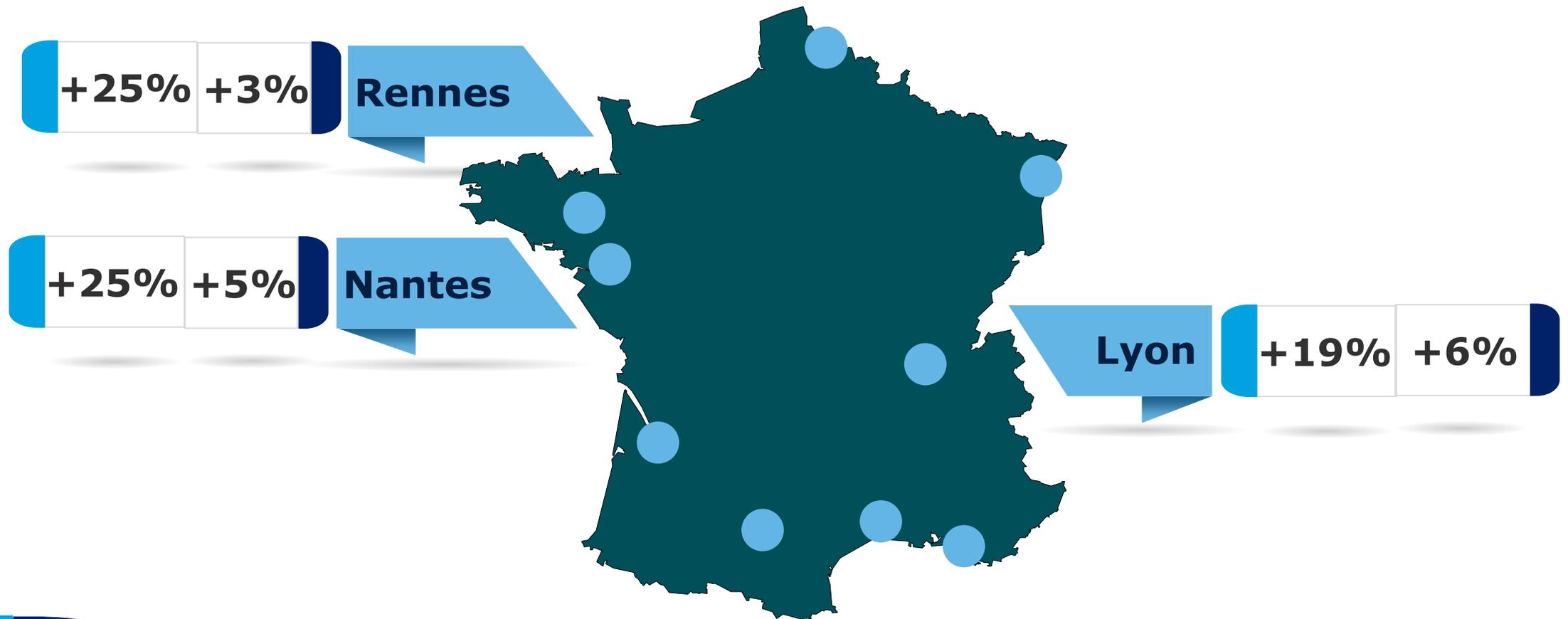


**+ 4 %**

**+ 11 %**

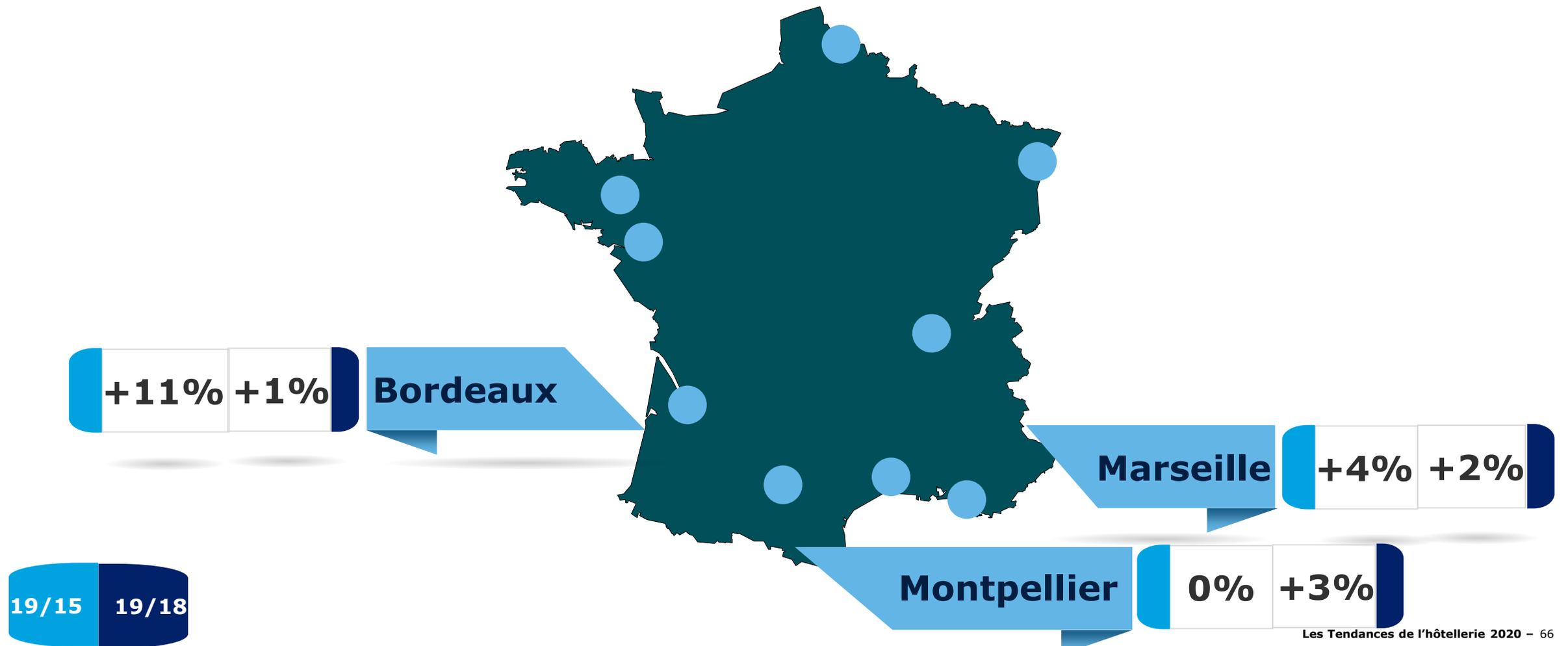
# Métropoles régionales

Evolution du chiffre d'affaires hébergement par destination



# Métropoles régionales

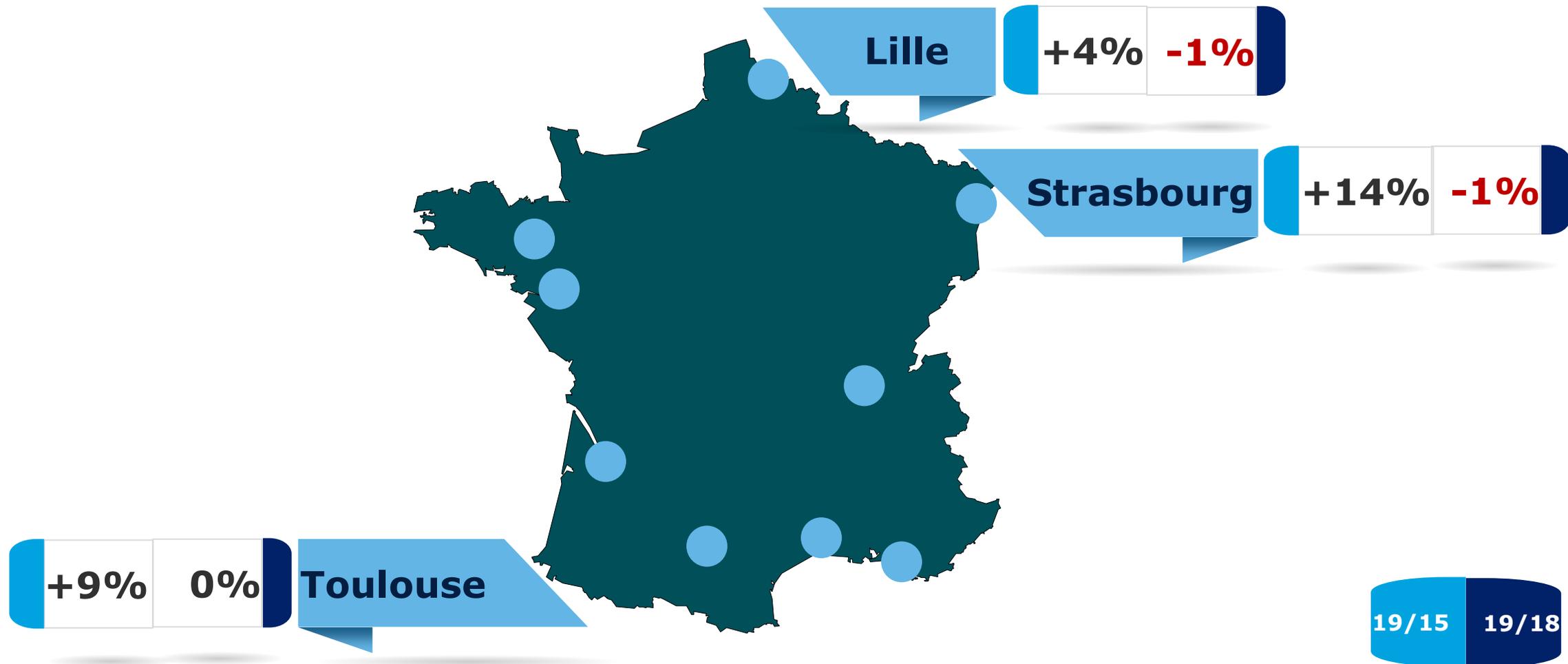
Evolution du chiffre d'affaires hébergement par destination



19/15 19/18

# Métropoles régionales

Evolution du chiffre d'affaires hébergement par destination



19/15 19/18

# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



## Les Tendances de l'Hôtellerie

Se développer dans l'hôtellerie : économie et enjeux

Vendredi 28 février 2020

# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



Joanne **DREYFUS**

Associée Transportation, Hospitality and Services

**Deloitte**



# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



Franck **GERVAIS**

Directeur Général Europe

**Accor**



# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



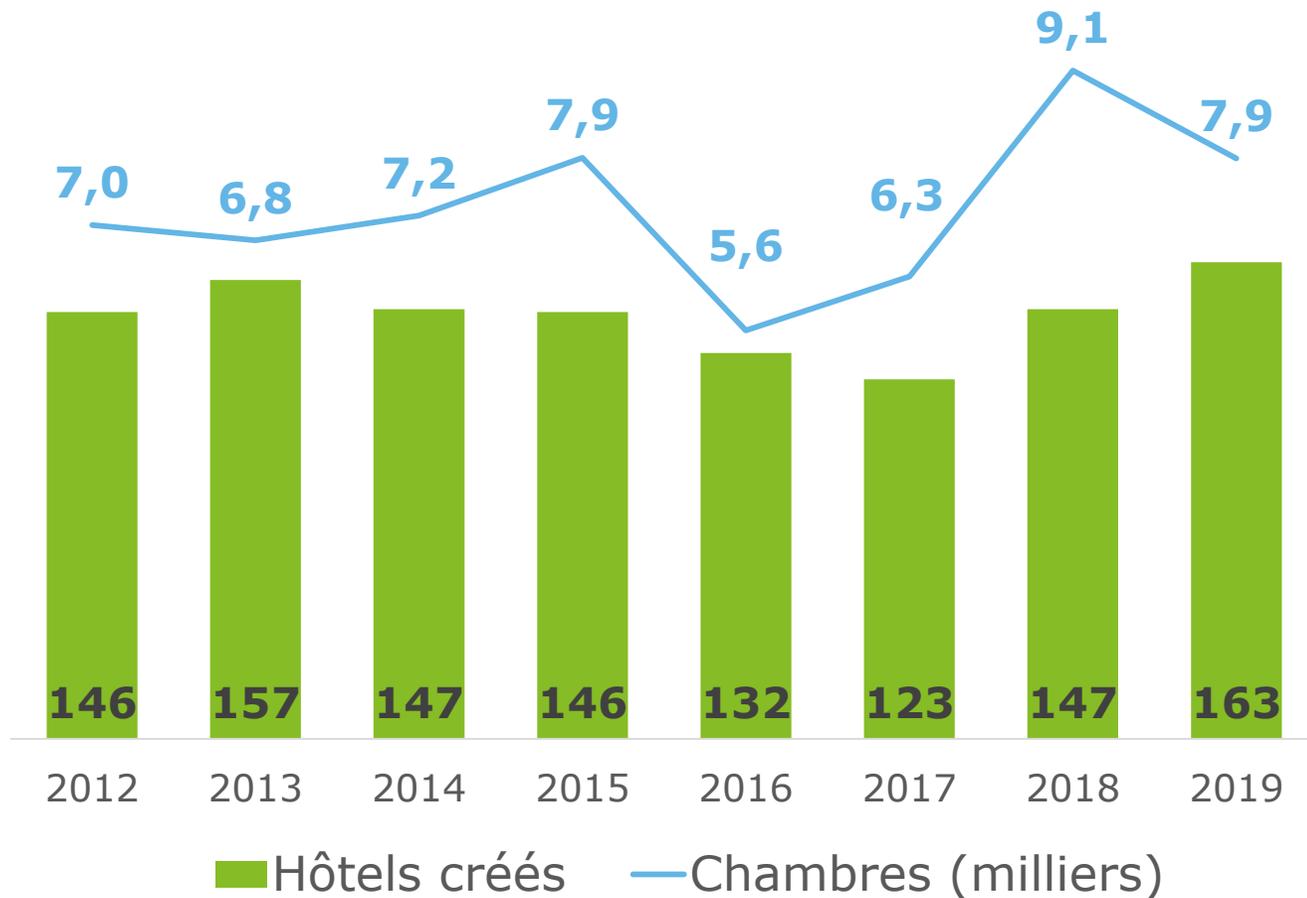
## Tendances de l'hôtellerie

Se développer dans l'hôtellerie : économie et enjeux

Vendredi 28 février 2020

# Coûts de développement dans l'hôtellerie, hors foncier

Créations d'hôtels en France métropolitaine depuis 2012



≈ 7 250 chambres créées chaque année en moyenne depuis 2012



■ Construction ■ Reconversion ■ Réhabilitation



■ Sup-éco ■ Eco ■ MdG ■ Hdg/Luxe

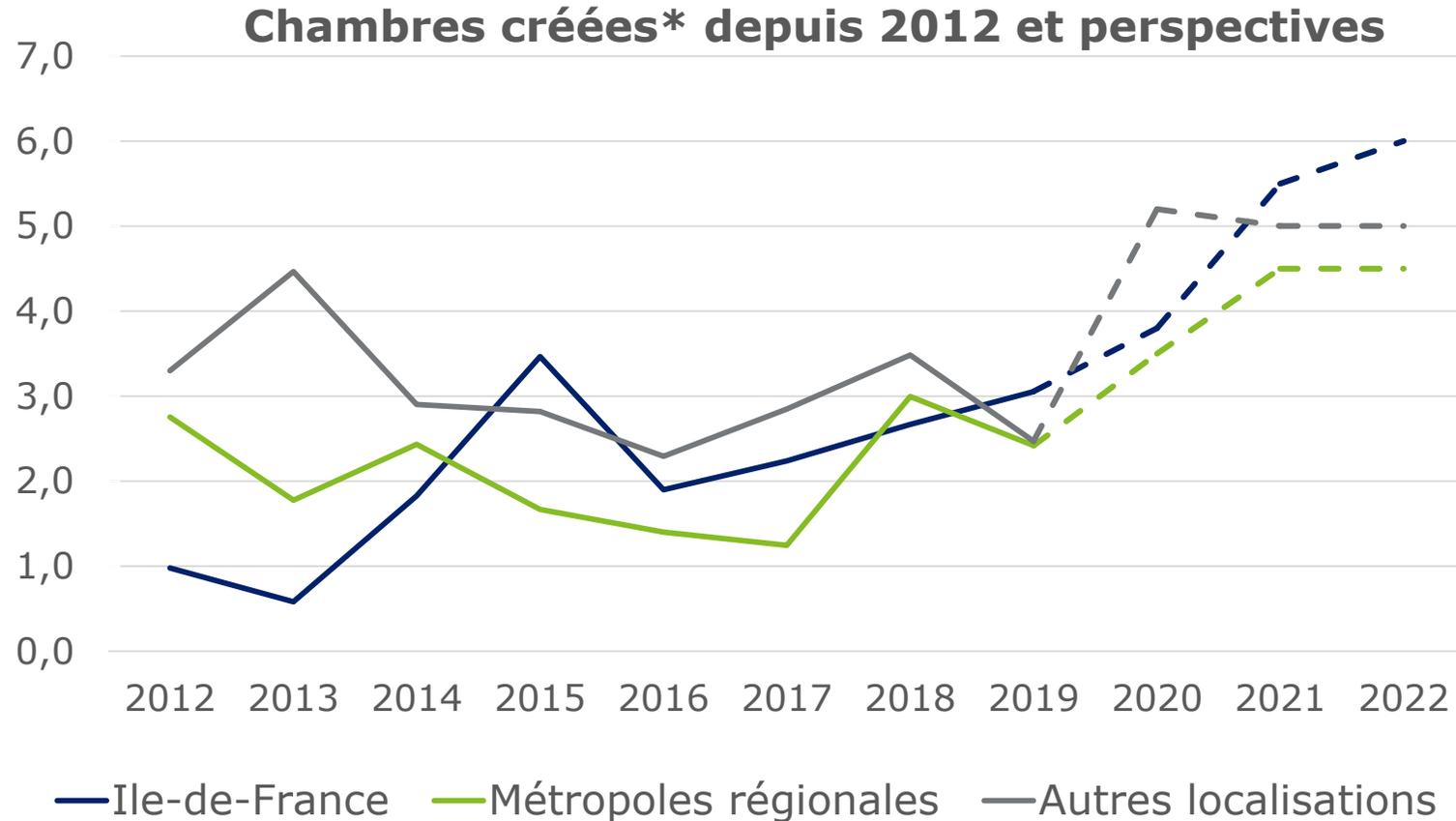


■ Enseignes ■ Réseaux volontaires ■ Indépendants

Source : In Extenso Tourisme, Culture et Hôtellerie

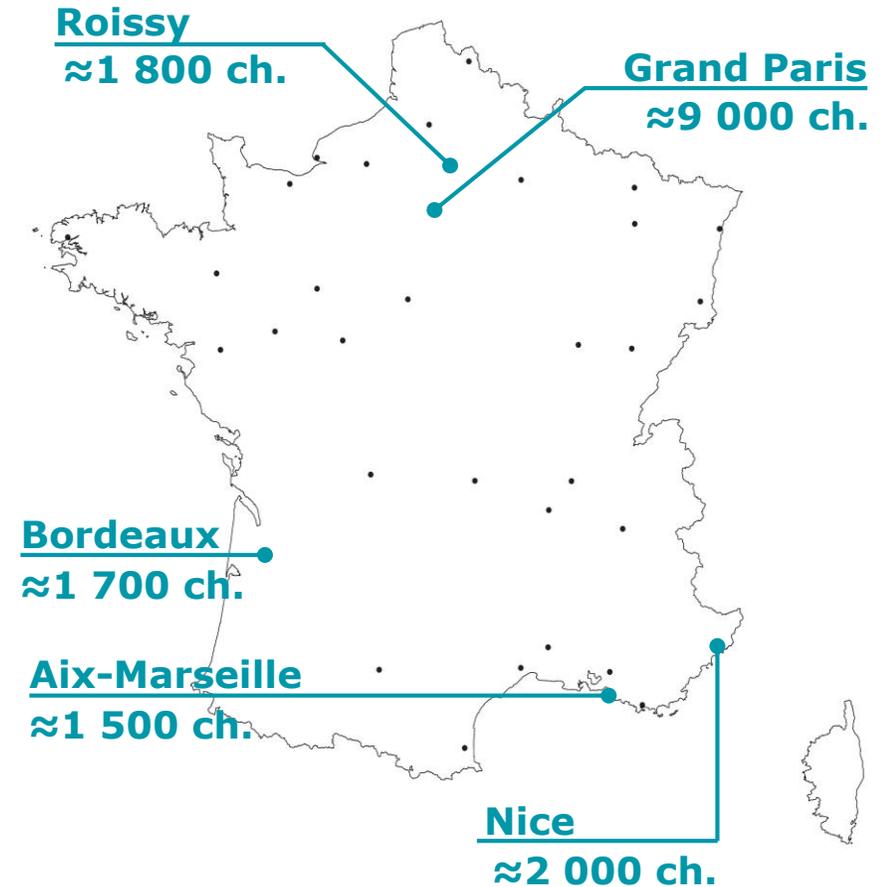
# Coûts de développement dans l'hôtellerie, hors foncier

Créations d'hôtels en France métropolitaine depuis 2012



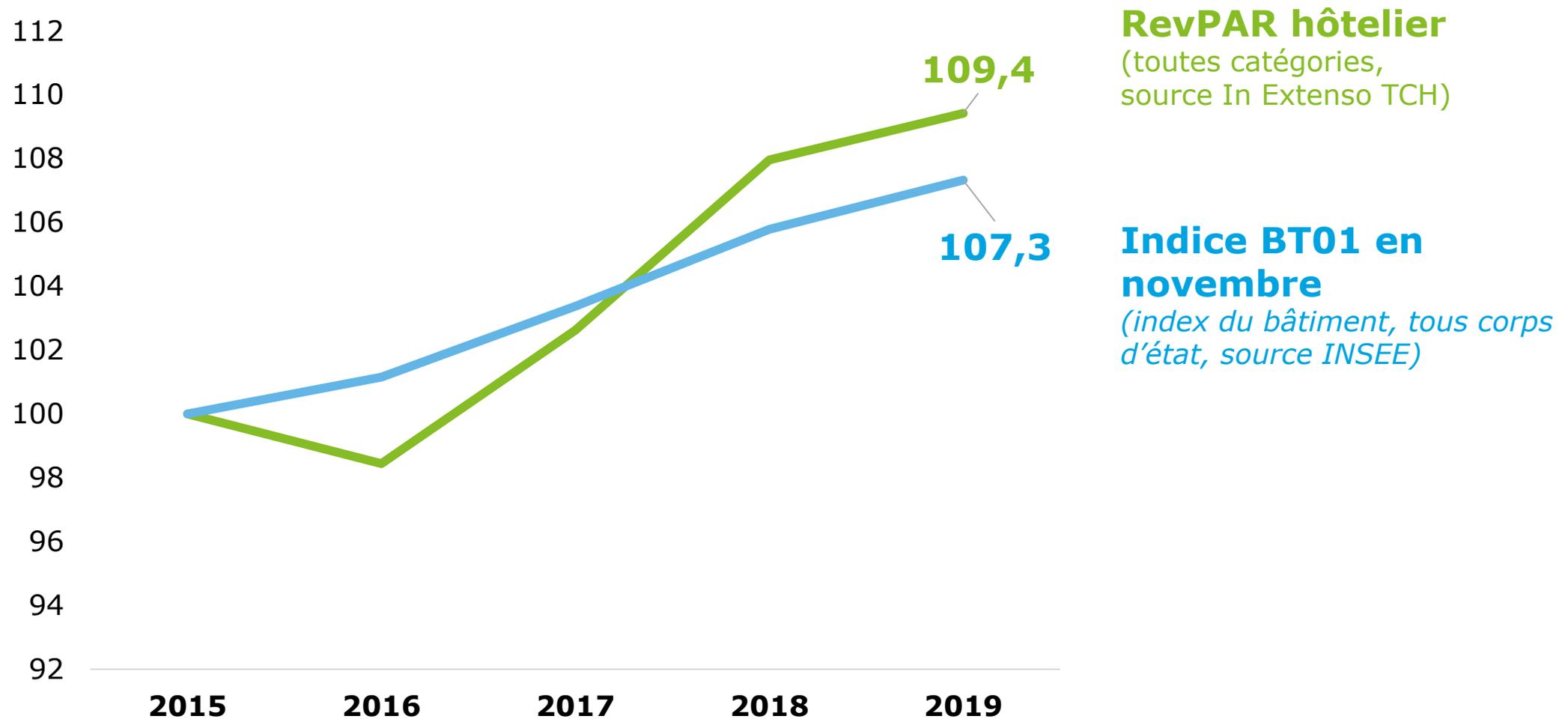
\* Constructions neuves, reconversions et réhabilitations

Perspectives créations 2020-2022  
(périmètres métropoles)



# Coûts de développement dans l'hôtellerie, hors foncier

Evolution des coûts de construction et des RevPAR (base 100 en 2015)



# Coûts de développement dans l'hôtellerie, hors foncier



**Travaux**



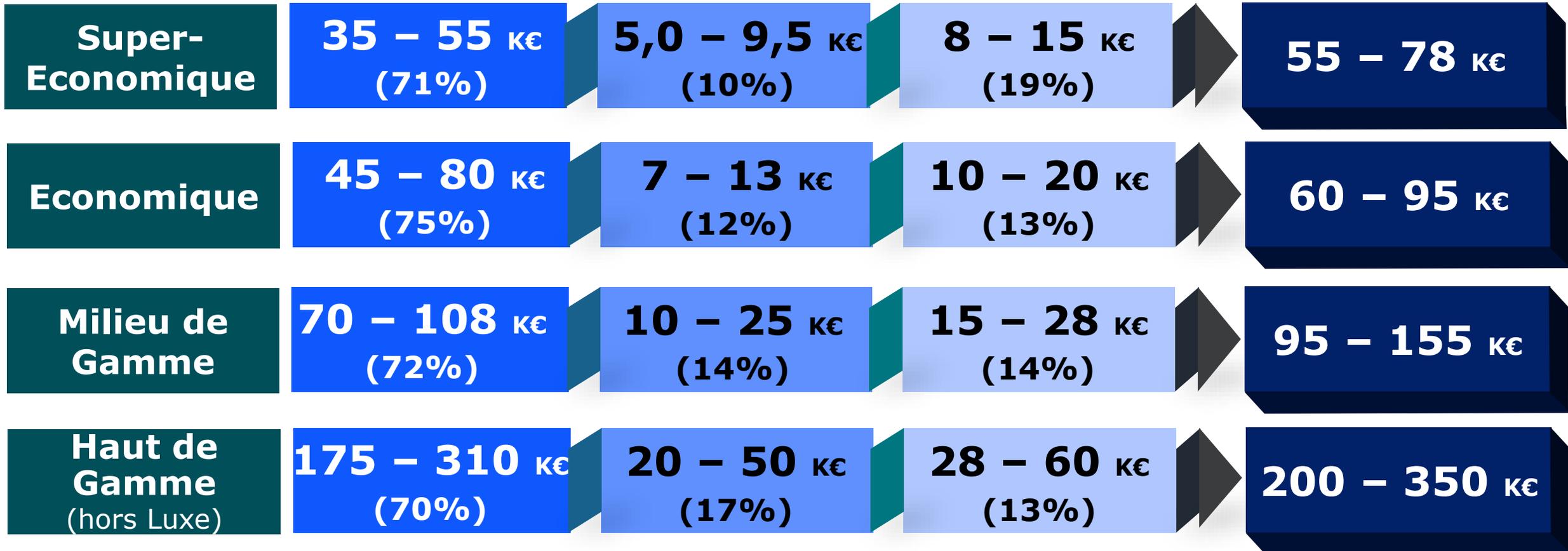
**FF&E**



**Honoraires**



**Total**  
hors foncier



\*FF&E : Furniture, Fixtures & Equipment

Source : In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie

# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie

## Se développer dans l'hôtellerie : Économie et enjeux



**Benjamin  
ALTARAS**  
**Turenne  
Hôtellerie**



**Jean-Luc  
GUERMONPREZ**  
**Vinci  
Immobilier**



**Thibaut  
LEONARD**  
**Schroders**



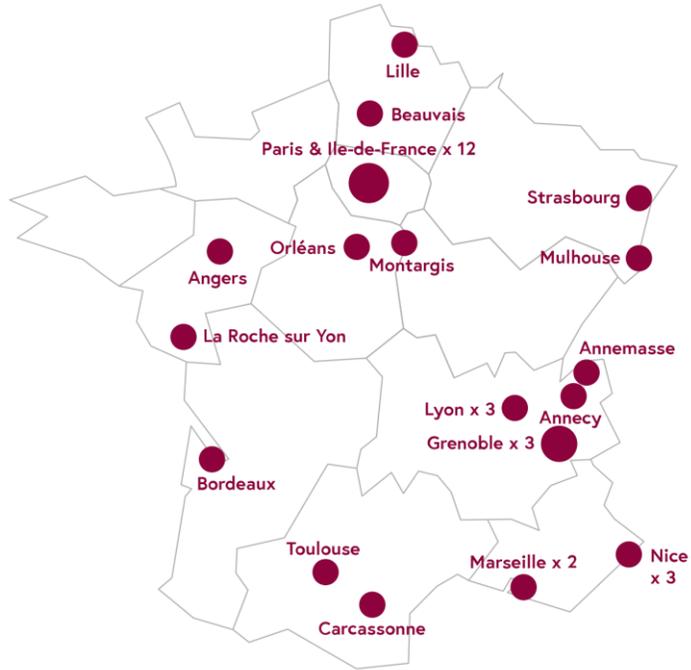
**Rodolphe  
PETIT DAMICO**  
**Linkcity**



**Romain  
TROLLET**  
**Assas Hotels**



## Présence de Turenne Hôtellerie:



Equipe dédiée de  
**7 collaborateurs**



**120 M€**  
d'actifs sous gestion



**43 hôtels**  
(majoritairement 3-4\*)  
soit plus de 3 000 chambres



**1 M€ < ticket < 10 M€**



Mercure Centre Château Perrache \*\*\*\*



Mercure Nice Notre Dame \*\*\*\*



- 2019 : 613 chambres livrées en 2019 (4 hôtels)
- 2020 : 960 chambres en travaux (7 hôtels)
- Plus de 1000 chambres en développement

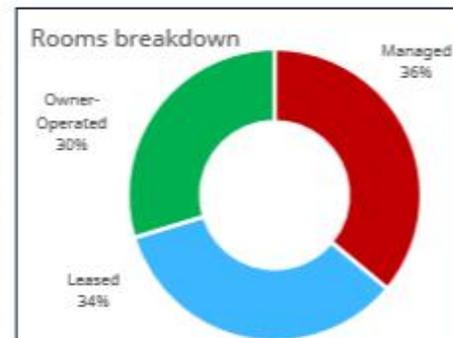
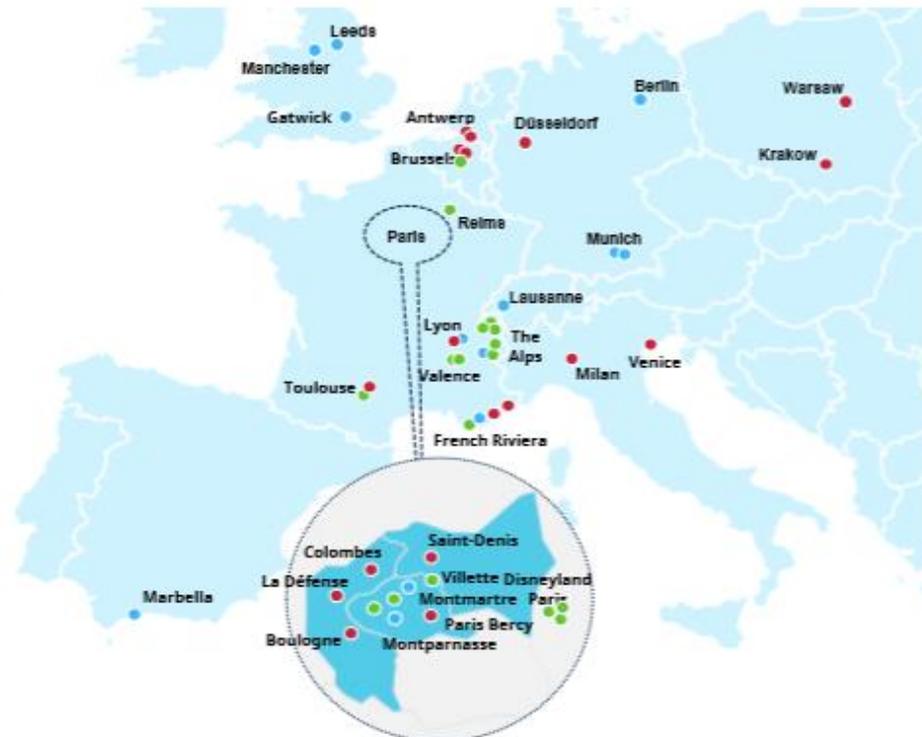


# Schroder Real Estate Hotels

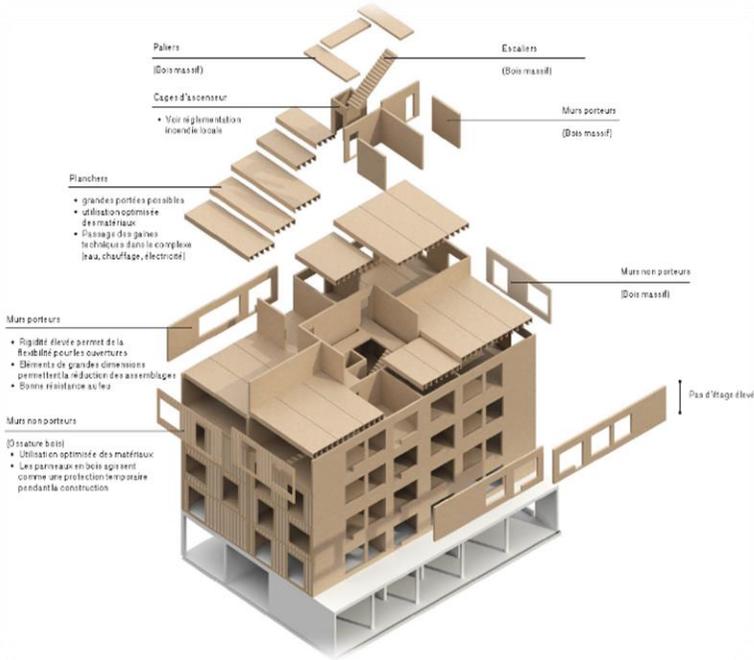
**c.€2.4 bn**  
AuM



**51**  
Hotels  
**9,400+**  
Rooms



# Place de la Nation et Eole Evangile



assas  
HOTELS

HOTEL & SPA  
ROYAL  
madeleine  
PARIS

Hotel & Spa Royal Madeleine  
Paris

ST-ALBAN  
LA CLUSAZ

St-Alban Hotel & Spa  
La Clusaz

HOTEL & SPA  
araucaria  
LA PLAGNE

Araucaria Hotel & Spa  
La Plagne Tarentaise

ROCKY  
POP  
Hotel

RockyPop Hotel  
Les Houches

SQUARE  
LOUVOIS  
PARIS

Hôtel Square Louvois  
Paris



# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



## Tendances de l'hôtellerie

Se développer dans l'hôtellerie : économie et enjeux

Vendredi 28 février 2020

# Les Tendances de l'hôtellerie

## Partenaires



# In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie



## Tendances de l'hôtellerie

Se développer dans l'hôtellerie : économie et enjeux

Vendredi 28 février 2020