

In Extenso

France | Tourisme, Culture et Hôtellerie | Avril 2022



Tendances de l'hôtellerie de Bordeaux - Gironde « Bordeaux – Gironde, des territoires attractifs et résilients »

Jeudi 14 avril 2022 – Bordeaux

Une conférence en collaboration avec :



Les Tendances de l'Hôtellerie

Conférence en partenariat avec :



In Extenso

France | Tourisme, Culture et Hôtellerie | Avril 2022



Tendances de l'hôtellerie de Bordeaux - Gironde

« Bordeaux – Gironde, des territoires attractifs »

Jeudi 14 avril 2022 – Bordeaux

Une conférence en collaboration avec :





Les Tendances de l'hôtellerie Bordeaux-Gironde



Karine Desmoulin
Présidente

Gironde tourisme



Les Tendances de l'hôtellerie Bordeaux-Gironde



Odile Candessanche
Présidente de la commission tourisme

CCI Bordeaux Gironde

In Extenso

France | Tourisme, Culture et Hôtellerie | Avril 2022



Tendances de l'hôtellerie de Bordeaux - Gironde

« Bordeaux – Gironde, des territoires attractifs »

Jeudi 14 avril 2022 – Bordeaux

Une conférence en collaboration avec :

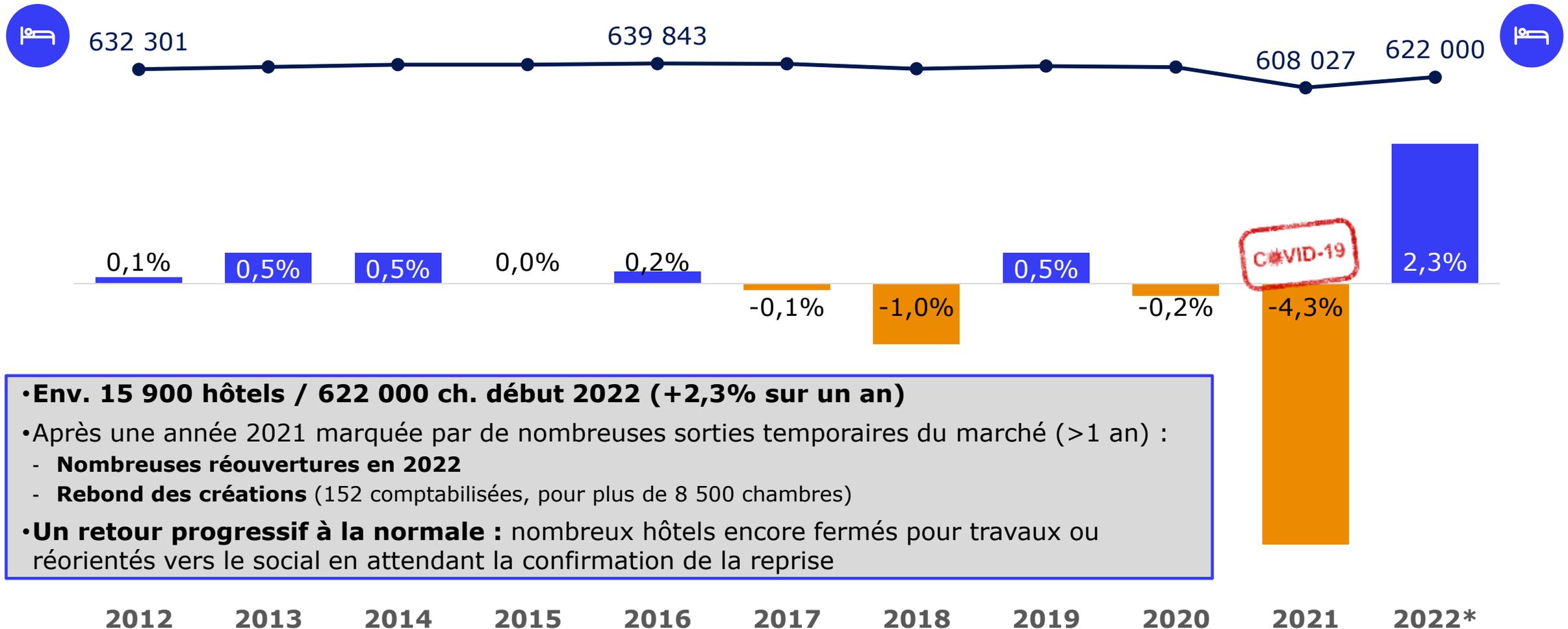




Évolution du parc hôtelier

Évolution du parc hôtelier de France métropolitaine (chambres)

Capacité chambres 2012-2022 : -0,2% / -1 330 ch. par an en moyenne



• Env. 15 900 hôtels / 622 000 ch. début 2022 (+2,3% sur un an)

• Après une année 2021 marquée par de nombreuses sorties temporaires du marché (>1 an) :

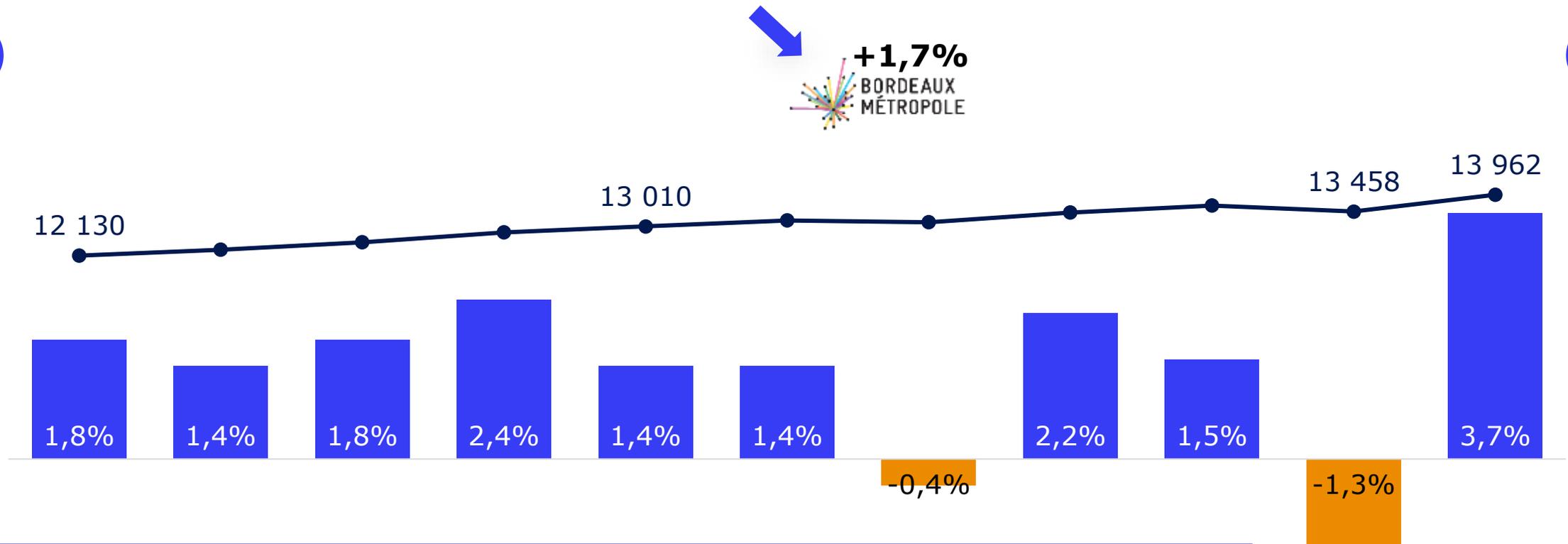
- **Nombreuses réouvertures en 2022**
- **Rebond des créations** (152 comptabilisées, pour plus de 8 500 chambres)

• **Un retour progressif à la normale** : nombreux hôtels encore fermés pour travaux ou réorientés vers le social en attendant la confirmation de la reprise

* Données non définitives

Évolution du parc hôtelier de la Gironde (chambres)

Capacité chambres 2012-2022 : 1,4% / +180 ch. par an en moyenne



Une dynamique :

- Largement tirée par Bordeaux Métropole (70% du parc départemental de chambres)
- Conforme aux tendances observées sur les métropoles régionales de rayonnement international

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022*

* Données non définitives

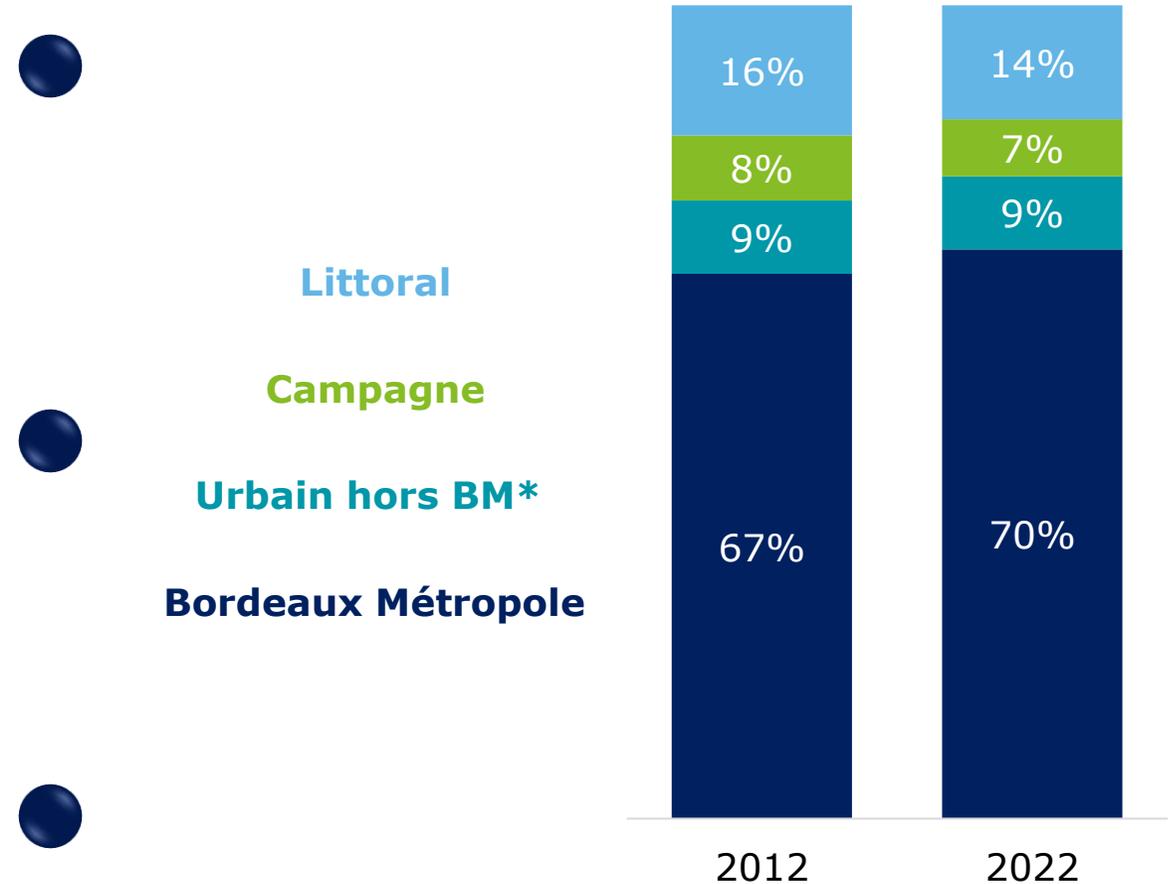
Évolution du parc hôtelier de la Gironde (chambres)



Gironde	1,4%
→ Bordeaux Métropole	1,7%
→ Urbain hors BM*	-0,8%
→ Littoral	0,4%
→ Campagne	-0,2%

*Blaye, Langon, Libourne, St-Emilion, etc.

Evolution de la répartition du parc hôtelier girondin sur 10 ans (chambres)



Évolution du parc hôtelier de la Gironde (chambres)

Nouveautés 2021



Badon Boutique hotel
7 ch. | HdG | St-Emilion



Aux Ducs de Sienne
10 ch. | HdG | Montagne



Kyriad Bordeaux Nord Ste-Eulalie
60 ch. | Eco | Ste-Eulalie



Auberge Canaulaise
8 ch. | Eco | Lacanau



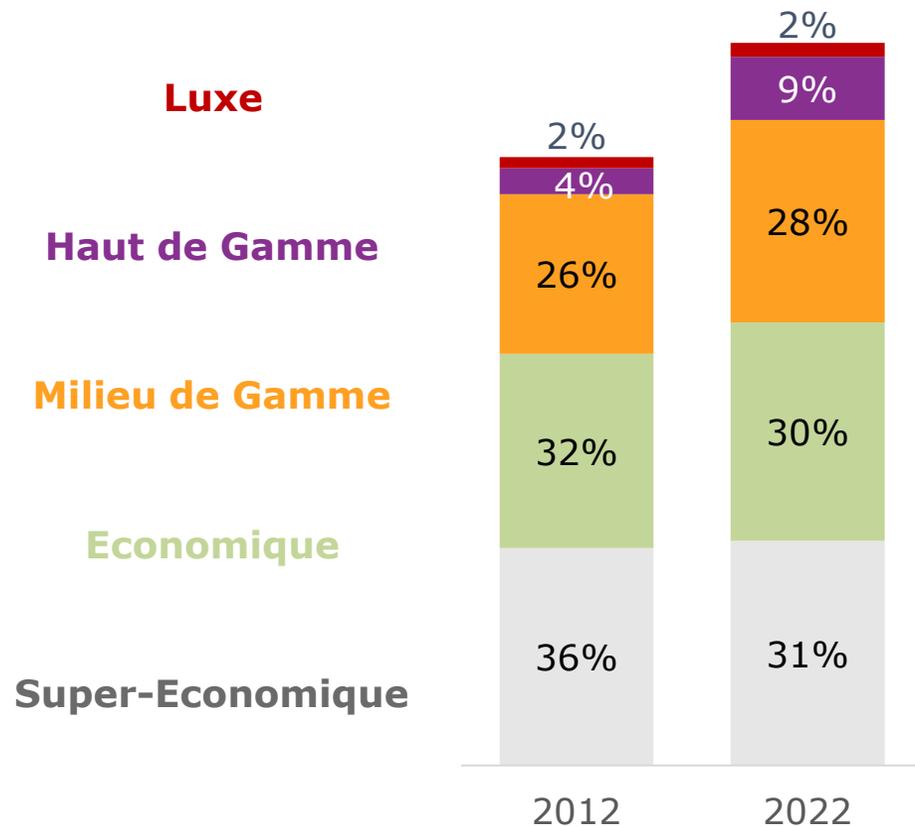
Château Fage
26 ch. | HdG | Arveyres (Libournais)

Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

Profil de l'offre hôtelière

Au 1^{er} janvier 2022, hors hôtellerie obsolète/sociale

Évolution du parc (en chambres)

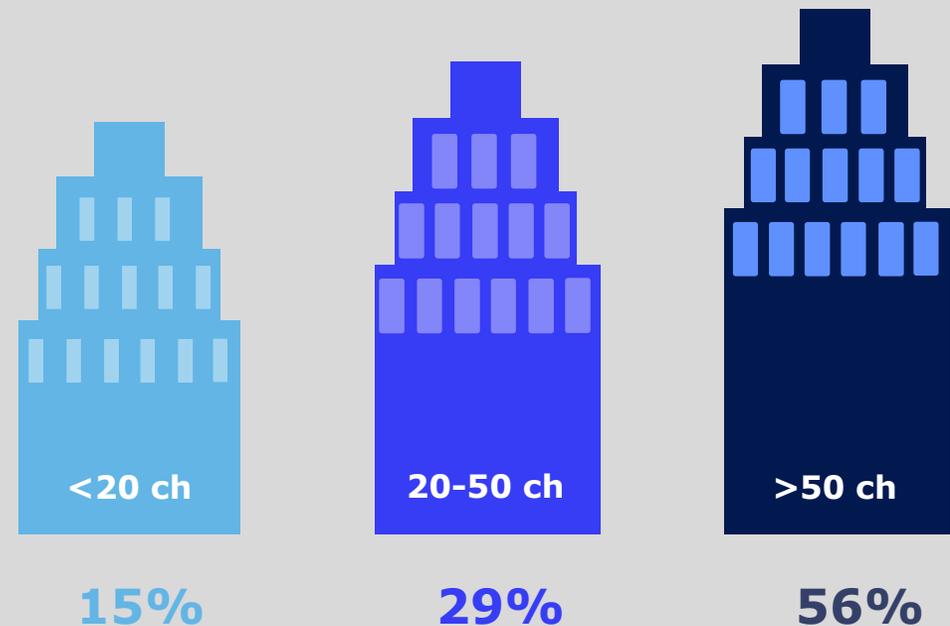


151
Hôtels



9 721
Chambres

Répartition du parc en nombre d'hôtels



Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

Profil de l'offre hôtelière

Au 1^{er} janvier 2022 – en nombre de chambres

77%

Enseignes de groupes hôteliers



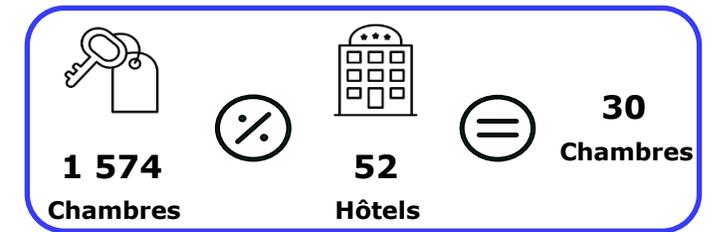
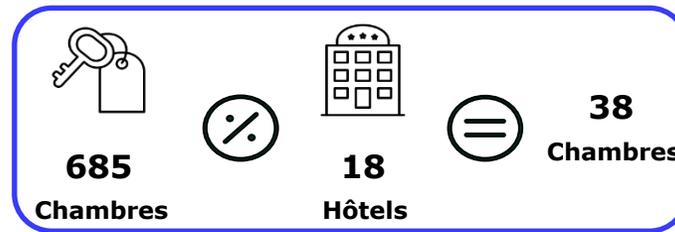
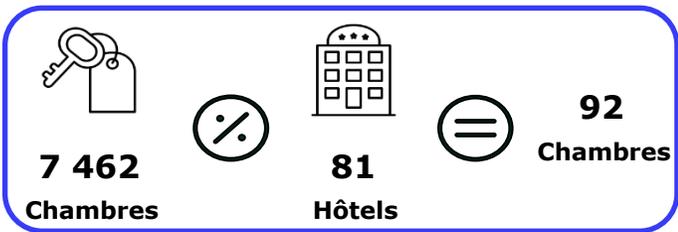
7%

Réseaux volontaires



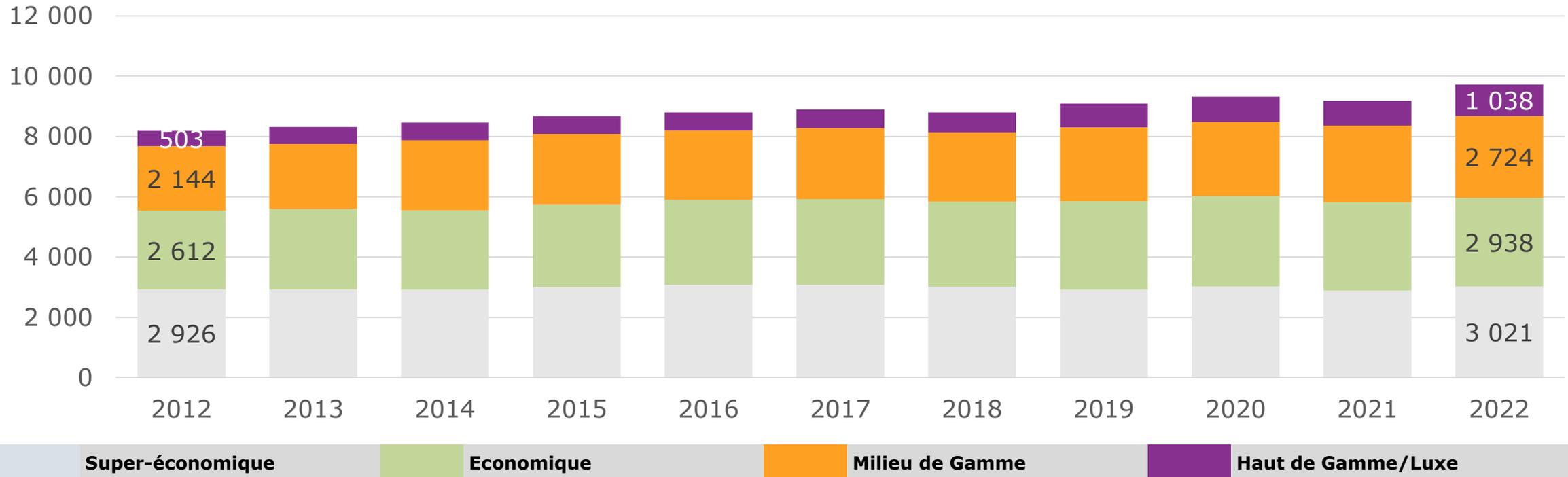
16%

Indépendants



Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

Évolution du parc hôtelier de Bordeaux Métropole depuis 2012



Croissance annuelle moyenne du parc de chambres

+1,7%

Vs. +0,7% pour les Métropoles régionales



Projets en développement ou à l'étude

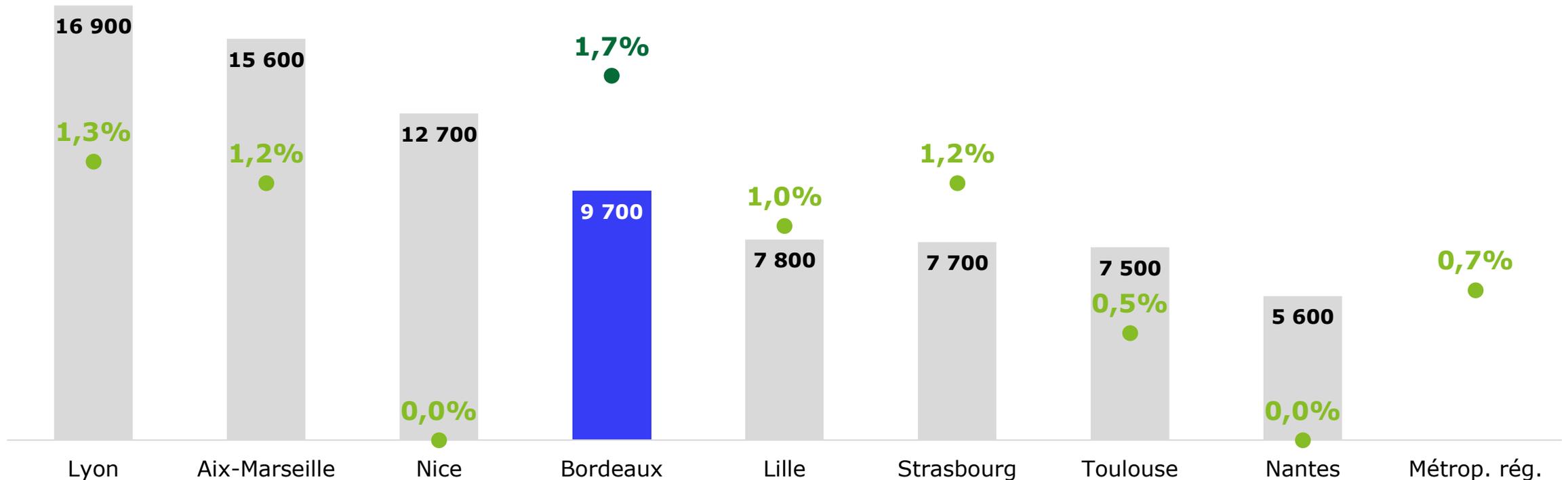
≈ 17

Soit 1 700 chambres à l'horizon 2025

Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

Offre des principales métropoles régionales et croissance annuelle moyenne depuis 2012

■ Offre en nombre de chambres 2022 ● Evolution (moyenne/an) 10 ans



Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

8 hôtels (555 chambres) mis en marché en 2021



La poursuite du développement de l'offre dans le **quartier des Bassins à Flot**



B&B Bassins à Flot (124 ch.)



Moxy (133 ch.)



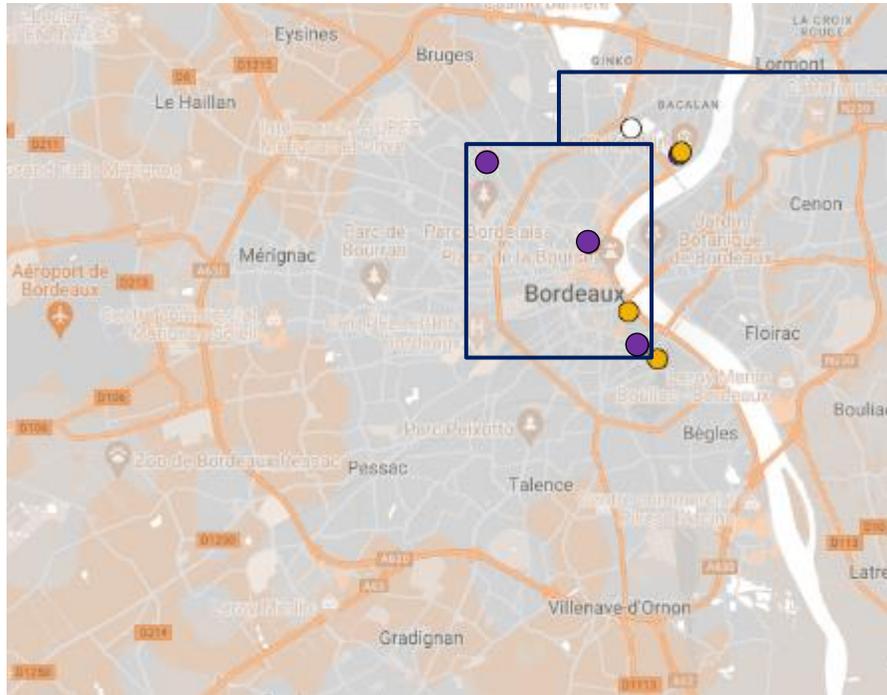
Renaissance (149 ch.)

- Concentration des nouveaux entrants dans le centre-ville et ses environs immédiats
- 4 hôtels (39% des ch.) positionnés Haut de Gamme ou Luxe
- 4 hôtels (86% des ch.) sous enseigne

Super-économique	Economique	Milieu de Gamme	Haut de Gamme/Luxe
------------------	------------	-----------------	--------------------

Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

8 hôtels (555 chambres) mis en marché en 2021



Quatre nouveaux Boutique hotels



Maison Pavlov (8 ch.)



Villas Foch (20 ch.)



La Zoologie (40 ch.)



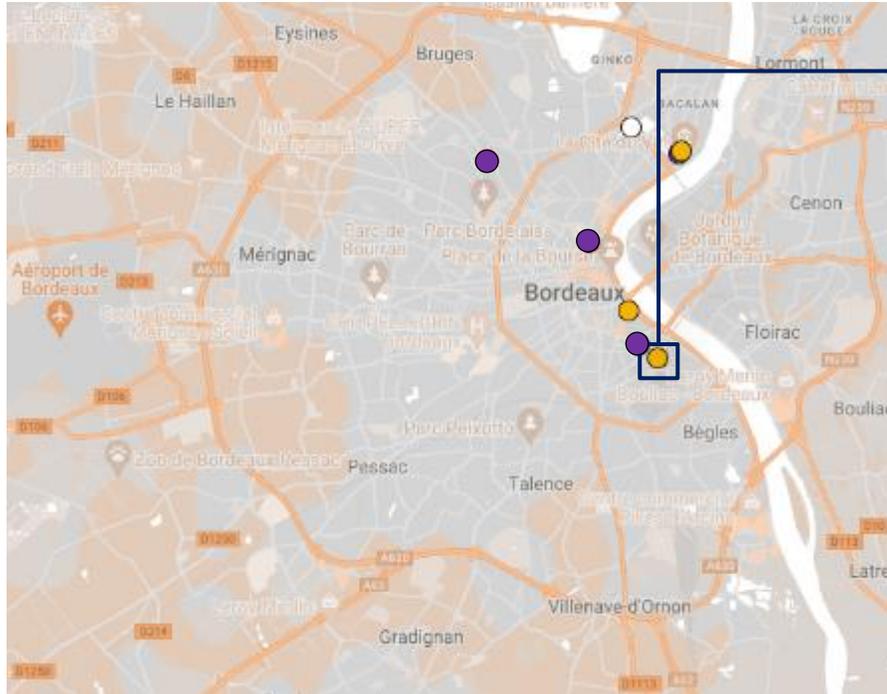
Lola Boutique hotel (9 ch.)

- Concentration des nouveaux entrants dans le centre-ville et ses environs immédiats
- 4 hôtels (39% des ch.) positionnés Haut de Gamme ou Luxe
- 4 hôtels (86% des ch.) sous enseigne

Super-économique	Economique	Milieu de Gamme	Haut de Gamme/Luxe
------------------	------------	-----------------	--------------------

Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

8 hôtels (555 chambres) mis en marché en 2021



L'offre hôtelière s'étoffe autour de la gare



Mercure Bordeaux Gare Atlantic (72 ch.)

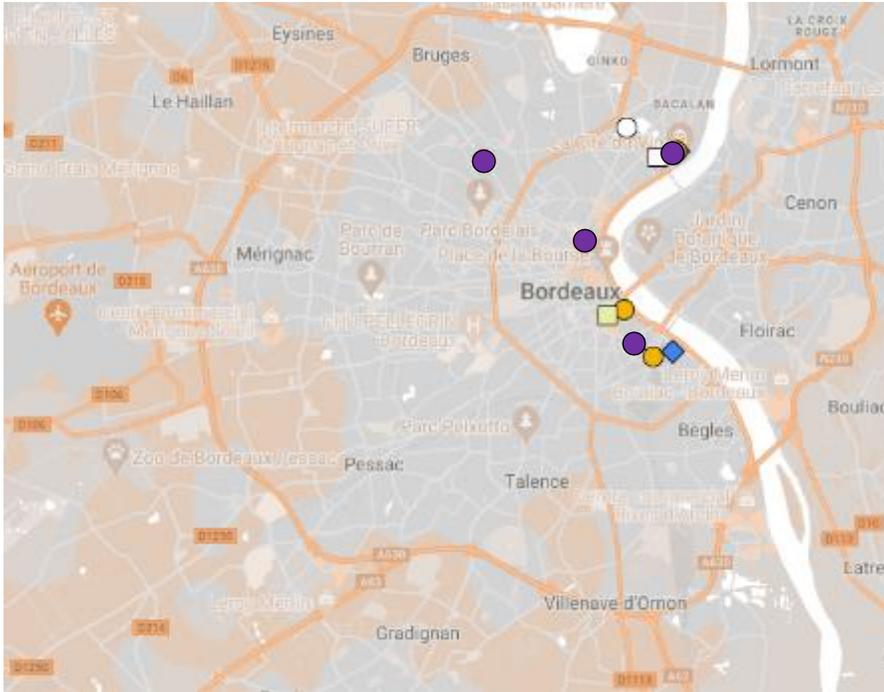


- Concentration des nouveaux entrants dans le centre-ville et ses environs immédiats
- 4 hôtels (39% des ch.) positionnés Haut de Gamme ou Luxe
- 4 hôtels (86% des ch.) sous enseigne

Super-économique	Economique	Milieu de Gamme	Haut de Gamme/Luxe
------------------	------------	-----------------	--------------------

Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

La parahôtellerie se développe aussi



2 nouvelles résidences



Résidence Staycity (125 log.)



Montempô (128 log.)

2 nouveaux hostels



Meininger (173 ch., 526 lits)



Whoo Hostel Bacalan (28 dortoirs)

Super-économique

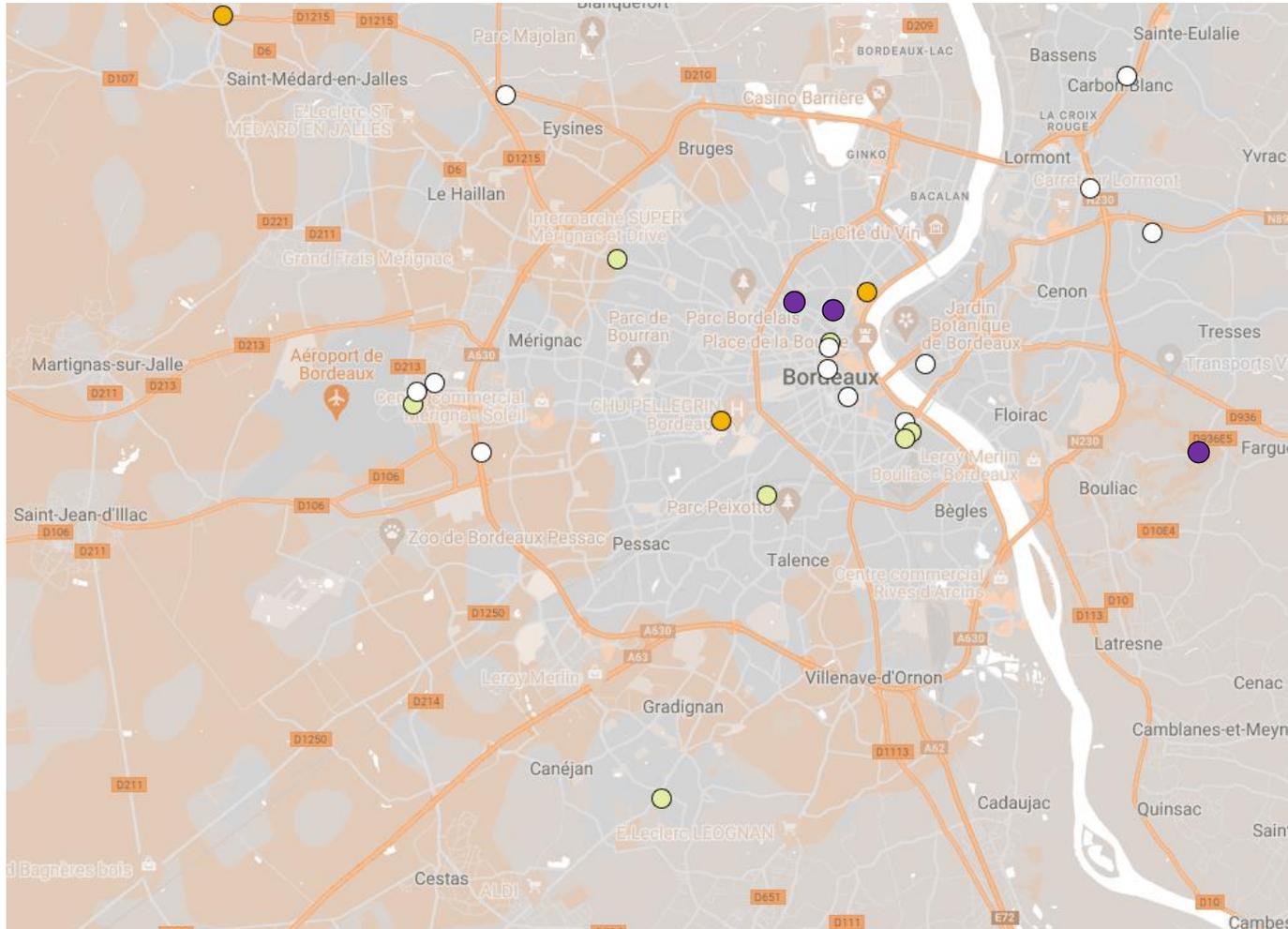
Economique

Milieu de Gamme

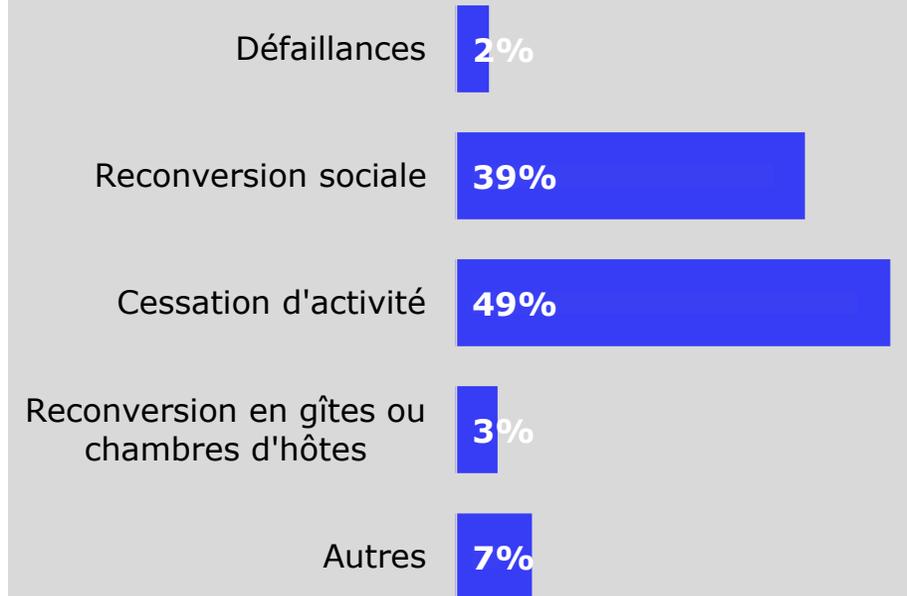
Haut de Gamme/Luxe

Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

25 hôtels (836 chambres) sont sortis du parc depuis 2012 (hors établissements revenus en marché depuis)

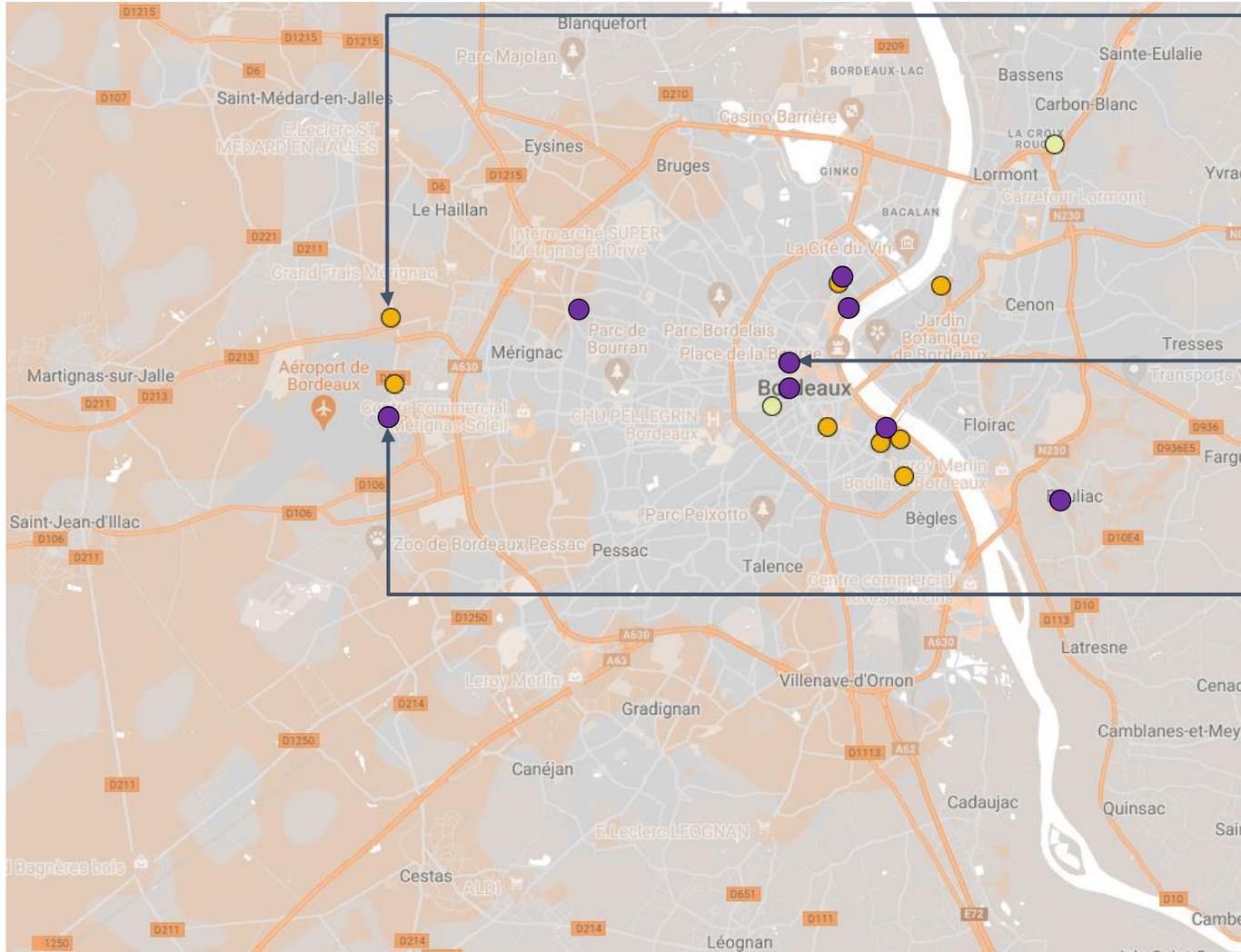


Principaux motifs de disparition

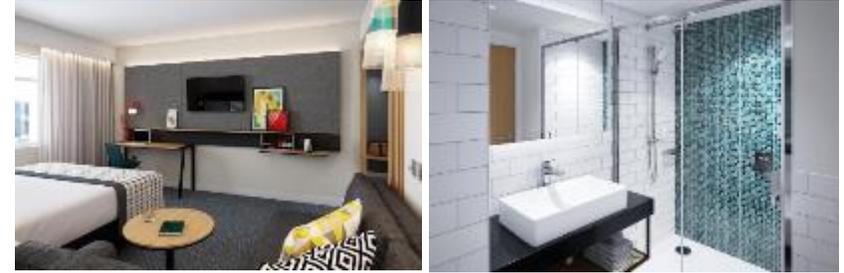


Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

17 projets (1 700 chambres) identifiés à l'horizon 2025



Holiday Inn Bordeaux Mérignac (juin 2022, 102 ch.)



Joie de Vivre by Hyatt (2022-2023, 147 ch.)



Sheraton Bordeaux Airport (fin 2022, 177 ch.)



Super-économique

Economique

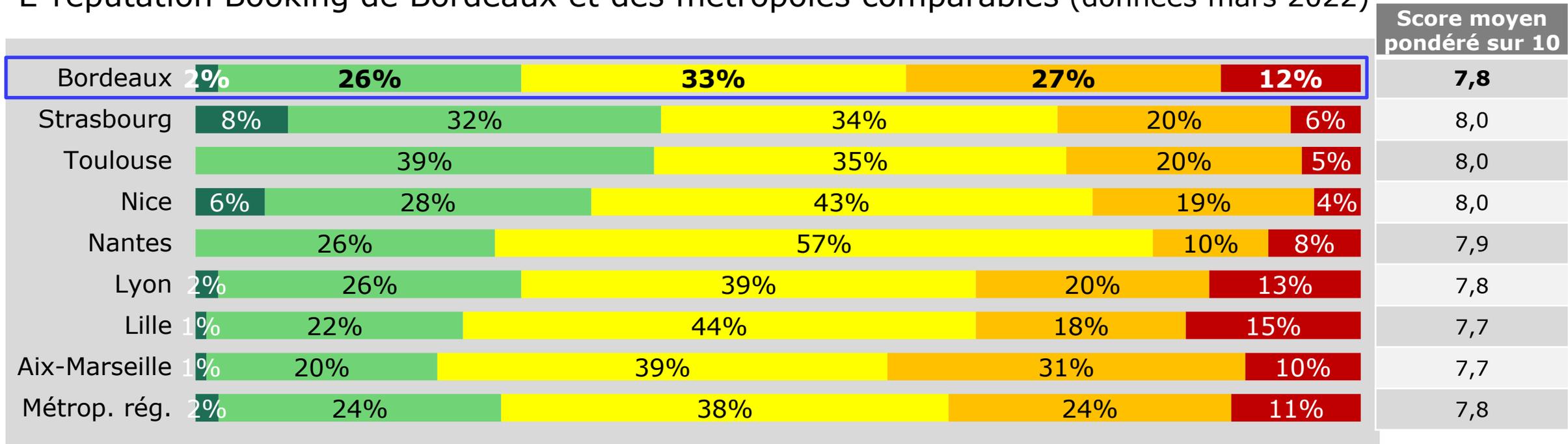
Milieu de Gamme

Haut de Gamme/Luxe

Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

Analyse qualitative du parc

E-reputation Booking de Bordeaux et des métropoles comparables (données mars 2022)



Légende	Excellent	Très bien	Bien	Passable	Médiocre
Score	9,0 à 10	8,3 à 8,9	7,7 à 8,2	7,0 à 7,6	<7,0

- Un score moyen dans la moyenne des métropoles régionales, influencé par la structure du parc hôtelier bordelais et la part importante du segment Super-économique
- **Une offre Milieu de Gamme à Luxe de très bon niveau**
- En revanche, **pour 80% des hôtels Super-économiques et 40% des hôtels Economiques bordelais, leur e-réputation illustre des carences qualitatives significatives**

Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

Profil des enquêtés

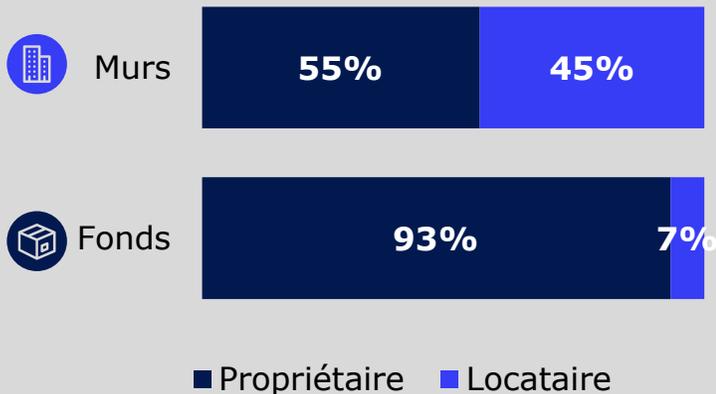
Récolte des données entre février et mars 2022

78

Répondants

(60 hôtels et 18 résidences)

L'exploitant est-il propriétaire ou locataire ?



Le taux d'équipement des hôtels et résidences

F&B 45%

-  **38%** ont un restaurant
-  **51%** ont un bar

Bien-être 15%

-  **5%** ont un spa
-  **15%** ont un sauna/hammam
-  **15%** ont une piscine
-  **28%** ont une salle de fitness

Séminaires

-  **53%** ont des salles de réunion

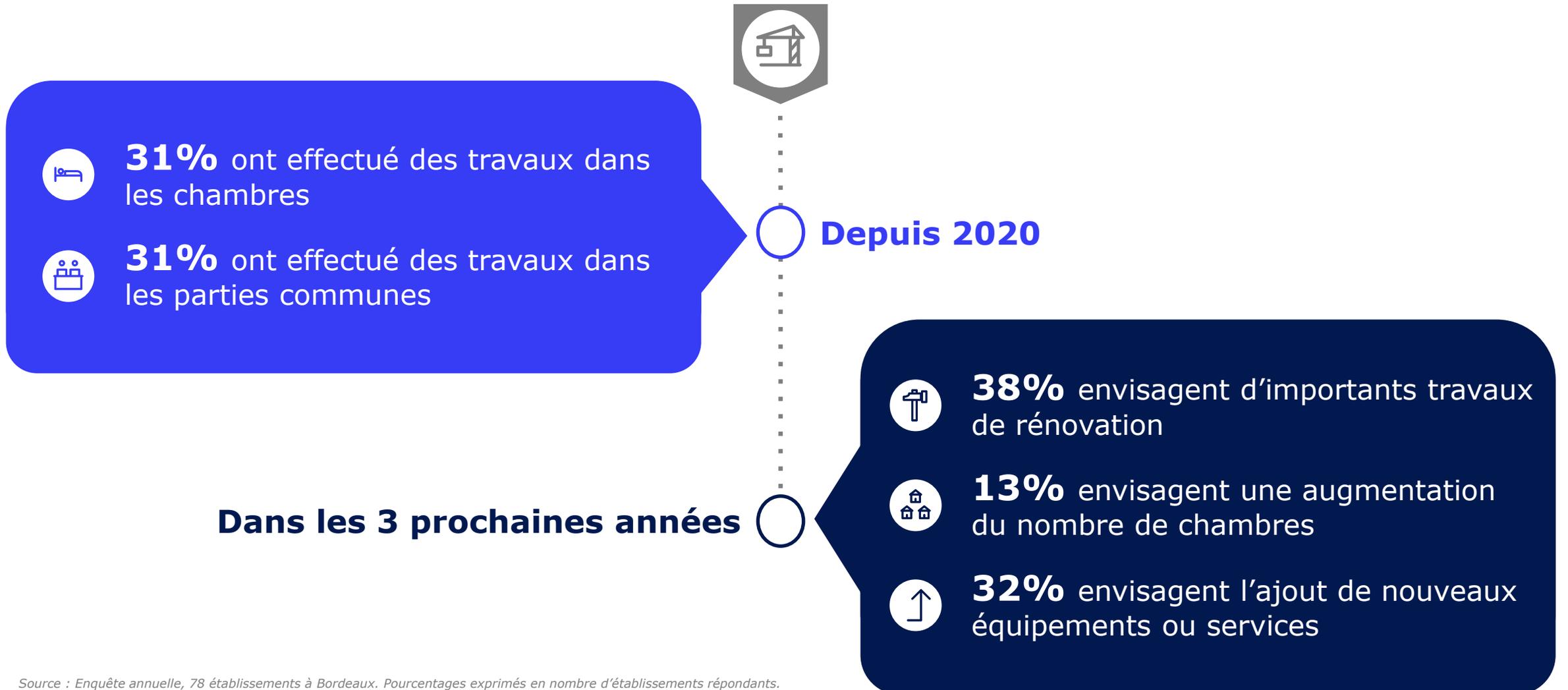
Autres

-  **99%** ont la Wi-Fi
-  **88%** ont la climatisation
-  **64%** ont un parking

Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

Profil des enquêtés

Récolte des données entre février et mars 2022



Source : Enquête annuelle, 78 établissements à Bordeaux. Pourcentages exprimés en nombre d'établissements répondants.

Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

Profil des enquêtés

Récolte des données entre février et mars 2022

Nombre moyen de salariés (gérant et directeur inclus) en équivalent temps plein

Hôtellerie
15,0 ETP

Résidences
8,5 ETP

0,13 ETP par clé dans l'entrée de gamme

0,21 ETP par clé dans le Milieu de Gamme

0,63 ETP par clé dans le Haut de Gamme

Fonctions externalisées au sein des hôtels et résidences

71% externalisent au moins une fonction au sein de leur établissement

Dont :

-  **64%** externalisent le nettoyage des chambres
-  **64%** externalisent la blanchisserie
-  **11%** externalisent la comptabilité
-  **4%** externalisent la maintenance
-  **2%** externalisent le marketing

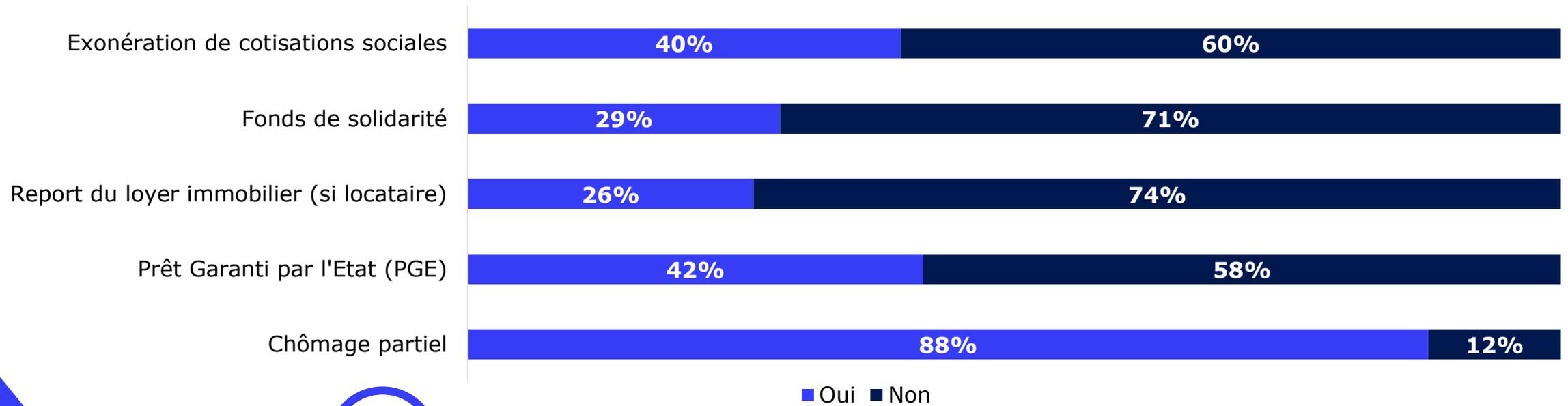
Source : Enquête annuelle, 78 établissements à Bordeaux. Pourcentages exprimés en nombre d'établissements répondants.

Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

Profil des enquêtés

Récolte des données entre février et mars 2022

De quelles mesures avez-vous bénéficié depuis janvier 2021 ?



Converti en emprunt

21%

À rembourser en 2022

73%

Remboursé en 2021

6%

Parmi ceux qui ont bénéficié d'un PGE

Source : Enquête annuelle, 78 établissements à Bordeaux. Pourcentages exprimés en nombre d'établissements répondants.

Offre hôtelière de Bordeaux Métropole

Profil des enquêtés

Récolte des données entre février et mars 2022

Réception
34% ont eu du mal à recruter en réception



Etages
33% ont eu du mal à recruter des femmes de chambres

68%
ont rencontré des difficultés pour embaucher en 2021

Salle (restauration)
27% ont eu du mal à recruter en salle



Cuisine
6% ont eu du mal à recruter en cuisine

Quelles sont les raisons de ces difficultés ?

65%

Conditions de travail difficiles

Rémunération

45%

45%

Pénurie de personnel

Source : Enquête annuelle, 78 établissements à Bordeaux. Pourcentages exprimés en nombre d'établissements répondants.

Conclusions

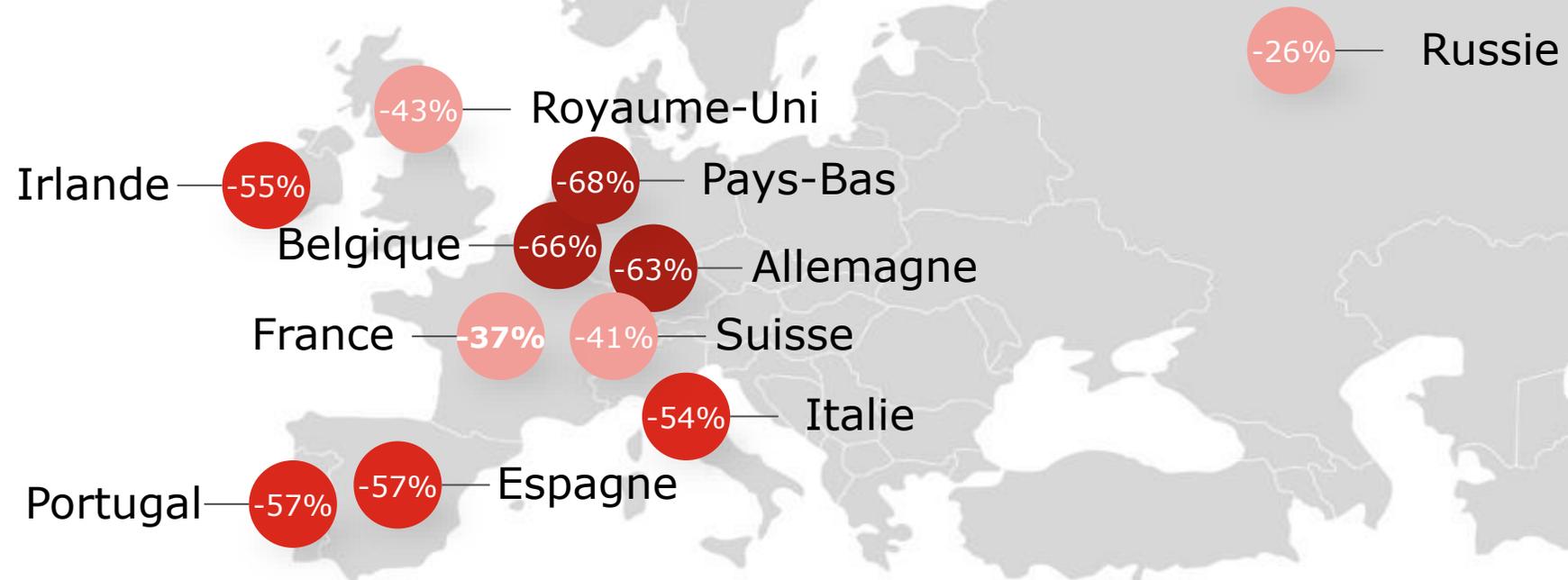
- **Pas de défaillances en série suite au Covid-19**, mais la vigilance reste de mise
- Peu de remise en cause de projets, illustrant **la confiance des investisseurs et des financiers dans le secteur**
- **Beaucoup de nouveautés dans l'hôtellerie d'agrément / plaisir**, particulièrement bienvenues en période post-Covid
- Une qualité d'offre à continuer de travailler, malgré **les nombreux défis toujours d'actualité** : trésorerie, ressources humaines, développement durable et décret tertiaire, etc.



Deux années de crise sanitaire mondiale qui ont bouleversé le tourisme

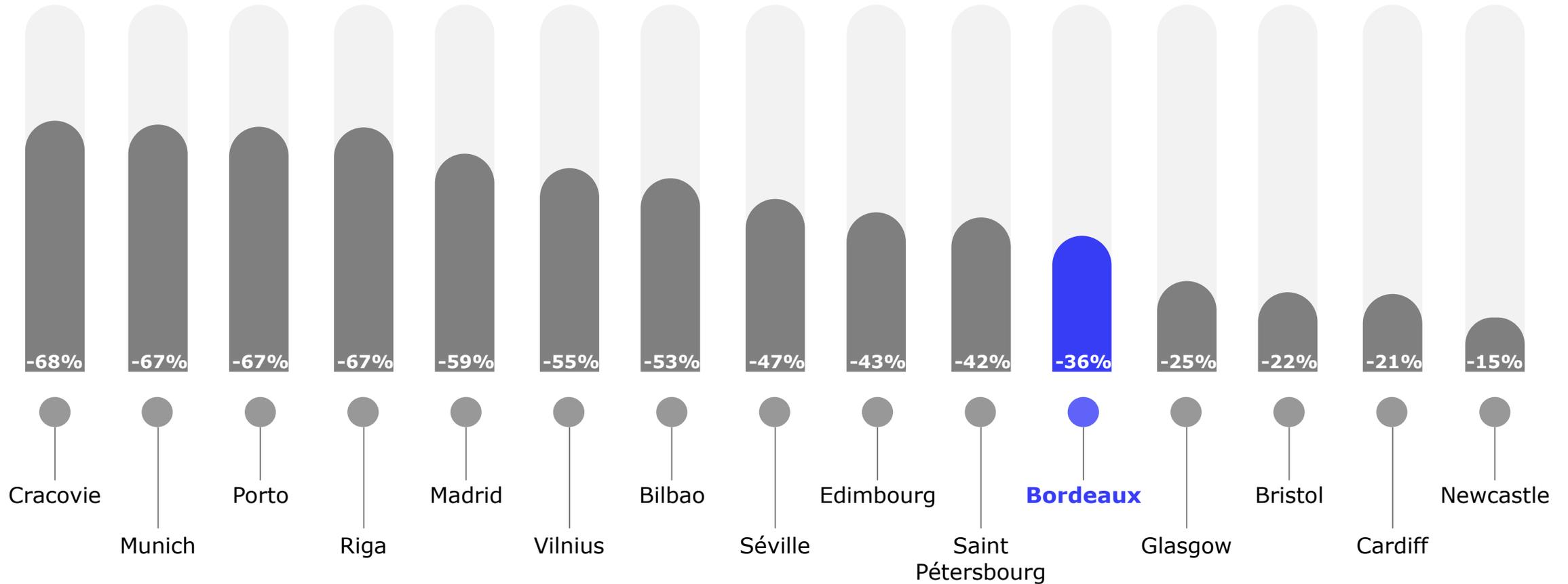
Performances hôtelières européennes

Évolution du RevPAR des **hôtels ouverts et fermés** 2021 vs. 2019



Performances hôtelières européennes

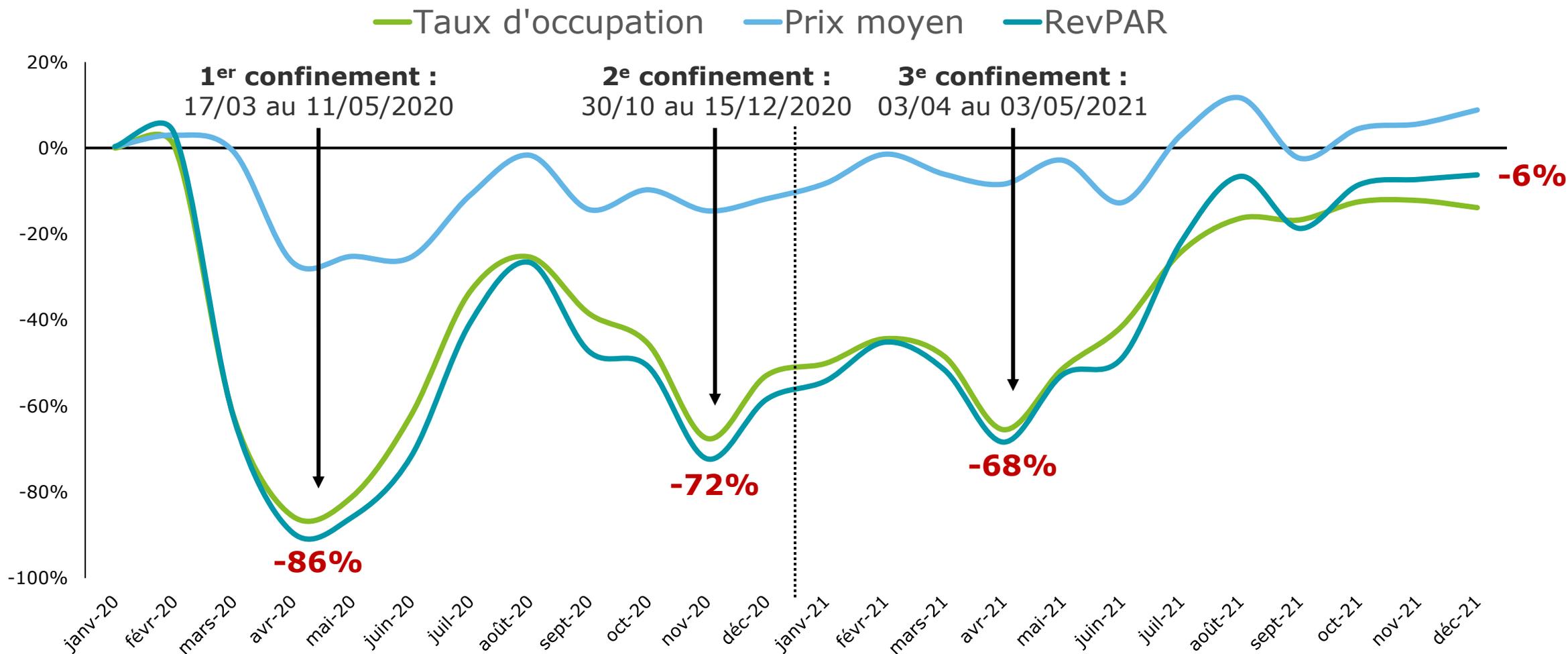
Variation du RevPAR 2021 vs. 2019 hôtels ouverts et fermés sur les métropoles européennes similaires à Bordeaux



Performances hôtelières françaises

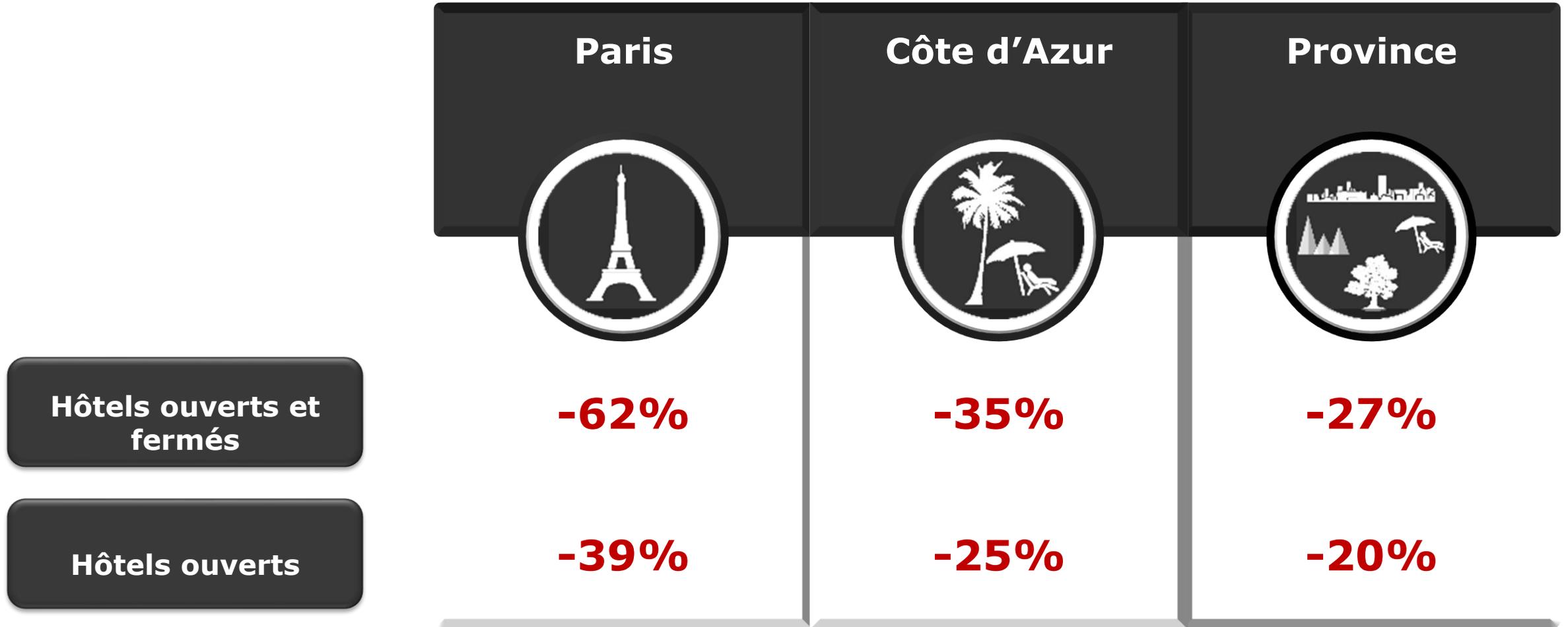


Variation des performances des **hôtels ouverts et fermés** depuis 2020 vs. 2019 sur les deux années



Performances hôtelières françaises

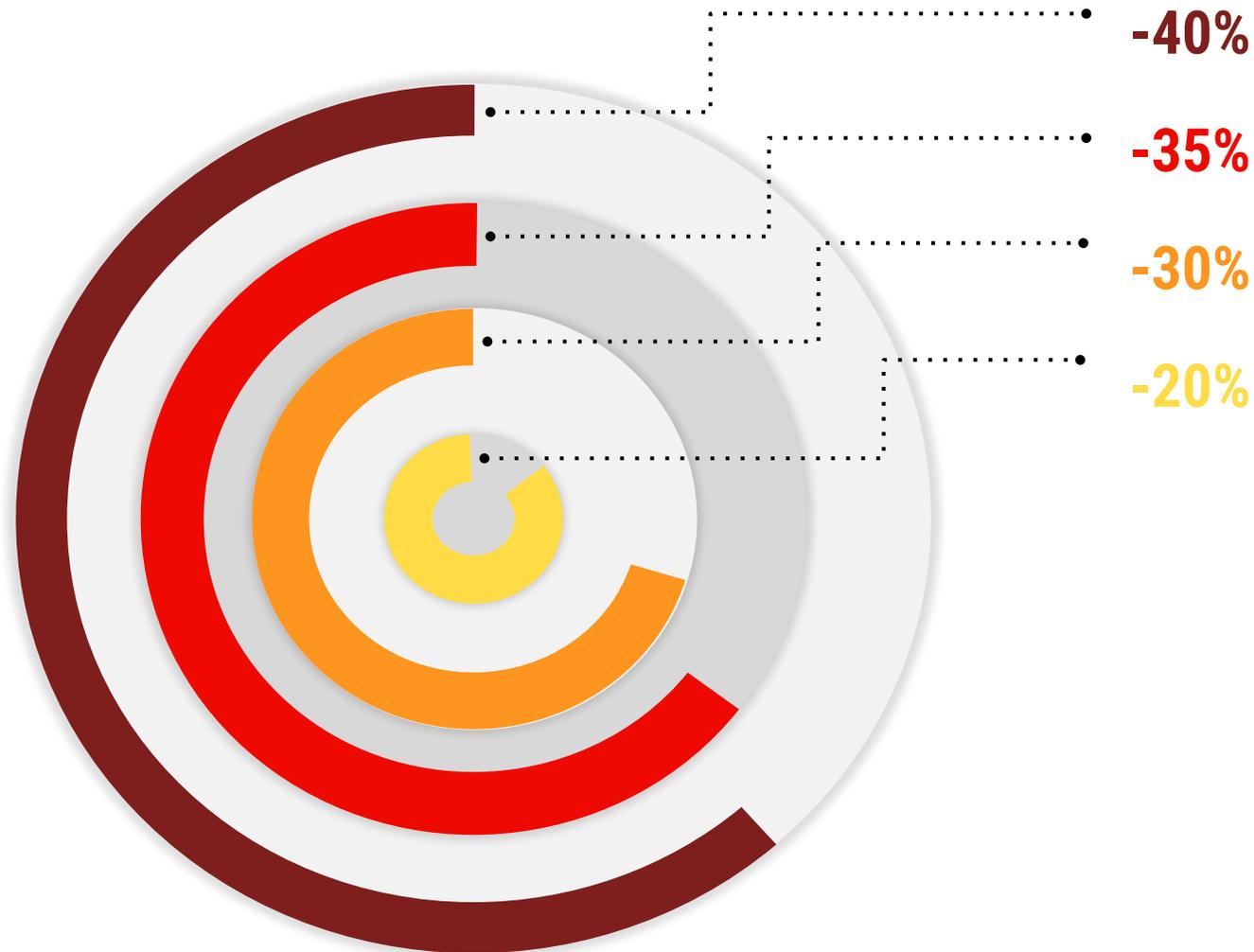
Évolution des RevPAR par territoire en 2021 vs. 2019



Performances hôtelières françaises



Variation des RevPAR des hôtels ouverts en 2021 vs. 2019



MICE + Internationale

Paris, Nice, Strasbourg

Segmentation mixte

Bordeaux, Lyon, Toulouse

Indiv. affaires + Nationale

Rennes, Nantes, Lille

Indiv. loisirs/affaires + Nationale

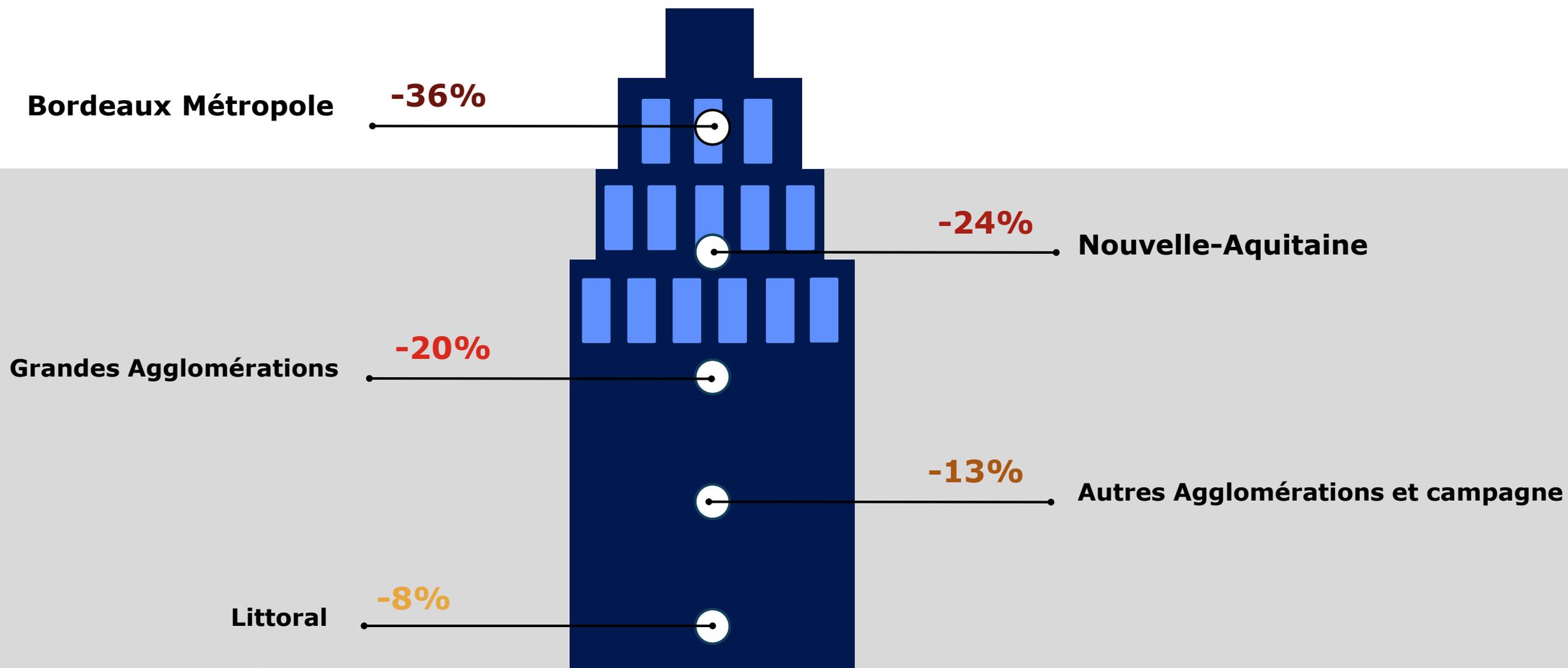
Aix-Marseille, Montpellier



Bordeaux : un territoire attractif

Nouvelle-Aquitaine

Évolution des RevPAR des hôtels ouverts et fermés en 2021 vs. 2019



Bordeaux Métropole

Saisonnalité de l'occupation 2019 à 2021 des **hôtels ouverts et fermés**

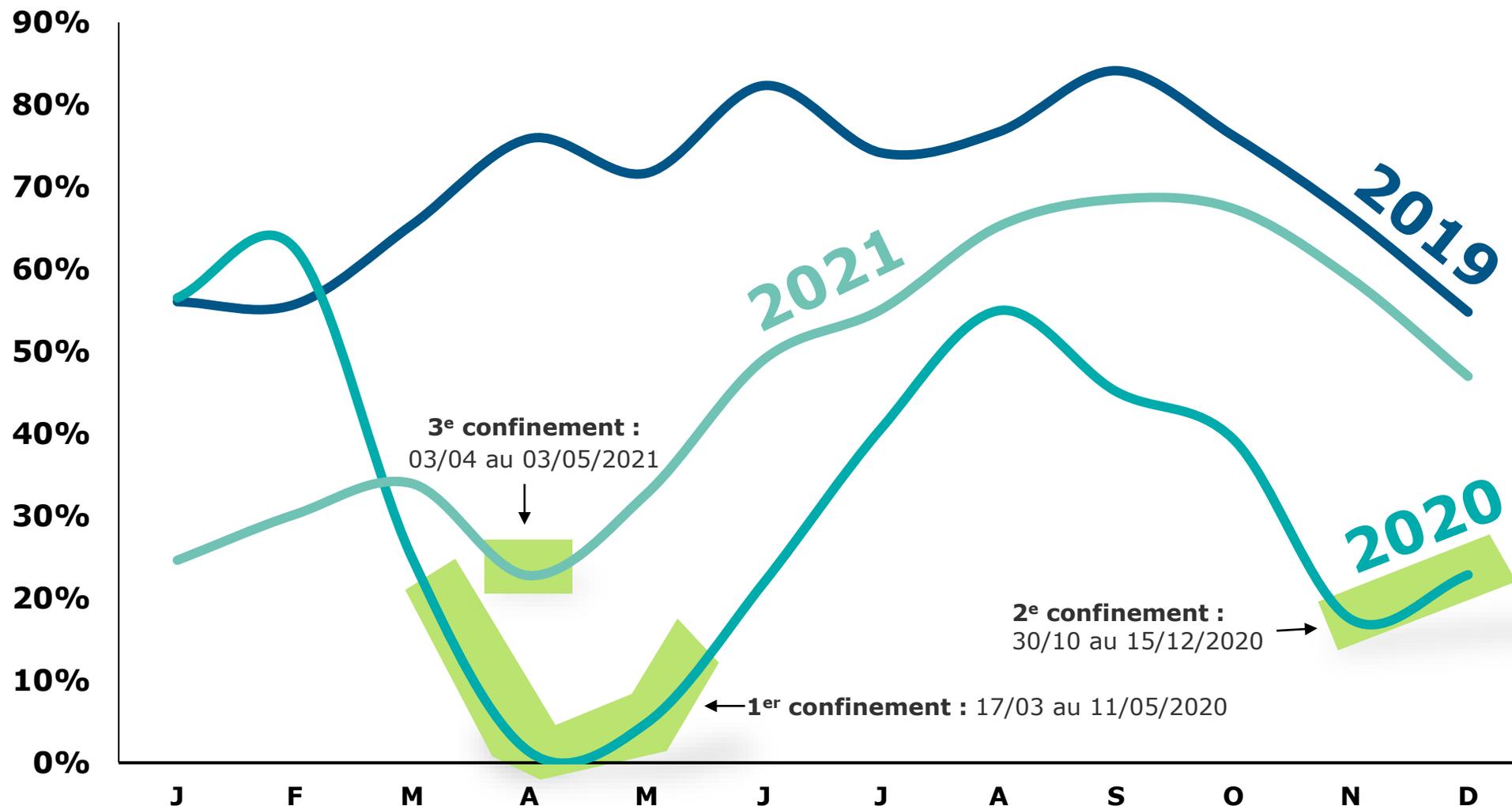


2021 vs. 2019

46% TO
-34%

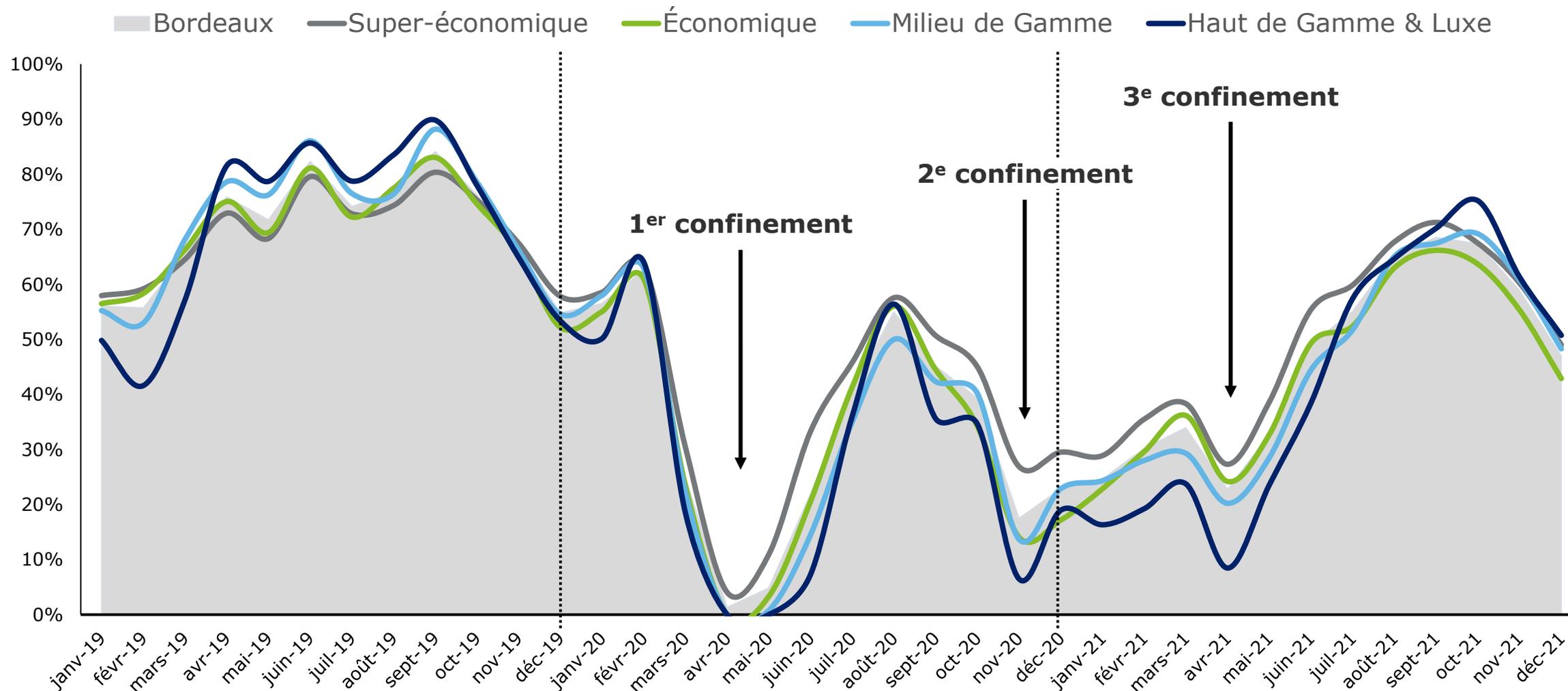
81 € RMC
-3%

37 € RevPAR
-36%



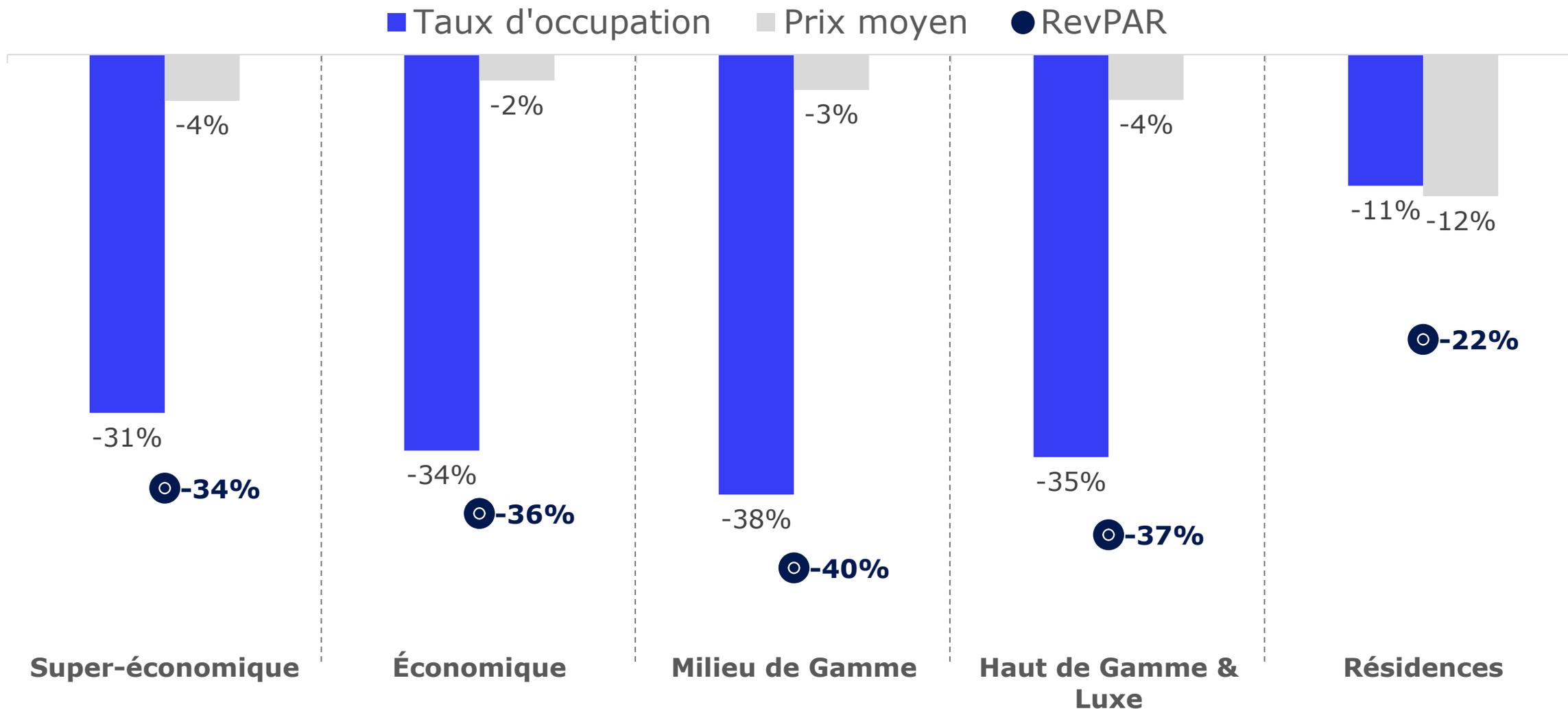
Bordeaux Métropole

Saisonnalité de l'occupation 2019 à 2021 des **hôtels ouverts et fermés**



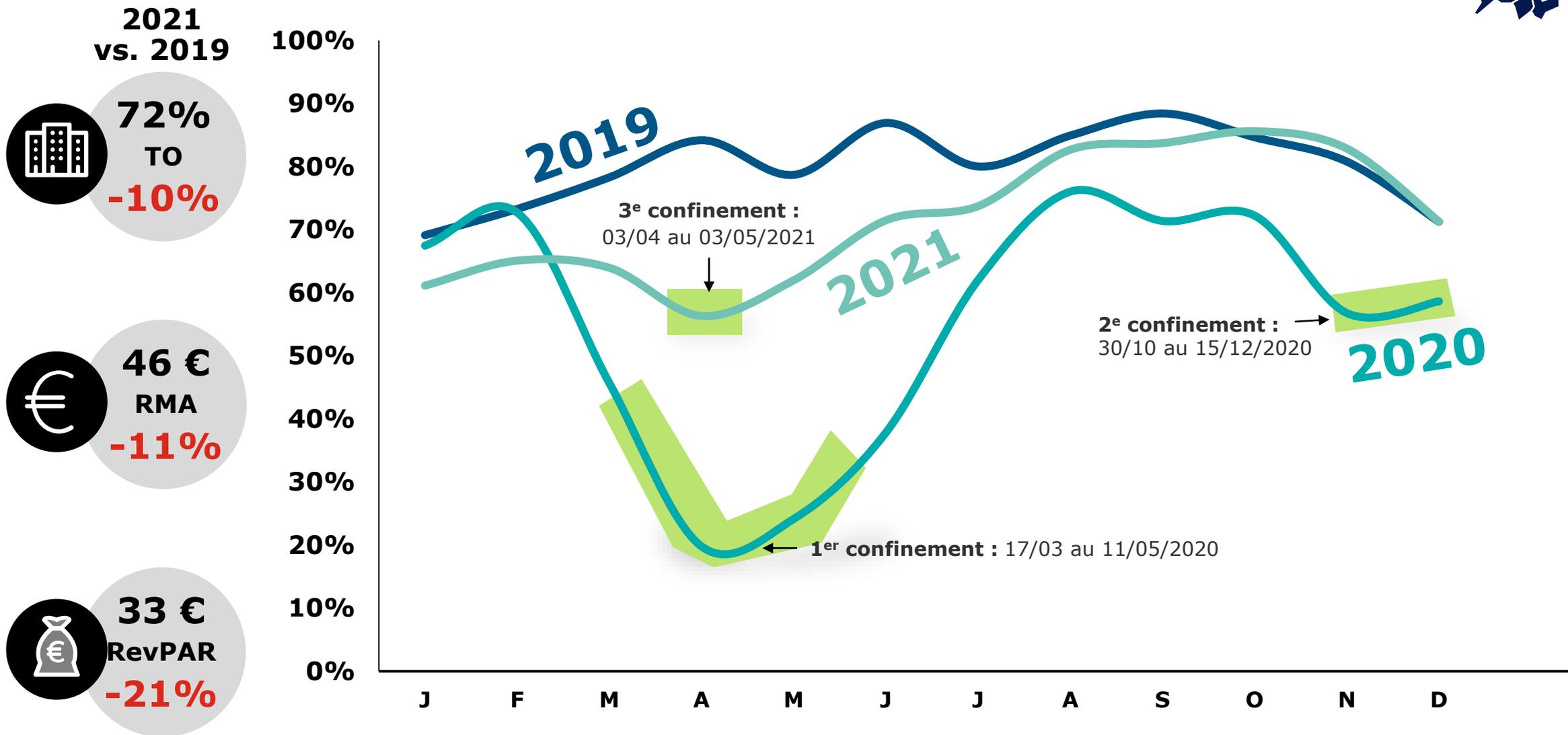
Bordeaux Métropole

Variation des performances des hôtels ouverts et fermés en 2021 vs. 2019



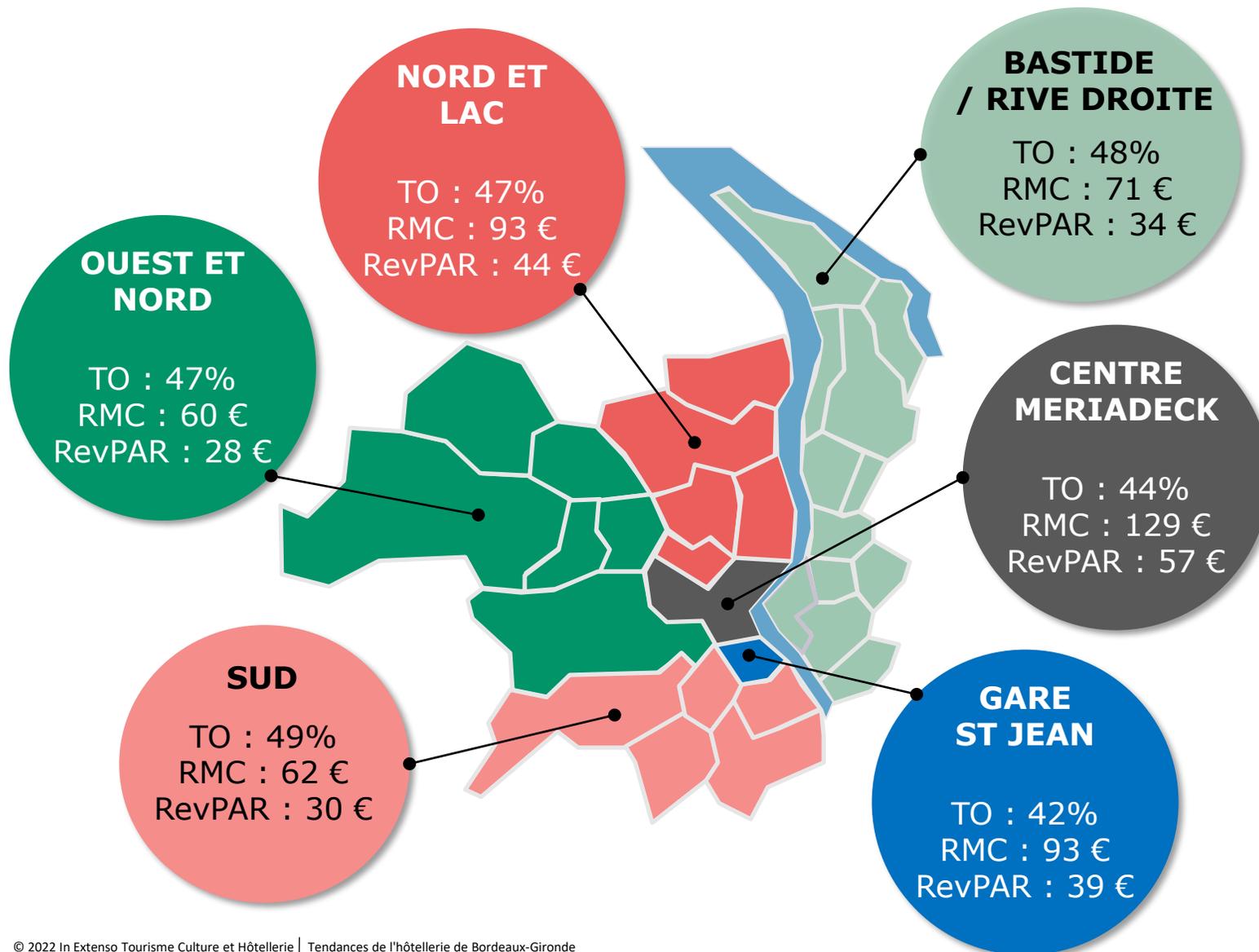
Bordeaux Métropole

Saisonnalité de l'occupation 2019 à 2021 des résidences ouvertes et fermées



Bordeaux Métropole

Performances par pôle des hôtels ouverts et fermés en 2021 vs. 2019

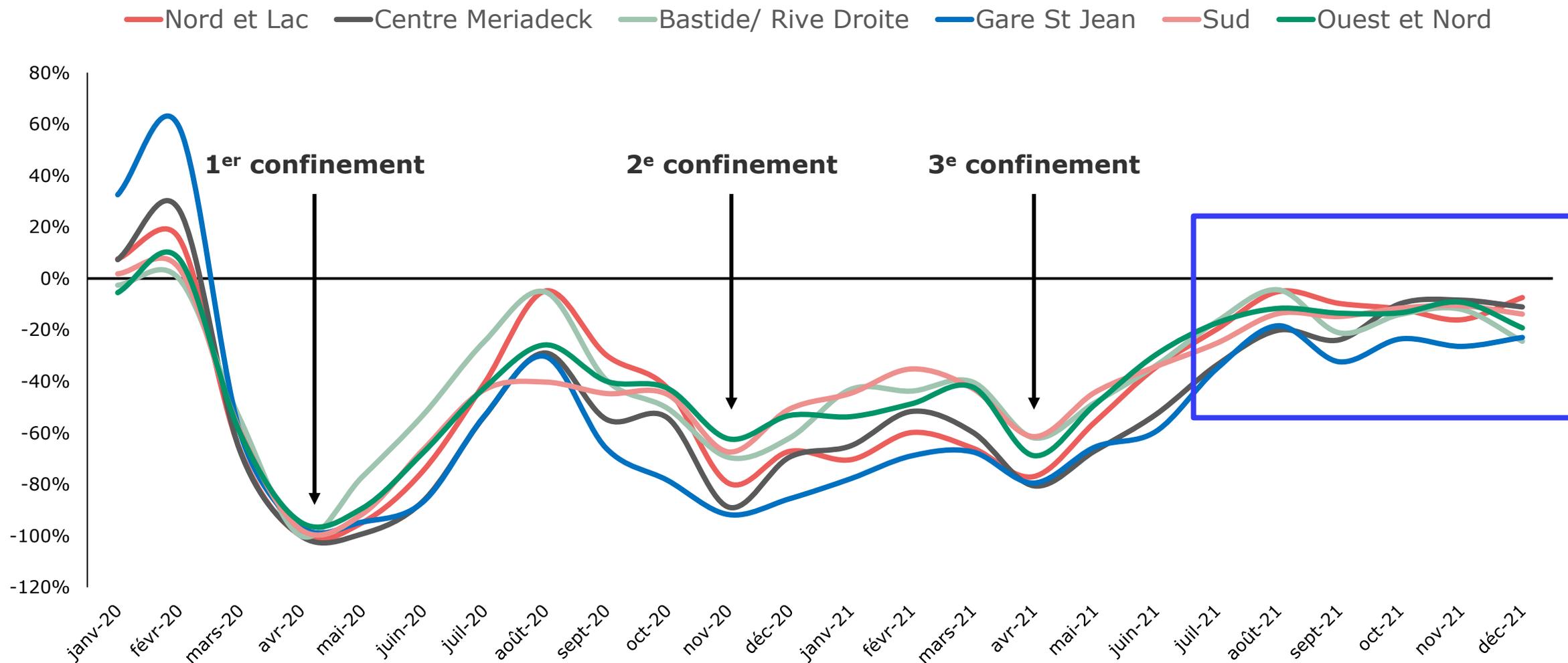


Pôles	RevPAR (vs. 2019)
Bordeaux Bastide/ Rive Droite	-26%
Métropole Sud	-30%
Bordeaux Nord et Lac	-31%
Métropole Ouest et Nord	-33%
Bordeaux Centre Meriadeck	-42%
Bordeaux Gare St Jean	-42%

Pour Rappel : -36% sur la Métropole

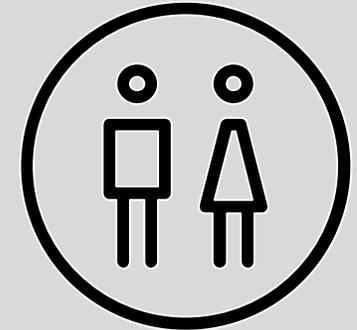
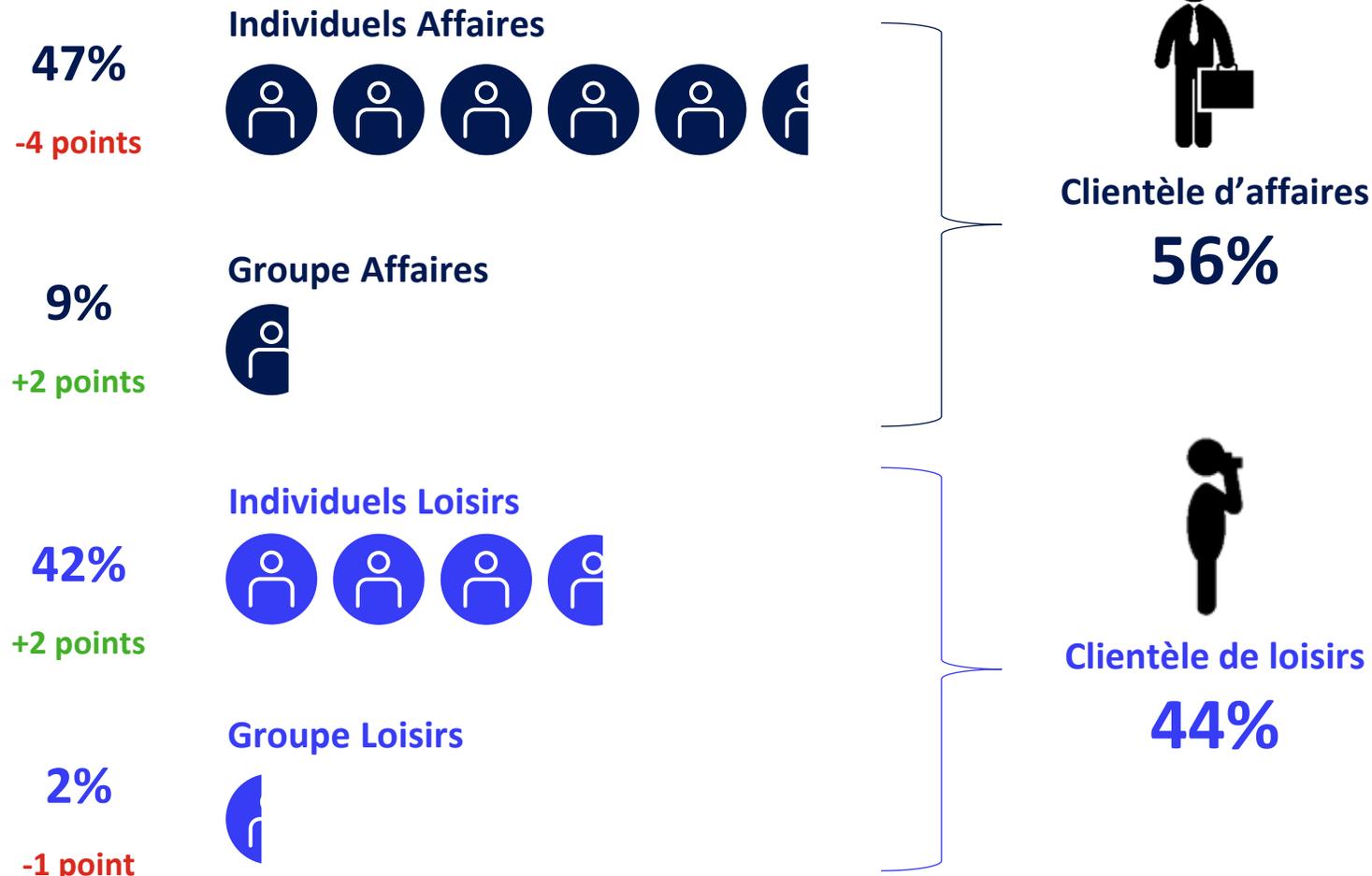
Bordeaux Métropole

Variation des taux d'occupation par pôle des **hôtels ouverts et fermés** depuis 2020 vs. 2019 sur les deux années



Bordeaux Métropole

Typologie de clientèles en 2021
En nombre de chambres louées vs. 2020



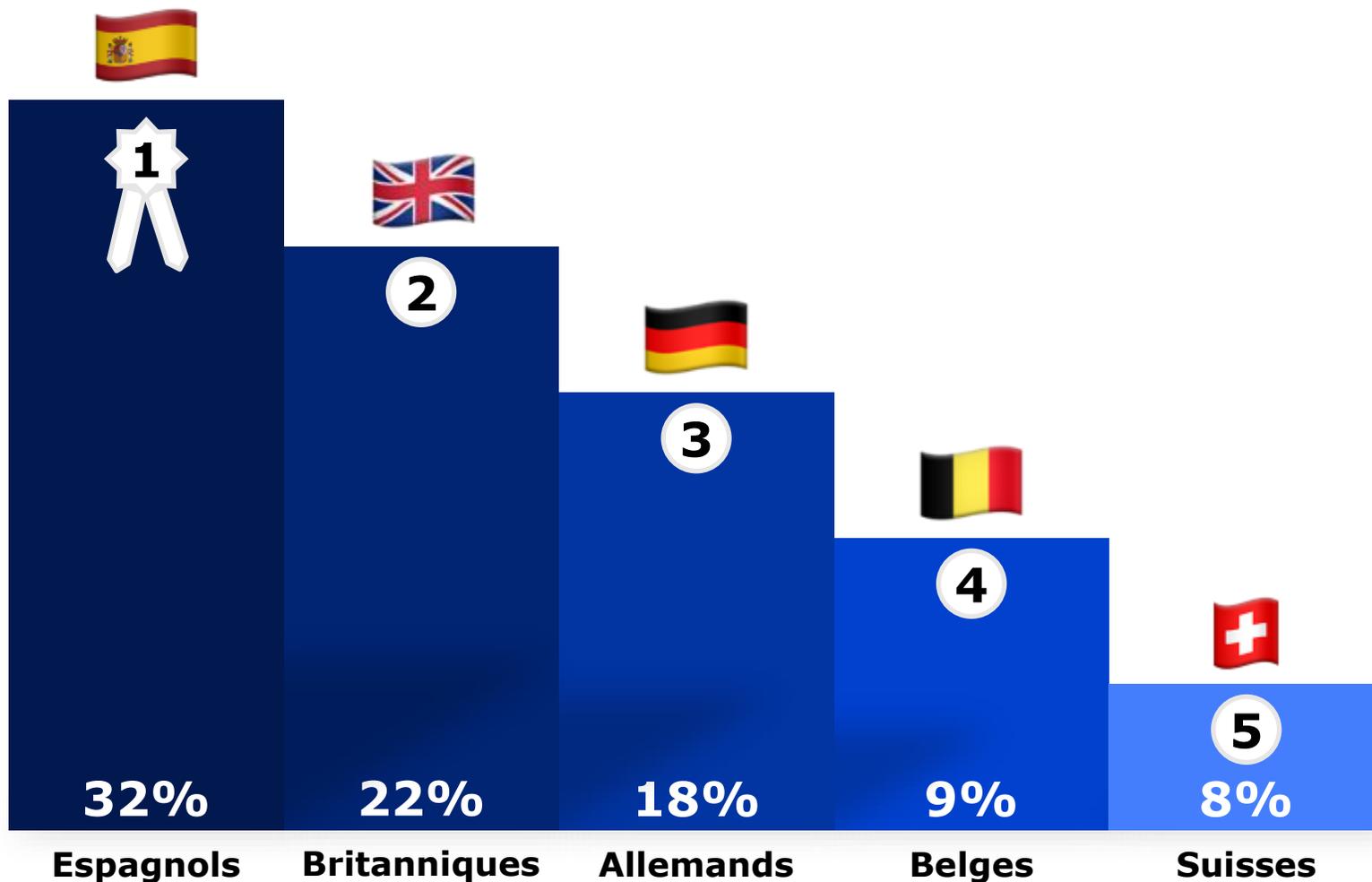
Durée moyenne de séjour en 2021

1,8 nuit dans les hôtels

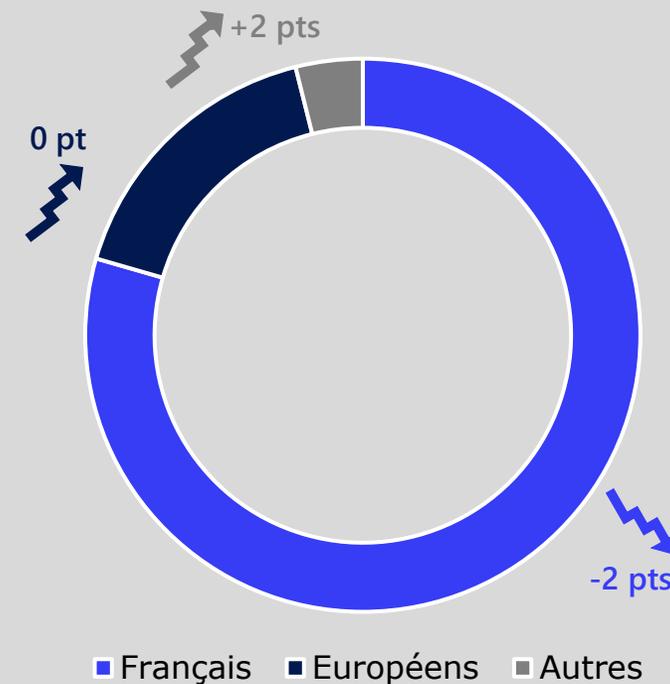
4,6 nuits dans les résidences de tourisme

Bordeaux Métropole

Top 5 des clientèles étrangères en 2021



Proportion de la clientèle française en 2021

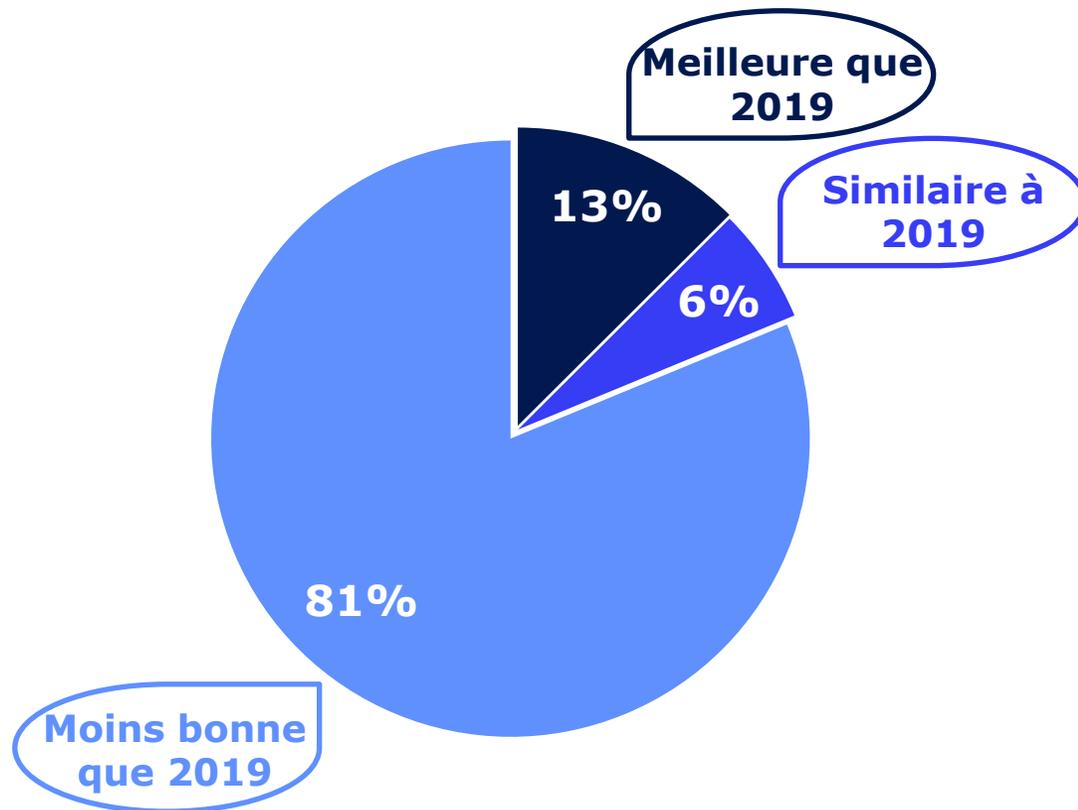


Source : Enquête annuelle, 78 établissements à Bordeaux. Pourcentages exprimés en nombre d'établissements répondants.

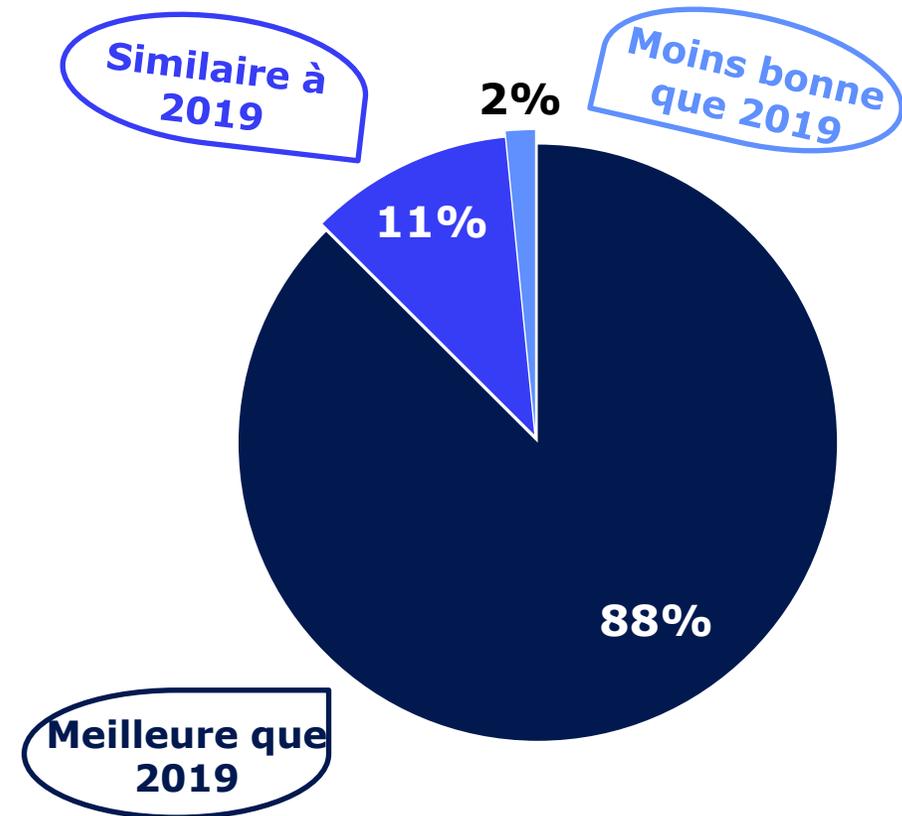
Bordeaux Métropole

Bilan de l'année 2021 selon les hôteliers

Comment avez-vous ressenti l'année 2021 ?



Comment avez-vous ressenti la saison estivale 2021 ?

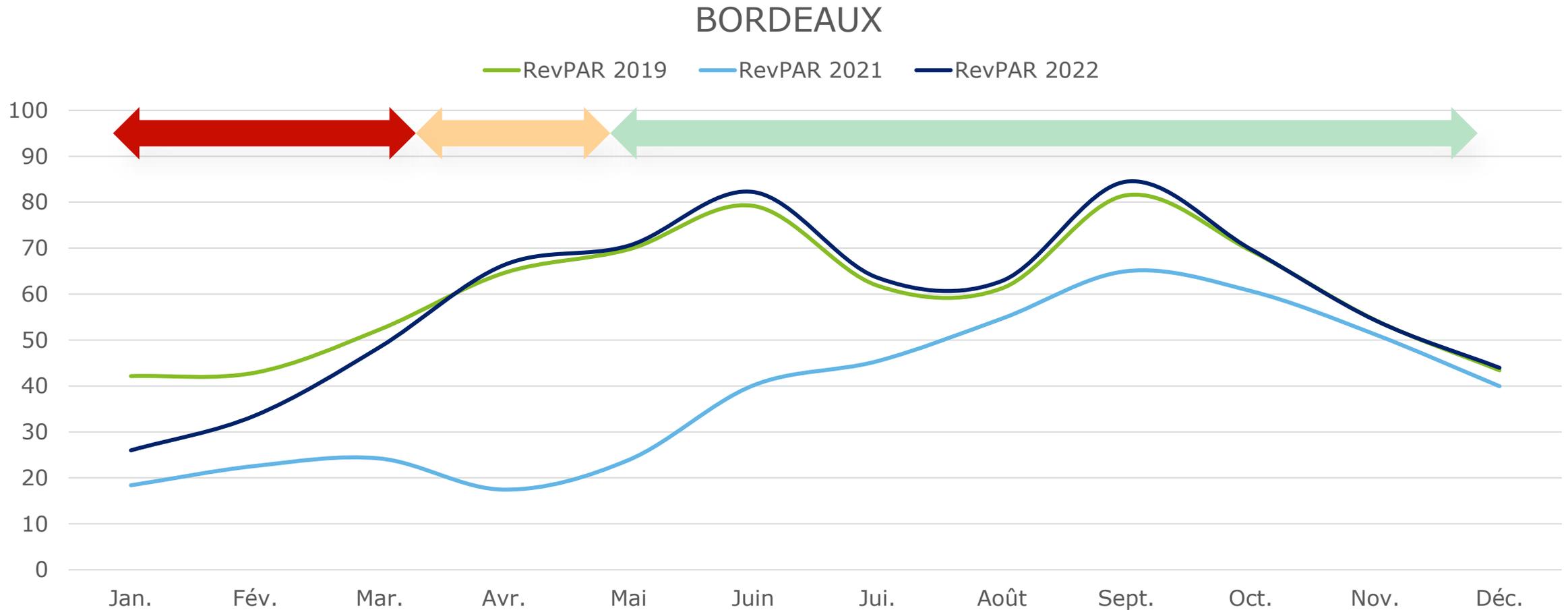




**Quel atterrissage
pour 2022 ?**

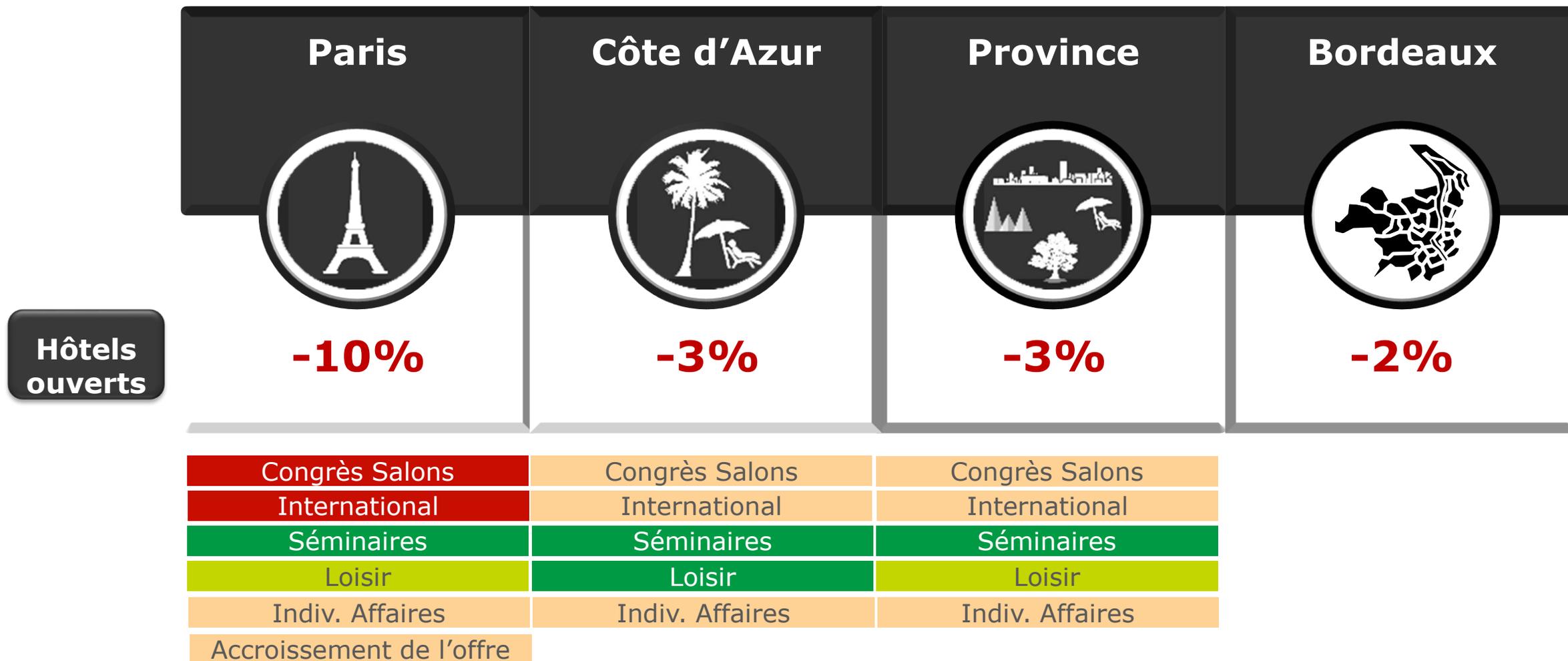
Confirmation de la reprise

Évolution des RevPAR par territoire en 2022 vs. 2019



Confirmation de la reprise

Évolution des RevPAR par territoire en 2022 vs. 2019

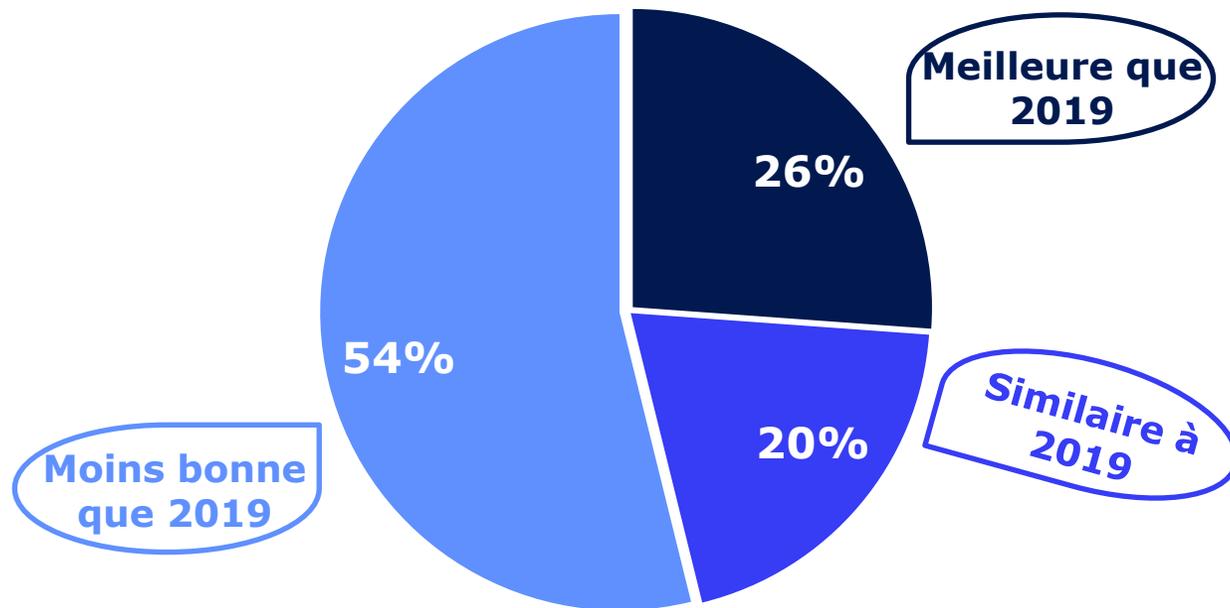


Avertissement : Les éléments présentés dans les pages suivantes reposent sur les données collectées et échantillonnées par In Extenso TCH. Ces informations ne peuvent être interprétées comme des conseils d'investissement, fiscaux, comptables ou juridiques. De même, comme toutes projections de marché, elles revêtent un caractère incertain, accentué par un contexte volatil. Ces projections ont été réalisées début 2022 sur la base d'une sortie de la crise du Covid-19 et sous réserve d'une absence d'évènement majeur – nouveau confinement, crise internationale, etc. – dans l'année susceptible d'impacter le marché hôtelier français.

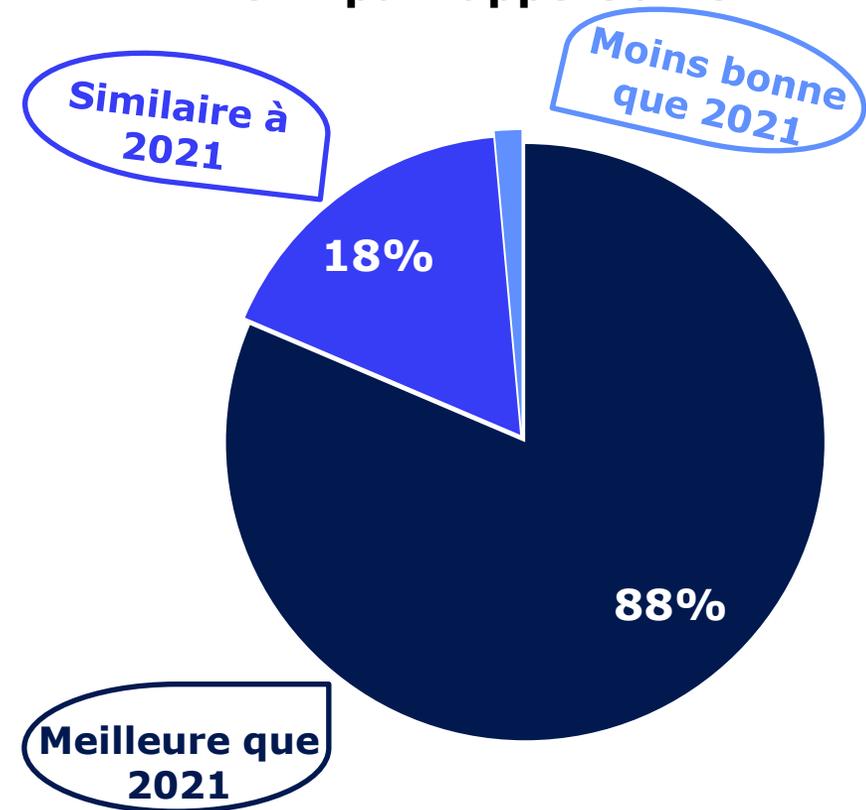
Estimation de la reprise selon les hôteliers bordelais

L'année 2022 ?

Comment envisagez-vous l'année 2022 par rapport à 2019 ?

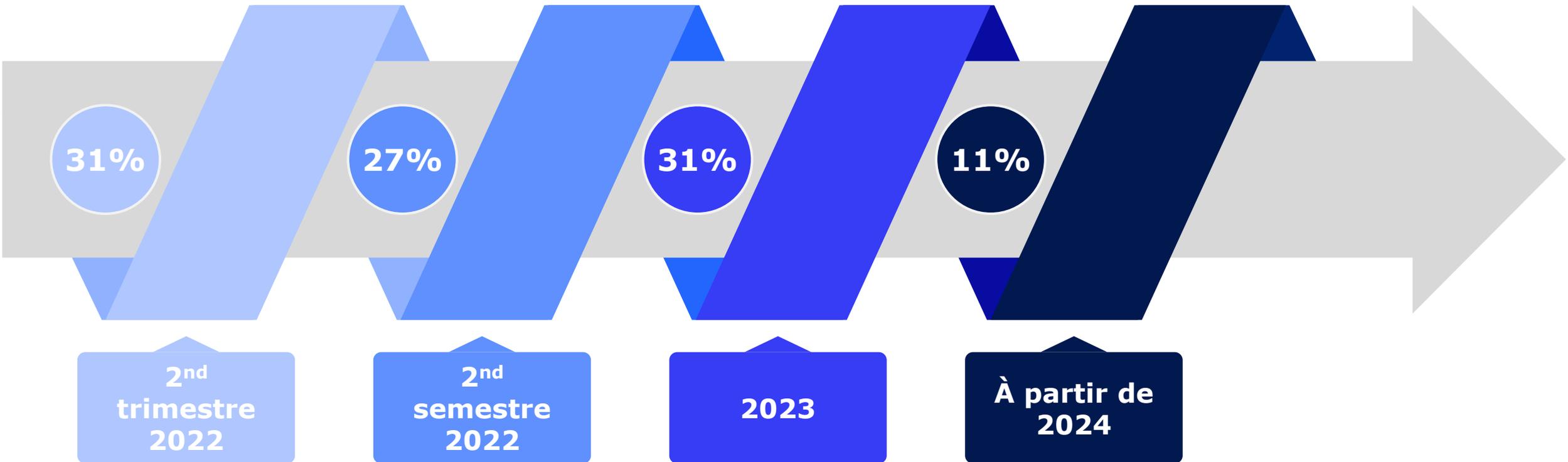


Comment envisagez-vous l'année 2022 par rapport à 2021 ?



Estimation de la reprise selon les hôteliers bordelais

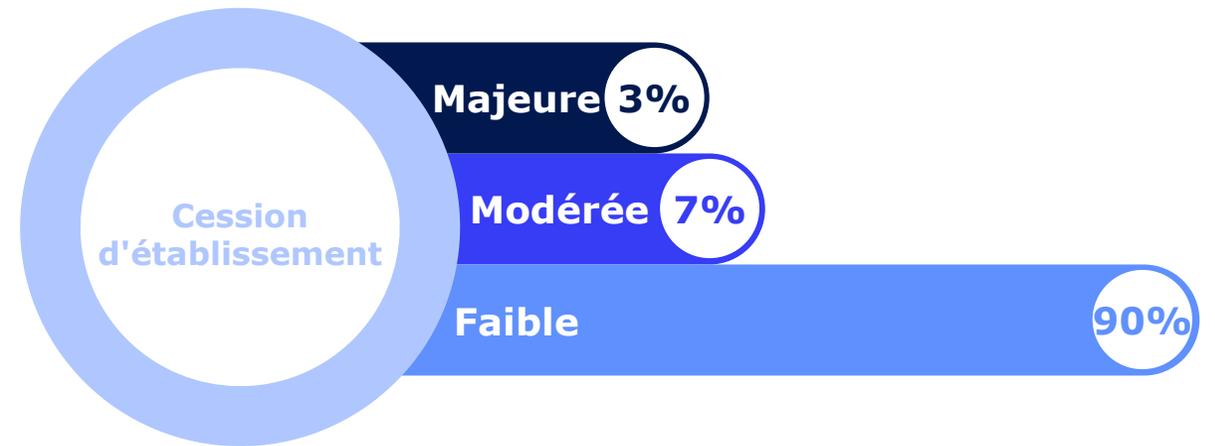
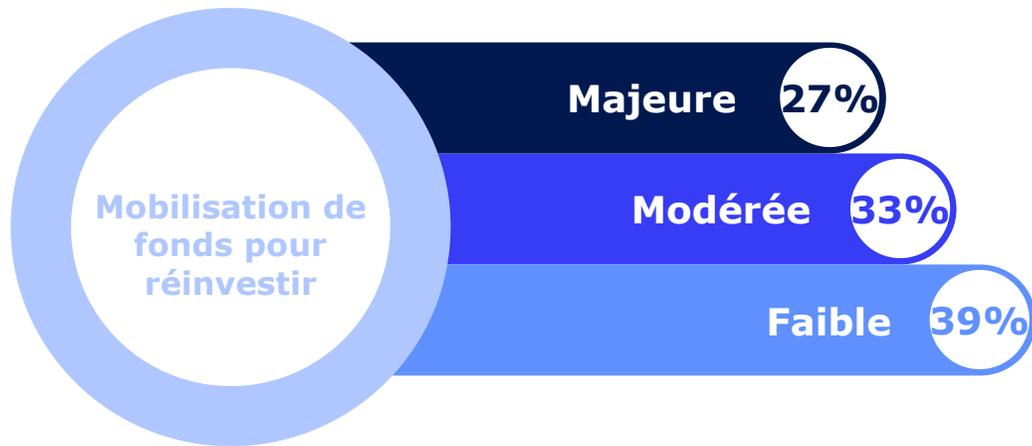
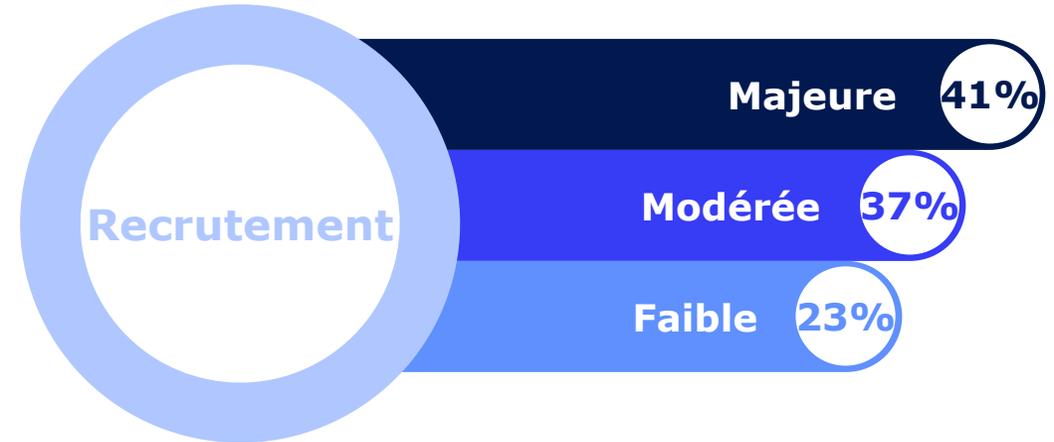
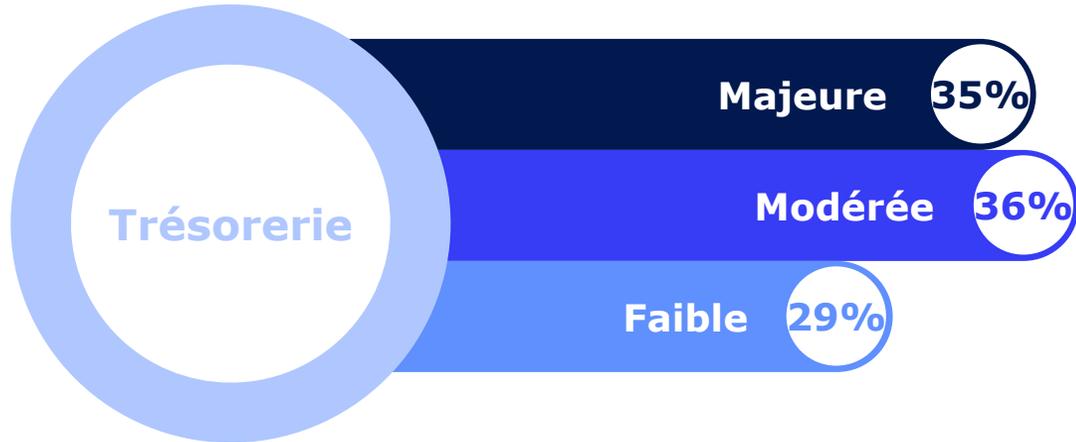
À quand estimez-vous un retour à la normal ?



Source : Enquête annuelle, 78 établissements à Bordeaux. Pourcentages exprimés en nombre d'établissements répondants.

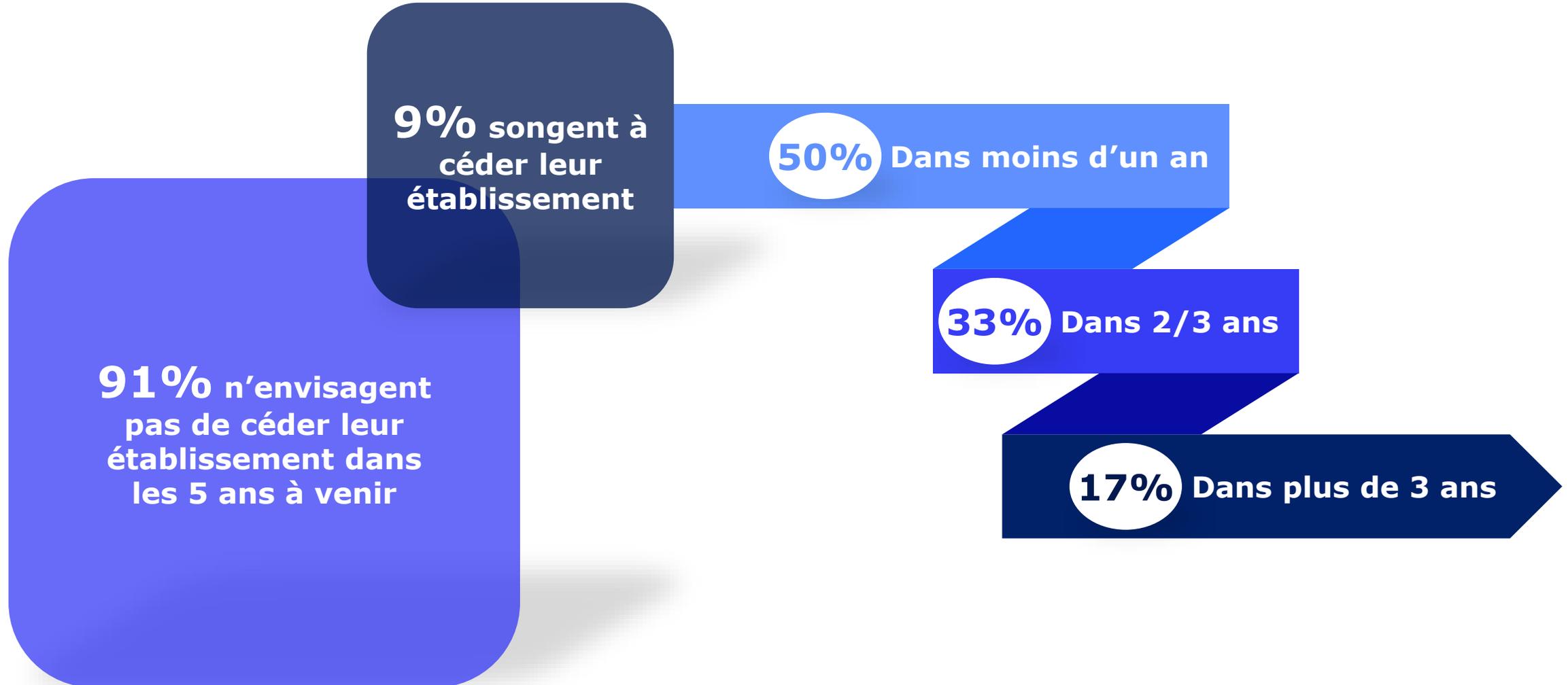
Estimation de la reprise selon les hôteliers bordelais

Les principales préoccupations ?



Estimation de la reprise selon les hôteliers bordelais

Envisagez-vous de céder votre établissement dans les 5 ans à venir ?



Source : Enquête annuelle, 78 établissements à Bordeaux. Pourcentages exprimés en nombre d'établissements répondants.

In Extenso

France | Tourisme, Culture et Hôtellerie | Avril 2022

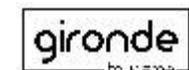


Tendances de l'hôtellerie de Bordeaux - Gironde

« Bordeaux – Gironde, des territoires attractifs »

Jeudi 14 avril 2022 – Bordeaux

Une conférence en collaboration avec :



Les Tendances de l'Hôtellerie

Bordeaux-Gironde

#TABLE-RONDE

*Bordeaux – Gironde des territoires attractifs
et résilients*



Jérôme Bosc
Alboran



Philippe Gauthier
Redman



Bertrand Pulles
Extendam



Éric Rollin
Boissée Finances

In Extenso

France | Tourisme, Culture et Hôtellerie | Avril 2022



Tendances de l'hôtellerie de Bordeaux - Gironde

« Bordeaux – Gironde, des territoires attractifs »

Jeudi 14 avril 2022 – Bordeaux

Une conférence en collaboration avec :

