

MARSEILLE



PRÉSENTATION DU MARCHÉ HÔTELIER OCTOBRE 2019





MARSEILLE

Contexte

Parmi les plus anciennes cités de France, Marseille est une porte sur l'Europe et la Méditerranée. Premier port du pays, l'histoire de la cité phocéenne est faite d'échanges, de migrations et de commerce.

Capitale européenne de la Culture en 2013, Marseille a su faire évoluer son image au travers de grands projets urbains. L'offre hôtelière connaît depuis une dizaine d'années une mutation profonde accompagnant cette renaissance urbaine.

Les opportunités de développement sont nombreuses. La confiance des hôteliers en leur produit et leur territoire a permis de dynamiser les performances commerciales. Ces dernières sont également portées par une fréquentation touristique d'affaires et de loisirs en pleine croissance, ainsi que la volonté des pouvoirs publics de faire de Marseille une ville toujours plus ouverte sur le monde.



870 018 habitants
2018
Marseille

+0,9% depuis
2015



68 131 millions PIB
2018
Bouches-du-Rhône

+2,5% depuis
2015



Taux de chômage 10,1%
2018
Bouches-du-Rhône

-1,2 point depuis
2015



UNE VILLE D'ÉCHANGES

Un record de fréquentation pour l'aéroport

9,4 millions de passagers ont été comptabilisés à l'aéroport Marseille Provence en 2018 (+4,3% comparé à 2017), ce qui constitue un record de fréquentation. Depuis 2014, le trafic a progressé de +3,5% en moyenne par an.

La part des passagers internationaux dans le trafic total est passée de 58,0% en 2014 à 61,0% en 2018.

Onze nouvelles lignes aériennes ouvriront en 2019, dont la réouverture d'une liaison directe avec Moscou.

Le premier port de croisiéristes de France

En 2018, le port de Marseille a enregistré 2,9 millions de passagers, soit une augmentation de +11,3% versus 2017.

La barre des trois millions de passagers maritimes devrait être franchie l'an prochain, soutenue par une croissance annuelle moyenne des croisiéristes de +7,1% depuis 2014.

Marseille demeure le leader français en nombre de croisiéristes accueillis. Des projets comme l'élargissement de la passe Nord qui permettra l'accès de navires de plus de 300 mètres, visent à faire de la ville un des quinze premiers ports de croisiéristes au monde.

Trafic des passagers à l'aéroport Marseille Provence

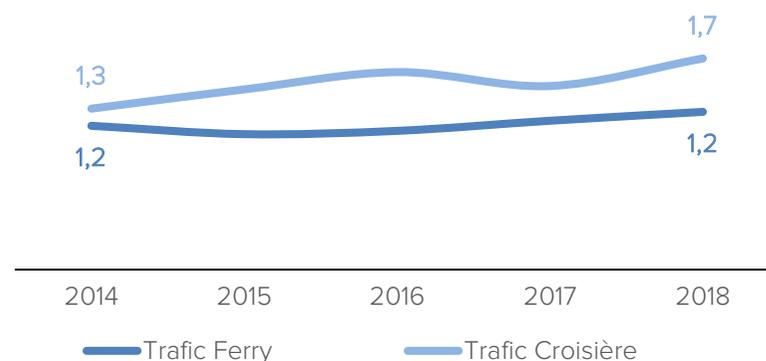
En millions



Source : Aéroport Marseille-Provence

Trafic des passagers au Grand Port Maritime de Marseille

En millions



Source : Grand Port Maritime de Marseille



L'OFFRE HÔTELIÈRE

Stabilisation de la progression du parc hôtelier

En 2019, Marseille compte 110 hôtels pour 7 183 chambres (+7,0% par rapport à 2018). Depuis 2013, le nombre de chambres enregistre une croissance annuelle moyenne de +4,9%, ce qui fait de Marseille la métropole française affichant la plus forte progression.

Avec seulement cinq projets hôteliers en développement identifiés à horizon 2023, la croissance du nombre de chambres devrait être plus modérée pour les années à venir.

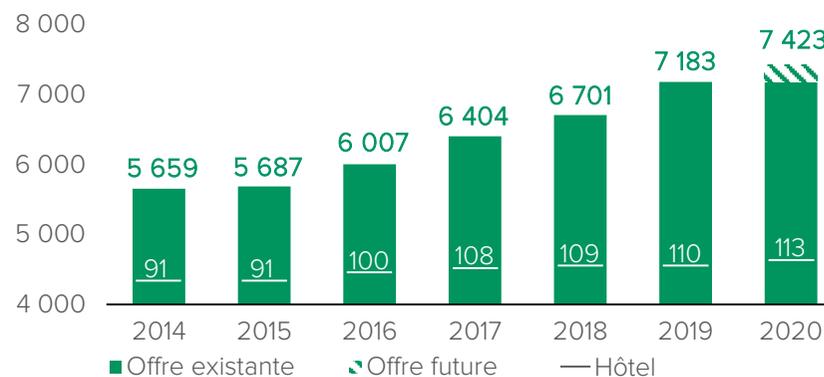
Montée en gamme de l'offre

Si Marseille propose une offre hôtelière variée, les segments 3* et 4* représentent à eux seuls 58,8% du parc hôtelier de la ville. Le segment 4* affiche d'ailleurs une forte progression, avec une augmentation du nombre de chambres de +29,8% depuis 2014.

L'offre future recensée annonce la montée en gamme du parc hôtelier, avec quatre établissements 4* et un 5* prévus d'ici à 2023.

Parc hôtelier de Marseille

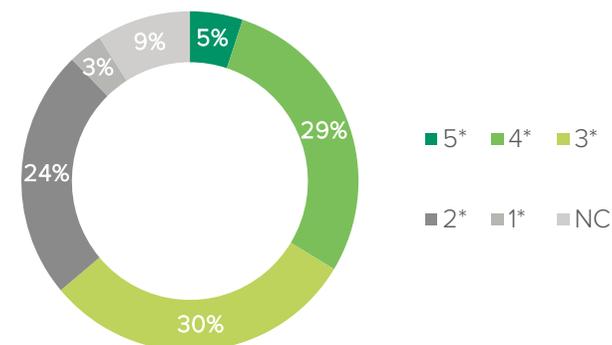
En nombre d'hôtels et de chambres



Source : Insee

Répartition par catégorie des chambres hôtelières en 2019

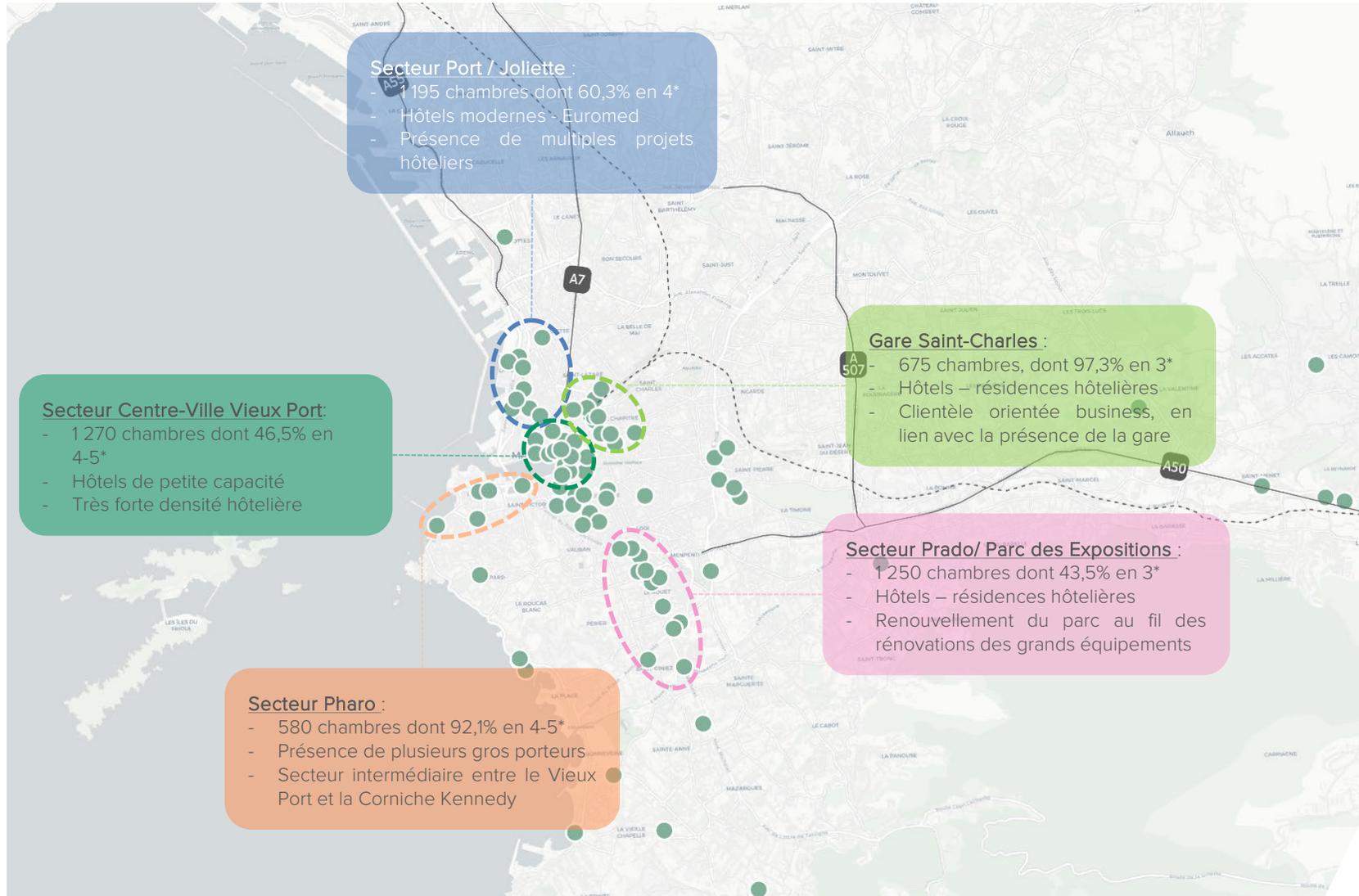
En pourcentage



Source : Insee



LE PARC HÔTELIER





LES PROJETS

Projets hôteliers récents et futurs

Projets urbains



Mercure Canebière
Livré en juillet 2019
4* - #90



Hilton Décisium
Livraison en 2020
4* - #140



Auberge France Hostels
Livraison en 2020
4* - #50



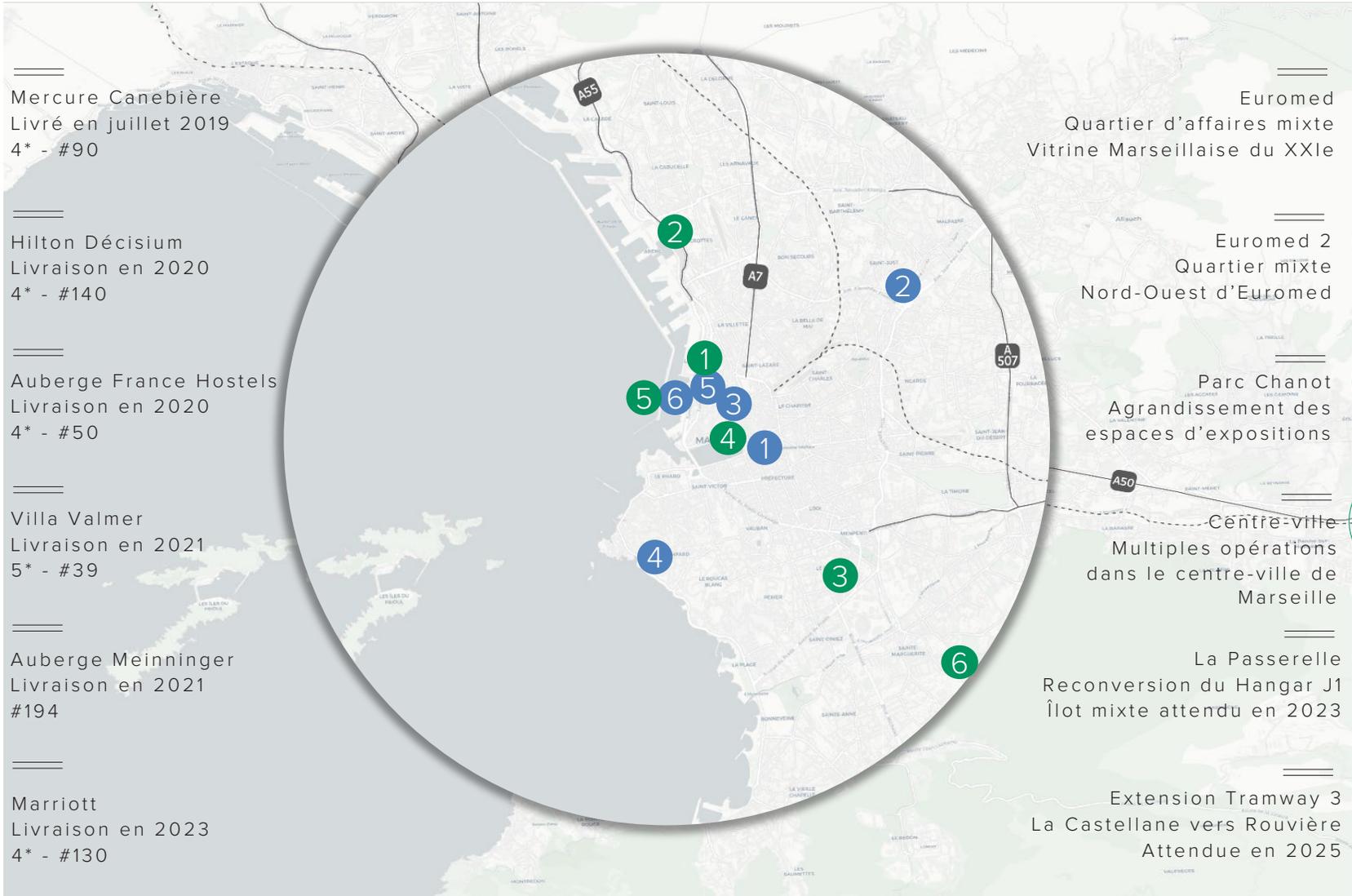
Villa Valmer
Livraison en 2021
5* - #39



Auberge Meininger
Livraison en 2021
#194



Marriott
Livraison en 2023
4* - #130



Euromed
Quartier d'affaires mixte
Vitrine Marseillaise du XXIe



Euromed 2
Quartier mixte
Nord-Ouest d'Euromed



Parc Chanot
Agrandissement des
espaces d'expositions



Centre-ville
Multiples opérations
dans le centre-ville de
Marseille



La Passerelle
Reconversion du Hangar J1
Îlot mixte attendu en 2023



Extension Tramway 3
La Castellane vers Rouvière
Attendue en 2025



UNE DEMANDE CROISSANTE

Un afflux croissant de touristes

En 2018, Marseille conforte sa position de destination majeure avec 1,4 million d'arrivées hôtelières (+2,0% versus 2017) et 2,6 millions de nuitées hôtelières (+2,7%). À noter, la baisse de la fréquentation de la clientèle domestique, en recul de -2,6% sur un an.

Sur cette même période, la clientèle internationale a représenté 26,4% des nuitées (+4,0 points par rapport à 2017). Les clientèles britanniques, allemandes et américaines représentent à elles seules 30,0% des nuitées internationales.

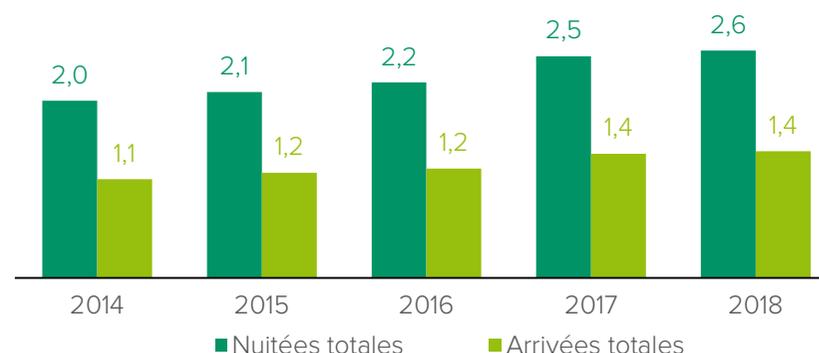
Une destination affaires de premier plan

En 2018, le segment affaires a représenté 56,0% du volume des nuitées. Avec en moyenne 32 congrès internationaux accueillis chaque année depuis 2014, la métropole Aix-Marseille-Provence se classe en troisième position derrière Paris et Lyon.

Pour autant, la croissance des nuitées en 2018 a été majoritairement portée par la clientèle loisirs, en progression de +10,2% versus 2017, contre un léger repli de la clientèle affaires (-2,6%).

Nuitées et arrivées hôtelières à Marseille

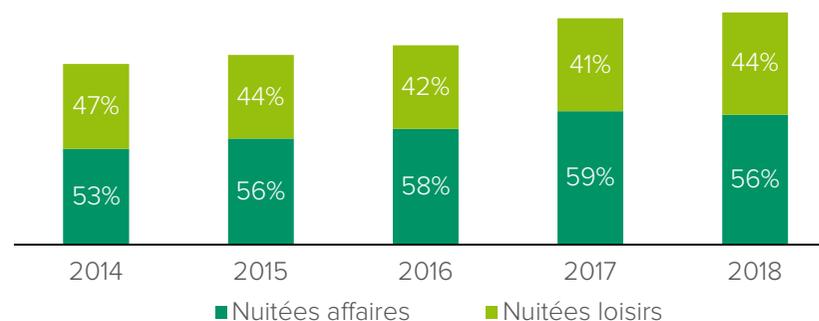
En millions



Source : Insee en partenariat avec la DGE et Provence Tourisme

Nuitées hôtelières à Marseille

En pourcentage



Source : Insee en partenariat avec la DGE et Provence Tourisme



DES PERFORMANCES EN HAUSSE

Des performances en progression continue

Avec un RevPAR en hausse de +2,8%, les performances de 2018 confirment la reprise enclenchée en 2017. Après une forte remontée du taux d'occupation en 2017 (+5,2 points comparé à 2016), c'est au tour du prix moyen de porter la progression du RevPAR en 2018, avec une croissance de +3,0% sur un an.

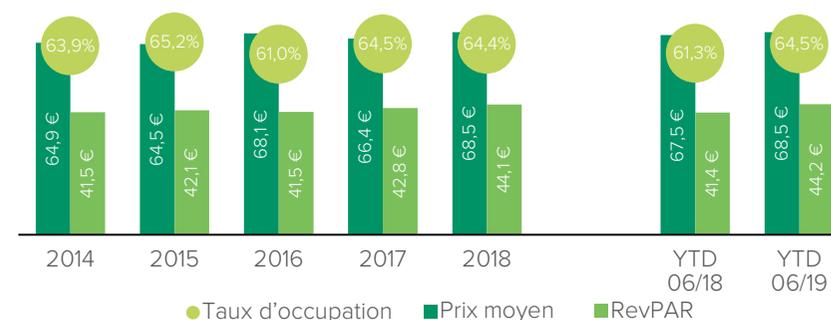
Les six premiers mois de l'année 2019 confirment cette tendance haussière avec un RevPAR en progression de +6,8% porté par un retour de la demande (+3,2 points) couplé à une augmentation des prix moyens (+1,5%).

Sur l'ensemble des catégories d'hôtels

Les performances hôtelières de l'ensemble des catégories sont en hausse sur les six premiers mois de 2019 par rapport à ceux de 2018. Ce sont les RevPAR des segments super-économique (+7,7%) et moyen de gamme (+4,7%) qui affichent les meilleures progressions.

Performances hôtelières à Marseille intramuros

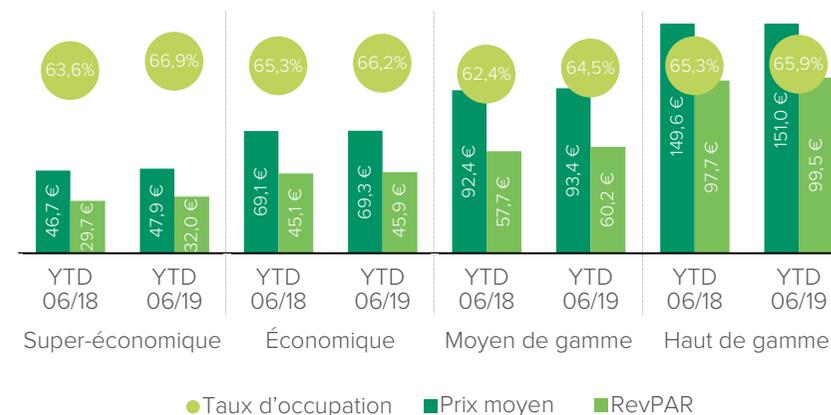
Toutes catégories, en € HT



Sources : BNP Paribas Real Estate, MKG Hospitality Database

Performances hôtelières par catégorie dans la métropole Marseillaise

Toutes catégories, en € HT



Sources : BNP Paribas Real Estate, MKG Hospitality Database



NOTRE ÉQUIPE



Francis ASSÉNAT
 Consultant Transaction - Hôtel
 francis.assenat@realestate.bnpparibas
 +33 (0)1 47 59 21 63



Vincent COISNE
 Responsable Expertise - Hôtel
 vincent.coisne@realestate.bnpparibas
 +33 (0)1 47 59 20 06



Gabriel PORÉE
 Consultant Expertise - Hôtel
 gabriel.poree@realestate.bnpparibas
 +33 (0)1 47 59 23 93



Valentin COURTOIS
 Chargé d'études - Immobilier de services
 valentin.courtois@realestate.bnpparibas
 +33 (0)1 47 59 17 43

▮ **Domaine d'intervention Expertise et Transaction :**

Notre équipe de consultants en immobilier hôtelier possède une connaissance approfondie des opérations hôtelières et propose une vaste gamme de services pour vous accompagner à chaque étape du cycle de vie de votre actif.

De l'évaluation de vos biens immobiliers en passant par des études de faisabilité, une assistance dans votre sélection d'opérateurs, au conseil à l'acquisition ou à la cession, notre réseau européen unique nous donne accès aux données de marché les plus récentes et nous permet d'anticiper les nouvelles tendances.

Nous fournissons des services personnalisés pour tous les types d'hôtels et d'actifs qui s'y rapportent: hôtels indépendants et affiliés à des chaînes, appart-hôtels, hôtels de charme, hôtels de golf, complexes hôteliers et dans toutes les destinations, qu'elles soient urbaines, balnéaires ou montagnardes.

▮ **Domaine d'intervention Research :**

Grâce à nos bases de données et à notre éventail d'études de marché cartographiées, vous bénéficiez d'un temps d'avance pour mieux décrypter les tendances clés et les perspectives du marché.

Nous coordonnons et développons des analyses de marchés pour toutes les lignes de métiers ainsi que leurs clients pour les appuyer dans leurs décisions immobilières. En France ou à l'international, marché utilisateur ou investisseur, nous couvrons une large gamme d'actifs : bureaux, logistique, commerce, résidentiel, hôtellerie et résidence gérée, immobilier de services, santé.

6 MÉTIERS en Europe

Une vision à 360°

Contacts

Métiers

PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Thomas CHARVET - Directeur Général

Tél. : +33 (0)1 55 65 21 98 Mail. : thomas.charvet@realestate.bnpparibas

REAL ESTATE OCCUPIER SOLUTIONS

Sylvain HASSE - Directeur Exécutif

Tél. : +33 (0)1 47 59 22 24 Mail. : sylvain.hasse@realestate.bnpparibas

EXPERTISE

Jean-Claude DUBOIS – Président Valuation France

Tél. : +33 (0)1 55 65 27 33 Mail. : jean-claude.dubois@realestate.bnpparibas

PROPERTY MANAGEMENT

Csongor CSUKAS – Président REPM France

Tél. : +33 (0)1 55 65 27 00 Mail. : csongor.csukas@realestate.bnpparibas

INVESTMENT MANAGEMENT

Sigrid Duhamel - Présidente BNP Paribas Reim France

Tél. : +33 (0)1 47 59 22 44 Mail. : sigrid.duhamel@realestate.bnpparibas

TRANSACTION

Laurent BOUCHER - Président Directeur Général Advisory France

Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35 Mail. : laurent.boucher@realestate.bnpparibas

EN DIRECT

Europe

Allemagne

Belgique

Espagne

France

Hongrie

Irlande

Italie

Luxembourg

Pays-Bas

Pologne

Portugal

République Tchèque

Roumanie

Royaume-Uni

HORS EUROPE

Dubai

Hong Kong

Singapour

ALLIANCES

Europe

Autriche

Chypre

Danemark

Estonie

Finlande

Grèce

Hongrie*

Jersey

Lettonie

Lituanie

Irlande du Nord

Norvège

Portugal*

Serbie

Suède

Suisse

États-Unis



www.realestate.bnpparibas.com

