

NICE - CANNES

PRÉSENTATION DU MARCHÉ HÔTELIER
MAI 2020



NICE - CANNES

Contexte

Bénéficiant d'une situation géographique exceptionnelle, Nice et Cannes bordent la Côte d'Azur, destination estivale privilégiée des touristes français et de nombreuses clientèles internationales.

Nice est la ville la plus peuplée de Côte d'Azur. Destination loisirs entre mer et montagne, elle est régulièrement désignée deuxième pôle touristique français, après Paris. Plusieurs projets d'urbanisme comme celui de l'aménagement de l'Eco-Vallée Plaine, devraient participer au développement économique du territoire et ainsi, favoriser la croissance des nuitées hôtelières dans les prochaines années.

Moins peuplée que Nice, Cannes dispose de grandes infrastructures de congrès qui lui permettent de rayonner en accueillant des événements d'ampleur internationale comme le Festival de Cannes, le MIPIM, le MAPIC ou encore le Cannes Yachting Festival. Son Palais des Festivals a lui accueilli près de 278 000 congressistes en 2018.



En 2019
345 998 habitants
à Nice

75 046 habitants
à Cannes

+1,0% depuis
2015



En 2019
PIB de 39,1 milliards
Alpes-Maritimes

+8,1% depuis
2015



En 2019
Taux de chômage 7,9%
Alpes-Maritimes

-2,3 points depuis
2015

Sources : Insee, Oxford Economics

LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le premier hub aéroportuaire en régions

L'aéroport Nice – Côte d'Azur a enregistré 14,5 millions de passagers en 2019, soit une hausse de +4,6% par rapport à l'année précédente, en ligne avec la croissance annuelle moyenne de +4,8% sur la période 2015-2019.

Afin d'absorber l'évolution de la demande, un projet d'extension de l'un des terminaux est en cours et devrait voir le jour courant 2020. De nouvelles liaisons vers Nantes et Minorque sont aussi annoncées.

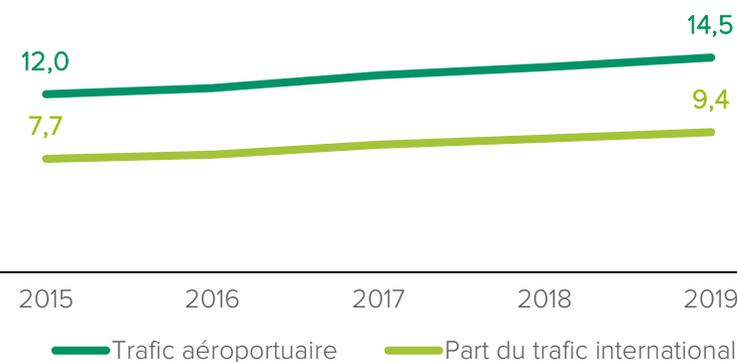
Le marché de la croisière en plein développement

Les ports de Nice et Cannes ont enregistré l'arrivée de près de 465 000 croisiéristes en 2019, soit une hausse de +14,6% par rapport à l'année précédente.

Avec une croissance annuelle moyenne de +6,0% depuis 2015 contre -1,6% pour les autres ports de Côte d'Azur, la part des ports de Nice et de Cannes dans l'effectif total de croisiéristes ayant débarqué en Côte d'Azur est passée de 45,9% en 2015 à 53,4% en 2019.

Aéroport Nice - Côte d'Azur – Traffic des passagers

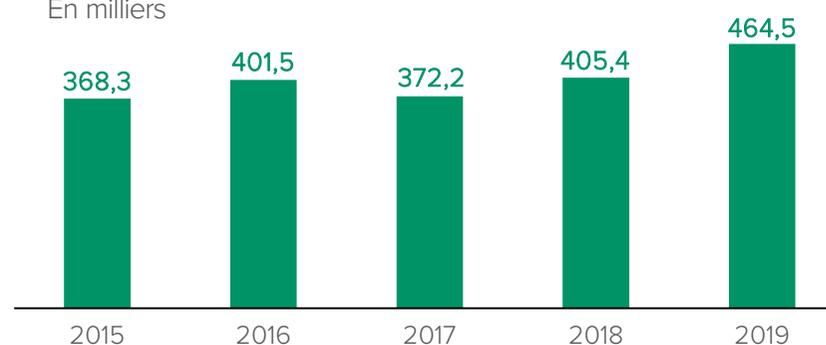
En millions



Sources : Aéroport de Nice, Union des Aéroports Français

Ports de Nice et Cannes – Traffic des croisiéristes

En milliers



Source : CRT Côte d'Azur. Données provisoires pour 2019

L'OFFRE HÔTELIÈRE

Un parc hôtelier parmi les plus développés du pays

Au 1er janvier 2020, Nice et Cannes comptaient respectivement 9 390 chambres et 5 641 chambres (+0,1% et -1,2% par rapport à 2018). L'offre des deux parcs hôteliers se caractérise par une évolution stable au cours des cinq dernières années, tant en nombre de chambres qu'en répartition par segment.

De nombreux établissements regroupant plus de 1 400 chambres au total devraient ouvrir sur la période 2020-2022 à Nice. La plupart des opérations sont des reconversions d'immeubles existants en centre-ville et aux alentours. D'autres se trouvent en proximité de l'aéroport.

Un parc hôtelier orienté sur le segment haut de gamme

L'offre hôtelière niçoise et cannoise est majoritairement composée d'établissements haut de gamme : 55,7% des chambres du parc hôtelier sont classées quatre et cinq étoiles. La majorité des projets identifiés viendront renforcer cette orientation, avec à la fois des quatre étoiles opérés par des groupes internationaux (Sheraton, Hilton Garden Inn, Crown Plaza), d'autres en plein développement (Okko Hotel), et des établissements cinq étoiles exploités par des opérateurs plus intimistes (Maison Albar, Perseus).

La pandémie de Covid-19 devrait repousser les dates d'ouverture de ces établissements de plusieurs mois.

Parc hôtelier de Nice et Cannes

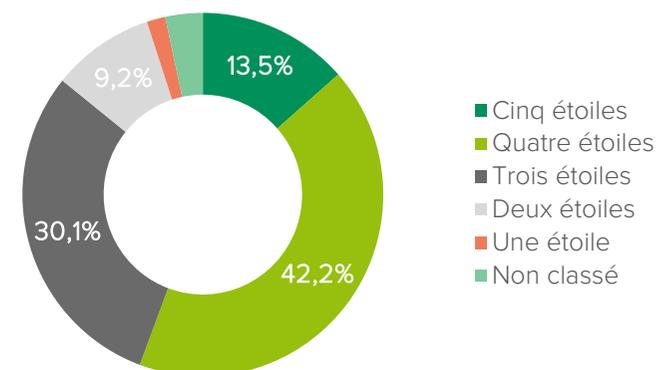
En nombre de chambres



Source : Insee

Répartition des chambres hôtelières par catégorie en 2020

En pourcentage



Source : Insee

LE PARC HÔTELIER NIÇOIS

Nice

Au 1^{er} janvier 2019

160 hôtels

9 390 chambres

Secteur Centre élargi :

- 7 770 chambres réparties dans plus de 120 hôtels et résidences de tourisme
- Un parc diversifié de par sa taille, son ancienneté, ses gammes et ses enseignes hôtelières
- Une concentration des projets hôteliers majeurs

Littoral:

- Une trentaine d'hôtels installés le long du trait de côte, du quartier aéroport Arénas jusqu'au Vieux Nice
- 2 900 chambres, 55,3% de 4*
- Présence d'hôtels emblématiques près du centre-ville (Negresco, Hyatt Regency)

Nice centre élargi

Au 1^{er} janvier 2019

1124 hôtels

7 770 chambres

Gare de Nice:

- 1 490 chambres, 51,8% de 3*
- Hôtels avec une plus faible capacité : 53 chambres en moyenne
- Equilibre entre hôtellerie indépendante et de chaîne

Boulevard Victor Hugo – Jean Médecin :

- 1 225 chambres environ, pour 89,2% de chambres 3* et 4*
- Les établissements sont situés le long du boulevard Victor Hugo, une artère stratégique de Nice

Promenade des Anglais – Centre :

- Une quinzaine d'établissements dont plusieurs gros porteurs pour plus de 1 500 chambres au total
- 90,2% de chambres 4* et 5*
- Etablissements emblématiques : le Méridien, le Negresco

Sources : HRS, Insee, Tripadvisor

LE PARC HÔTELIER CANNOIS

▮ Cannes

Au 1^{er} janvier 2020

102 hôtels

5 641 chambres

Zone aéroport – Cannes la Bocca:

- Dix hôtels et résidences de tourisme pour environ 800 chambres, situés autour de l'aéroport et près de la plage de la Bocca
- 64,6% des chambres en hôtellerie économique 2* et 3*

Secteur Croisette – centre ville :

- Environ 3 500 chambres, soit les deux tiers du parc cannois
- 77,9% des chambres appartiennent aux segments 4* et 5*
- Une majorité d'établissements dans le centre-ville

▮ Cannes croisette – centre ville

Au 1^{er} janvier 2020

58 hôtels

3 500 chambres environ

Hôtels emblématiques (en orange):

- Des établissements emblématiques tels que le Carlton, le Five Seas, le Grand Hôtel de Cannes, le JW Marriott, Le Majestic, le Martinez, situés pour la majorité dans le quartier de la Croisette, le long du littoral
- Ils bordent pour la majorité le littoral

Mérimée – Bivouac-Napoléon:

- 1 310 chambres répartis sur environ 25 hôtels
- La présence de l'hôtel Majestic Barrière

Sources : HRS, Insee, Tripadvisor

LES PROJETS NIÇOIS

Projets hôteliers



====
Maison Albar Hôtel
Livraison en 2020
5* - #140



====
Couvent de la Visitation
Livraison en 2021
5* - #85



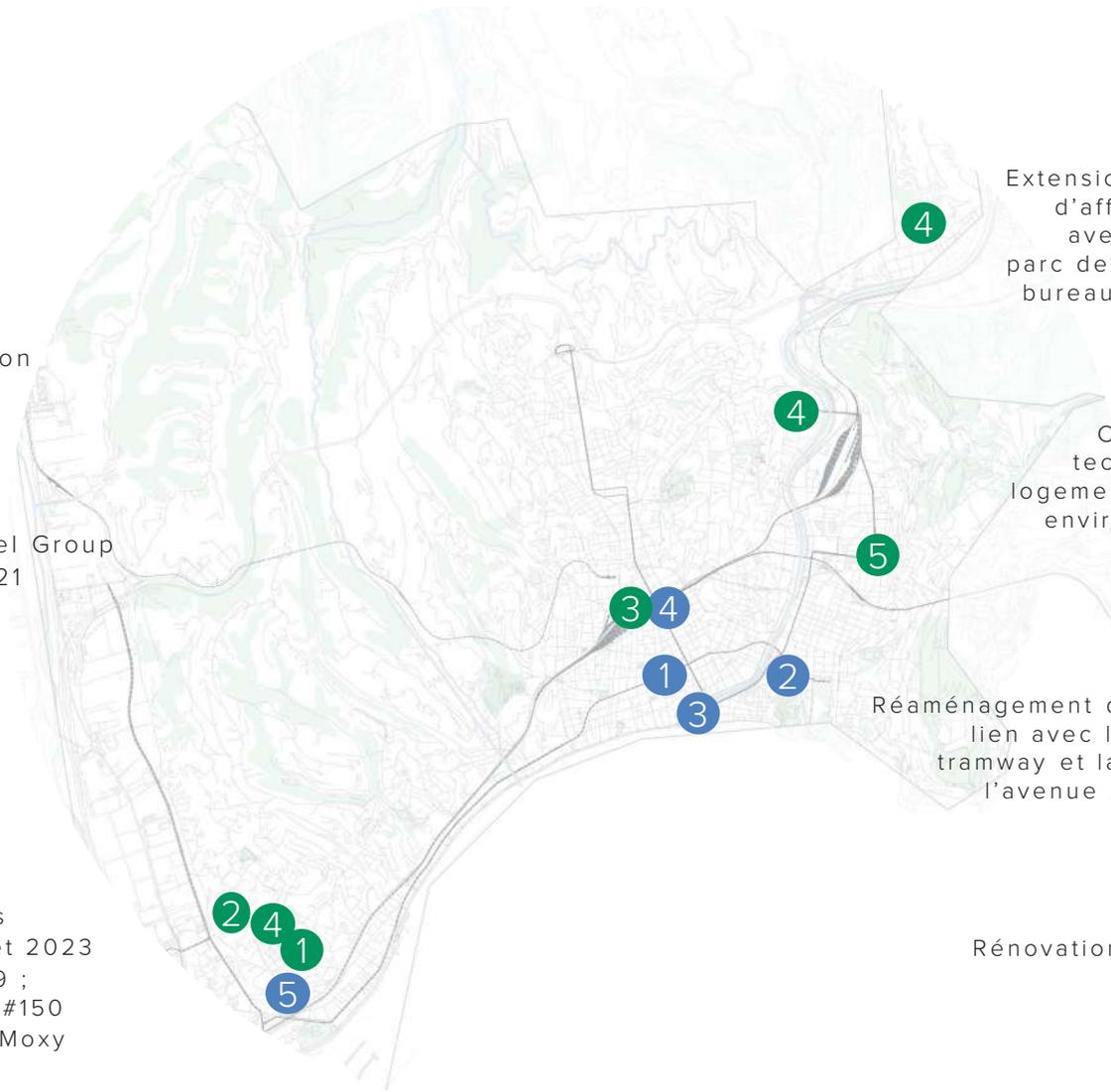
====
Hôtel Plaza – NH Hotel Group
Livraison en 2020-2021
5* - #160



====
Hilton Garden Inn
Livraison en 2021
4* - #90



====
Aéroport Grand Arénas
Livraison entre 2020 et 2023
4* : Crown Plaza - #129 ;
Sheraton #230 ; Okko #150
3* : Holiday Inn #131 ; Moxy
2* : B&B #167



Projets urbains



====
Grand Arénas
Extension du quartier
d'affaires de Nice
avec un nouveau
parc des expositions,
bureaux, logements,
commerces



====
Nice-Méridia
Création d'une
technopole avec
logements et R&D en
environnement, en
santé...



====
Gare Thiers
Réaménagement de la gare, en
lien avec l'extension du
tramway et la réfection de
l'avenue Jean Médecin



====
ANRU
Rénovation de quartiers
urbains

LES PROJETS CANNOIS

Projets hôteliers



1



Hôtel sur le Boulevard du Midi
Livraison en 2022
4* - #235



2



Hôtel Hyatt
Livraison en 2023
4* - #152



3



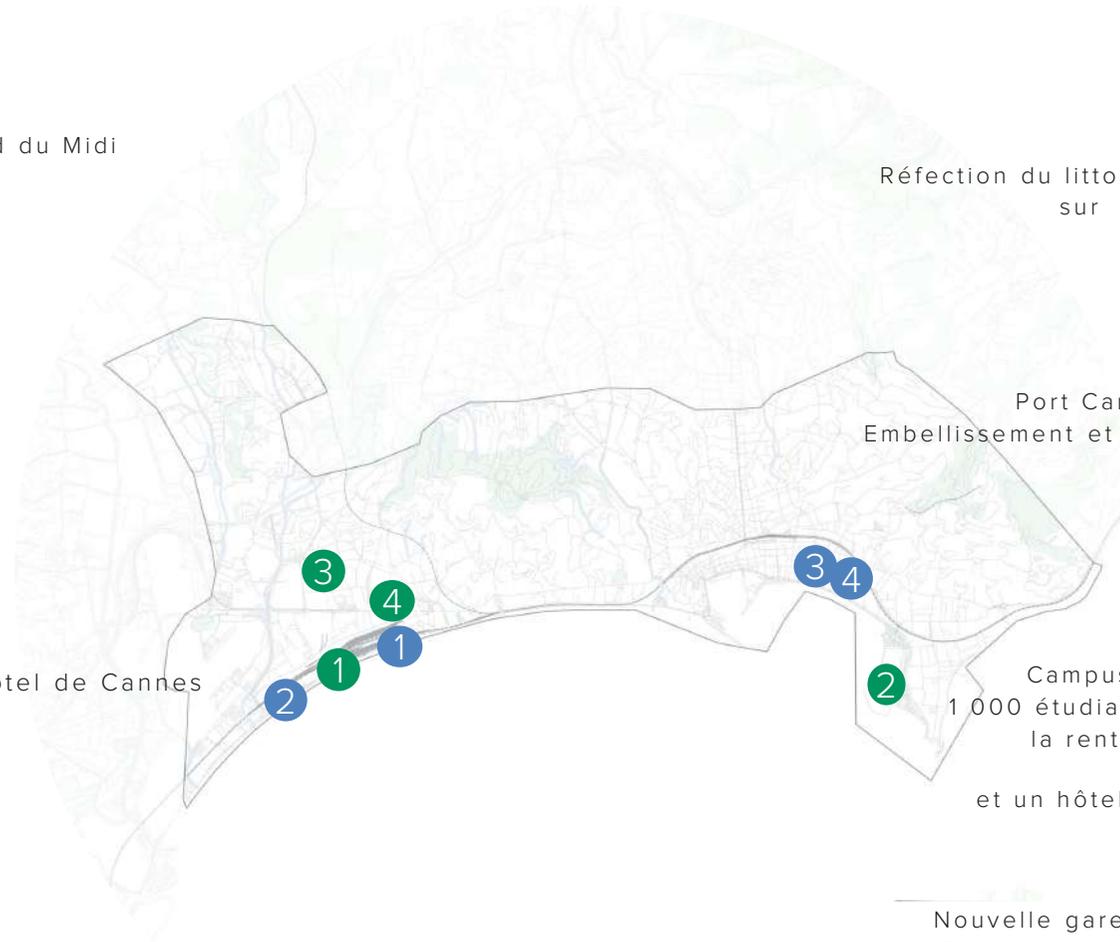
Mondrian – Grand Hôtel de Cannes
Ouverture en 2021
5* - #75



4



Extension JW Marriott
Livraison en 2020
4* - #146



Projets urbains



1



Bocca cabana
Réfection du littoral boccaisien
sur 5,2 kilomètres



2



Port Canto - Croisette
Embellissement et modernisation
du Port Canto



3



Campus Universitaire
1 000 étudiants attendus à
la rentrée 2020, une
pépinière
et un hôtel d'entreprises



4



Nouvelle gare TER la Bocca
Début des travaux en 2027

UNE DEMANDE CROISSANTE

Une fréquentation en progression

Le marché de Nice et Cannes a enregistré 5,7 millions de nuitées hôtelières en 2019, soit une hausse de +1,3% par rapport à 2018, principalement soutenue par l'évolution de la clientèle loisirs (+6,5%). La durée moyenne de séjour est de 2,2 nuitées en 2019.

Les nuitées internationales ont représenté 61,1% du volume total des nuitées enregistrées en 2019. Les principaux clients accueillis sont les britanniques, les américains, les allemands, les italiens et les russes. La demande étrangère sera en retrait en 2020, du fait des mesures mises en place par de nombreux gouvernements pour endiguer l'épidémie du Covid-19.

Une clientèle loisirs majoritaire

Les nuitées loisirs concentrent entre 70,0 et 76,0% des nuitées hôtelières totales à Nice et Cannes au cours des dernières années. Si la saison estivale est une période charnière concentrant 60,0% des nuitées annuelles, elle sera affectée par la pandémie de Covid-19.

De nombreux grands événements internationaux viennent animer les saisons à Nice et Cannes, attirant à la fois un mix de clientèles loisirs et affaires : Carnaval de Nice, Foire de Nice, Festival de Cannes, MIPIM, MAPIC, Régates Royales, ou encore le Cannes Yachting Festival.

Nuitées et arrivées hôtelières à Nice et Cannes

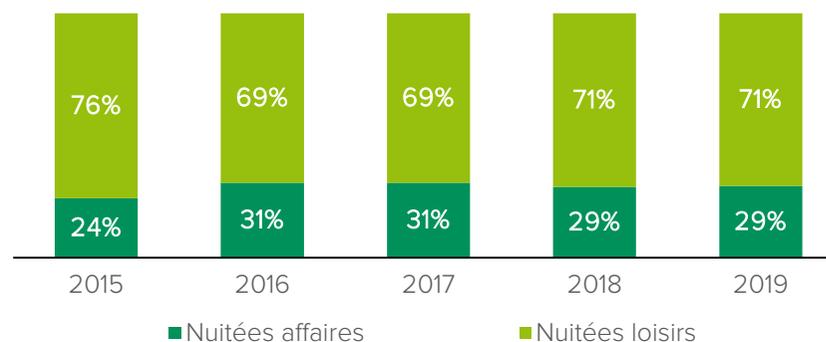
En millions



Source : Insee

Typologie des nuitées hôtelières à Nice et Cannes

En pourcentage



Source : Insee

DES PERFORMANCES EN HAUSSE

Une belle progression à Nice

Avec un RevPAR de 95,5€ (+5,9% vs 2018), les performances hôtelières niçoises continuent de progresser en 2019 depuis la baisse enregistrée en 2016 suite aux attaques terroristes. Cette croissance est tirée par la hausse combinée du taux d'occupation (+1,3 point) et du prix moyen (+4,2%). A noter que la croissance du RevPAR est forte dans les établissements économique (+8,8% vs 2018) et moyenne gamme (+8,9%).

L'annulation de nombreux évènements internationaux et la fermeture de la plupart des hôtels de la ville à partir de mi-mars 2020 ont fortement impacté les performances du premier trimestre (-26,5% par rapport au T1 2019)

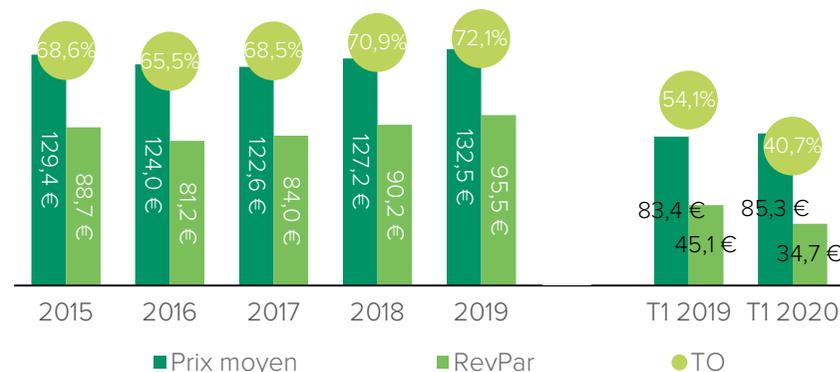
Une légère baisse à Cannes

En 2019, Cannes enregistre pour la cinquième année consécutive, une légère baisse de son RevPAR, de -1,7% par rapport à 2018, principalement tirée par une diminution de -5,0% du prix moyen. Le recul des nuitées internationales de -2,0% en 2019 a particulièrement affecté le marché cannois, et son segment haut de gamme qui en est très dépendant.

Cannes accuse au premier trimestre une forte baisse de son RevPAR (-54,3% par rapport au T1 2019) principalement en raison du report du MIPIM.

Performances hôtelières à Nice intramuros

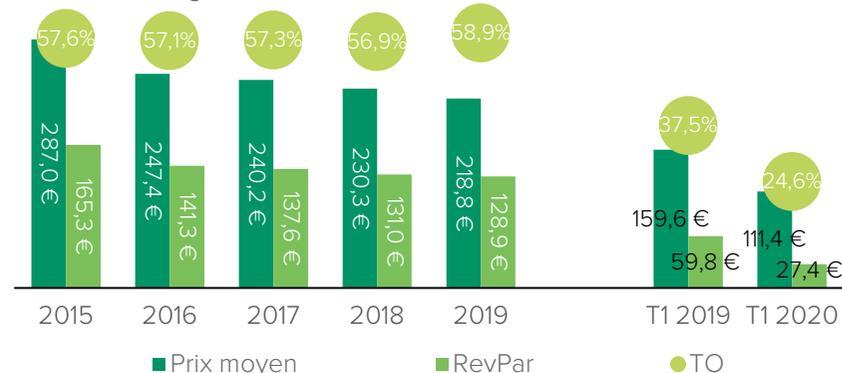
Toutes catégories, en € HT



Source : MKG Hospitality Database

Performances hôtelières à Cannes

Toutes catégories, en € HT



Source : MKG Hospitality Database



Francis ASSÉNAT
 Consultant Sénior 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

NOTRE ÉQUIPE

▮ **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 métier 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

HORS EUROPE

États-Unis



www.realestate.bnpparibas.com

