

BORDEAUX

PRÉSENTATION DU MARCHÉ HÔTELIER

RESEARCH
OCTOBRE 2020



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

INTRODUCTION

CONTEXTE

Située sur le littoral Atlantique, Bordeaux est la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine. Réputée pour son cadre de vie, la ville attire chaque année de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises. La connexion en deux heures avec Paris via la Ligne à Grande Vitesse inaugurée en 2017 dynamise davantage l'attractivité de la métropole.

Reconnue internationalement, l'image de Bordeaux est indissociable du vignoble qui l'entoure. La Cité Internationale du Vin, inaugurée en 2016, en constitue le marqueur emblématique.

La métropole de Bordeaux est aussi un territoire de projets. Les opérations en cours visent à la fois à préserver le Bordeaux historique et à réhabiliter d'anciens quartiers industriels.



En 2020
257 800 habitants
à Bordeaux

+3,2% depuis
2015



En 2019
PIB de 57,1 milliards d'€
Gironde

+13,7% depuis
2015



En 2019
Taux de chômage 9,1%
Gironde

-0,9 point depuis
2015

Sources : Insee, Oxford Economics

LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

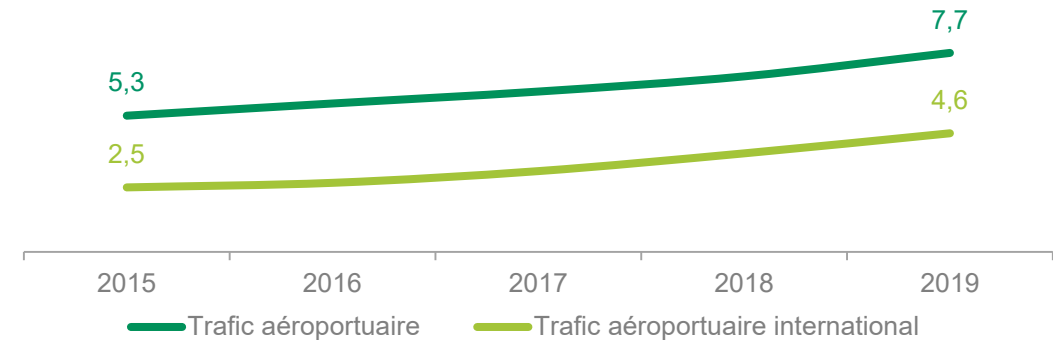
De plus en plus de passagers internationaux

L'aéroport de Bordeaux a enregistré 7,7 millions de passagers en 2019, soit une hausse de +13,3% par rapport à l'année précédente. C'est une performance supérieure à la croissance annuelle moyenne observée entre 2015 et 2019 (+9,9%).

Depuis 2015, la part des passagers internationaux est passée de 47,3% à 56,8%, principalement en raison du développement des liaisons low-cost vers l'international (après Volotea et EasyJet, c'est Ryanair qui a ouvert une base aérienne à Bordeaux en 2019).

Trafic des passagers à l'aéroport Bordeaux Mérignac

En millions



Sources : Aéroport de Bordeaux, Union des Aéroports Français

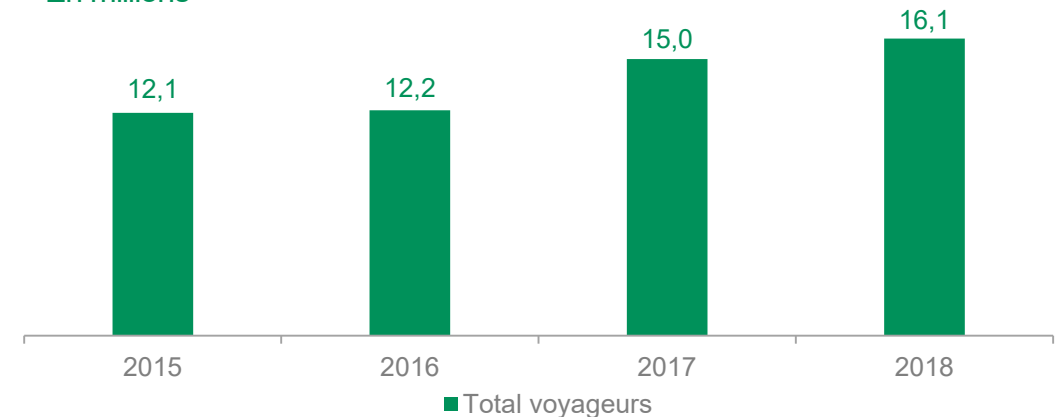
La fréquentation de la gare en hausse

Depuis la mise en service de la LGV Sud Europe Atlantique en 2017, plus d'une trentaine de liaisons permettent de relier quotidiennement Paris et Bordeaux.

Le transit annuel a progressé de +33,3% entre 2015 et 2018 à la gare de Bordeaux Saint-Jean. Par ailleurs, plusieurs extensions sont à l'étude vers Bilbao, Madrid et Toulouse.

Trafic ferroviaire à la gare de Bordeaux Saint-Jean

En millions



Source : Opendata SNCF

L'OFFRE HÔTELIÈRE

Stabilisation de la progression du parc hôtelier

Au 1er janvier 2020, la ville de Bordeaux comptait 5 013 chambres d'hôtels, un nombre en légère diminution de -0,4% par rapport à 2019. Ces dernières années, de nombreuses enseignes se sont installées à Bordeaux (B&B, Golden Tulip...), ayant fait croître significativement le parc hôtelier.

Plus de 400 nouvelles chambres devraient être disponibles d'ici fin 2021, et plus de 500 autres en 2022. Une partie de ces nouveaux projets s'installera dans les quartiers centraux tandis que l'autre accompagnera le développement des nouveaux quartiers comme les Bassins à Flot, ou la Bastide.

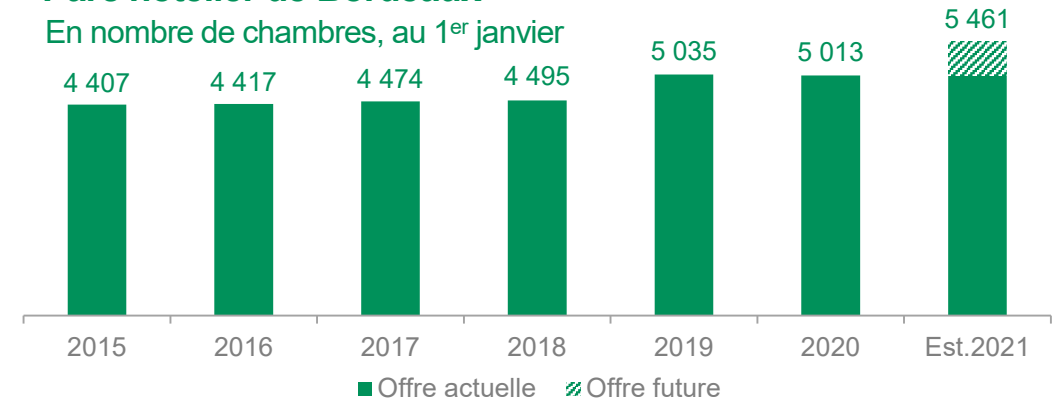
Une montée en gamme du parc hôtelier

L'offre hôtelière bordelaise est majoritairement composée d'établissements moyen de gamme : 30,8% des chambres du parc hôtelier sont classées trois étoiles. Viennent ensuite les chambres d'hôtels quatre étoiles (28,1%) et deux étoiles (23,9%).

Le segment 4 étoiles est le plus dynamique ; il enregistre la plus forte progression en nombre de chambres depuis 2015 (+7,0% en moyenne par an) avec notamment l'ouverture du Hilton Garden Inn ou du Radisson Blu.

Parc hôtelier de Bordeaux

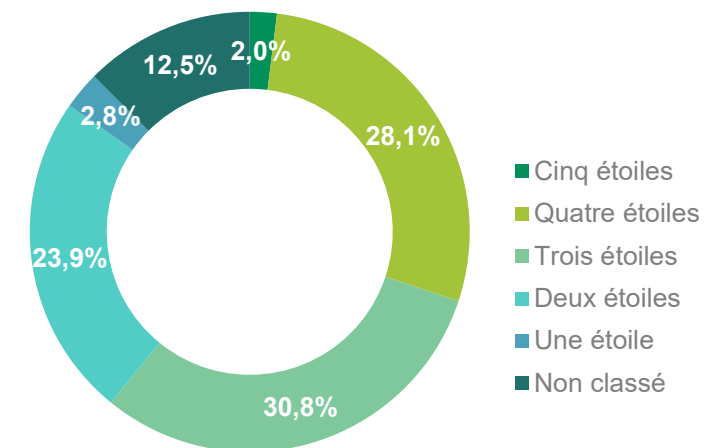
En nombre de chambres, au 1^{er} janvier



Source : Insee

Répartition par catégorie des chambres hôtelières en 2020

En pourcentage



Source : Insee

LE PARC HÔTELIER BORDELAIS

Bordeaux métropole

Au 1^{er} janvier 2020

156 hôtels

9 268 chambres

Aéroport – Bordeaux Mérignac:

- 21 établissements pour 2 260 chambres
- 45,9% de chambres 3* et 30,6% de chambres 2*
- Omniprésence des groupes hôteliers : Accor (Ibis, Mercure...) Louvre Hotels Group (Campanile, Kyriad...), Best Western etc.

Grand Bersol:

- Sept établissements comptant 570 chambres
- 73,7% de chambres 3*
- Quelques hôtels de chaîne (Holiday Inn, Ibis, Première Classe) et d'enseignes volontaires

Bordeaux

Au 1^{er} janvier 2020

79 hôtels

5 013 chambres

Vieux Bordeaux – Grands hommes :

- Des établissements de petite taille : 24 hôtels pour 970 chambres
- 44,4% de chambres 4* et 5*
- 51,0% de chambres en hôtellerie indépendante

Mériadeck:

- Sept établissements pour environ 880 chambres
- 59,3% de chambres 4*
- Hôtels de chaîne, notamment Accor : Ibis, Ibis Budget, Mercure, Novotel

Quartier Saint-Michel Sainte-Croix - Gare Saint-Jean :

- Une quinzaine d'établissements pour environ 1 250 chambres
- 47,5% de chambres 3*
- 32,1% des chambres ont été créées ou rénovées au cours des cinq dernières années

Sources : Bordeaux métropole, HRS, Insee, Tripadvisor

LES PROJETS BORDELAIS

Projets hôteliers



Auberge Whôo
Livraison en 2021
#230



Renaissance Hôtel les Silos
Livraison en 2021
4* - #150



Hôtel Moxy Bassins à Flot
Livraison en 2021
3* - #133



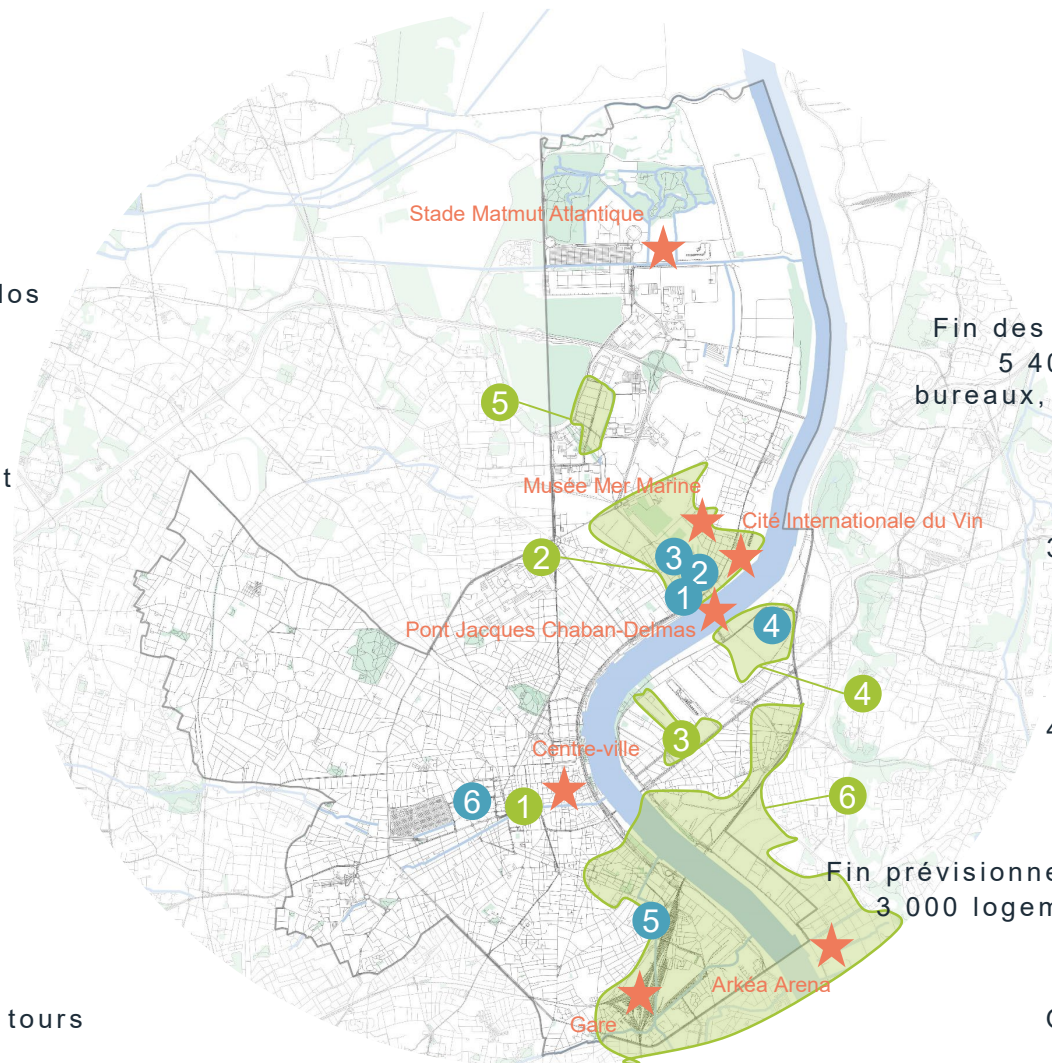
Mob Hotel Brazza
Livraison en 2021
3* - #120



Auberge Meininger
Livraison en 2021
#162



Alboran - Hôtel des trois tours
Livraison en 2022
4* - #146



Projets urbains



Place Gambetta
Livraison en 2020
Réfection de la place



Les Bassins à Flot
Fin des principaux travaux en 2022
5 400 logements, 95 000 m² de bureaux, 60 000 m² de commerces...



ZAC Bastide Niel
Fin des travaux en 2022
3 400 logements, 27 000 m² de bureaux



Quartier Brazza
Livraison en 2022-2023
4 950 logements, 71 300 m² d'activités tertiaires...



Berge du Lac - Ginko
Fin prévisionnelle des opérations en 2022
3 000 logements, 14 000 m² d'activités



OIN Bordeaux Euratlantique
Fin estimée en 2027
Multiples grandes opérations d'aménagement

UNE DEMANDE CROISSANTE

Une fréquentation en forte progression

Le marché de Bordeaux a enregistré 2,0 millions de nuitées hôtelières en 2019, soit une hausse de +9,9% par rapport à 2018. Cette progression est soutenue à la fois par la croissance des nuitées domestiques (+10,1%) et internationales (+9,7%). La durée moyenne de séjour est en légère augmentation à 1,6 jour en 2019.

Les nuitées internationales représentent 31,7% du volume total des nuitées en 2019. Les principales clientèles accueillies sont les espagnols, les britanniques et les allemands.

Vers un rééquilibrage des nuitées affaires et loisirs

Le développement de la métropole Bordelaise alimente à la fois les voyages d'affaires mais aussi les séjours loisirs. En effet, depuis 2017, la part des nuitées loisirs est en constante progression, notamment grâce aux derniers développements livrés (l'Arkéa Arena, la Cité Internationale du Vin, ou encore le Musée Mer Marine).

Cependant, Bordeaux reste une destination à dominante affaires. En 2019, ce segment a représenté 54,0% du volume des nuitées. Du fait de l'actualité récente, l'incertitude plane quant au maintien des futurs salons d'envergure comme le salon Vinexpo initialement programmé en mai 2021.

Nuitées et arrivées hôtelières à Bordeaux

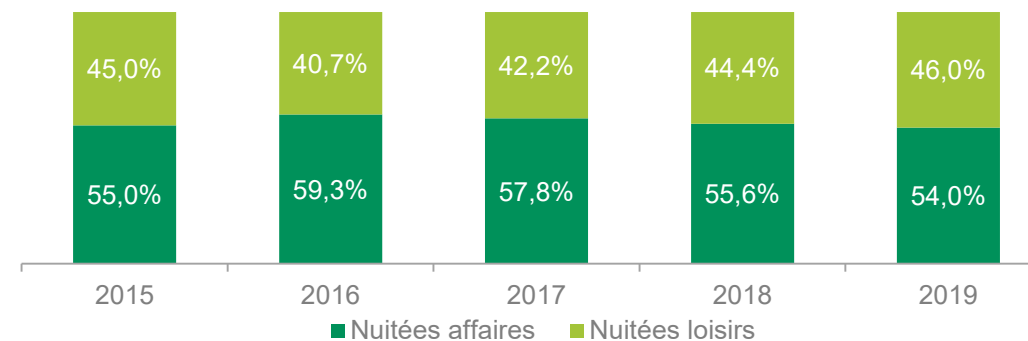
En millions



Source : Insee, en partenariat avec la DGE et les partenaires régionaux

Typologie des nuitées hôtelières à Bordeaux

En pourcentage



Source : Insee, en partenariat avec la DGE et les partenaires régionaux

DES PERFORMANCES AFFECTÉES PAR LA COVID-19

Une hausse des performances jusqu'en 2019

Avec un RevPAR de 61,2€ (+1,4% vs 2018), les performances hôtelières bordelaises stagnent légèrement en 2019. Cette croissance s'explique par la hausse combinée du taux d'occupation (+0,5 point) et du prix moyen (+0,7%).

L'annulation des événements internationaux et la fermeture des hôtels en France à partir de mi-mars ont fortement impacté les performances du premier semestre 2020 (-62,4% versus S1 2019).

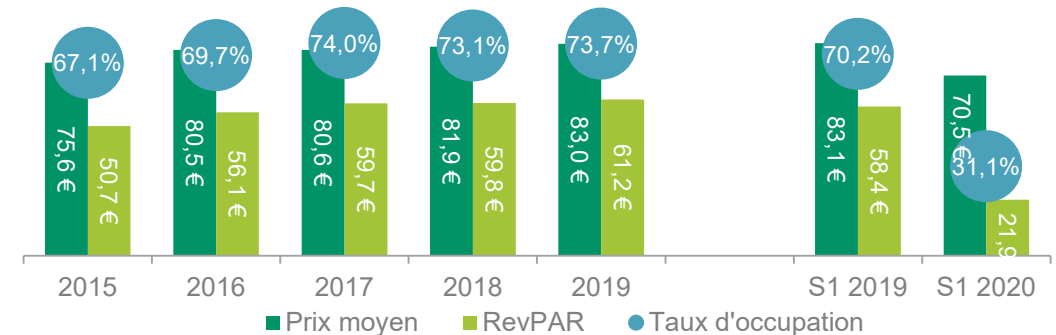
Un segment économique plus résilient

Même si les RevPAR de toutes les catégories sont en forte baisse, on observe de fortes disparités.

Le segment super-économique a vu son RevPAR diminuer de -52,4%, contre -64,4% pour le segment moyen de gamme. Utilisés par une clientèle professionnelle et de proximité, ces hôtels ont été les premiers à ré-ouvrir leurs portes après le déconfinement.

Performances hôtelières à Bordeaux

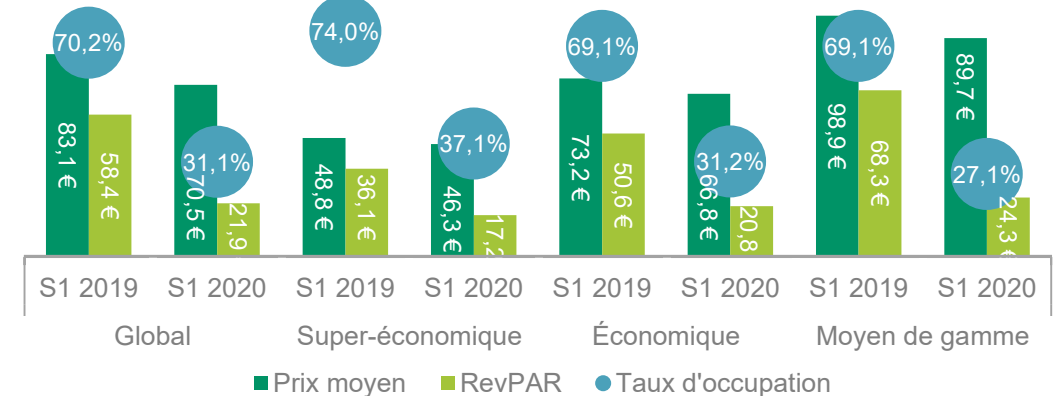
Toutes catégories, en € HT



Source : MKG Hit Report

Performances hôtelières par catégorie à Bordeaux

Par catégorie, en € HT



Source : MKG Hit Report

NOTRE ÉQUIPE



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

▮ **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

Dubaï
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