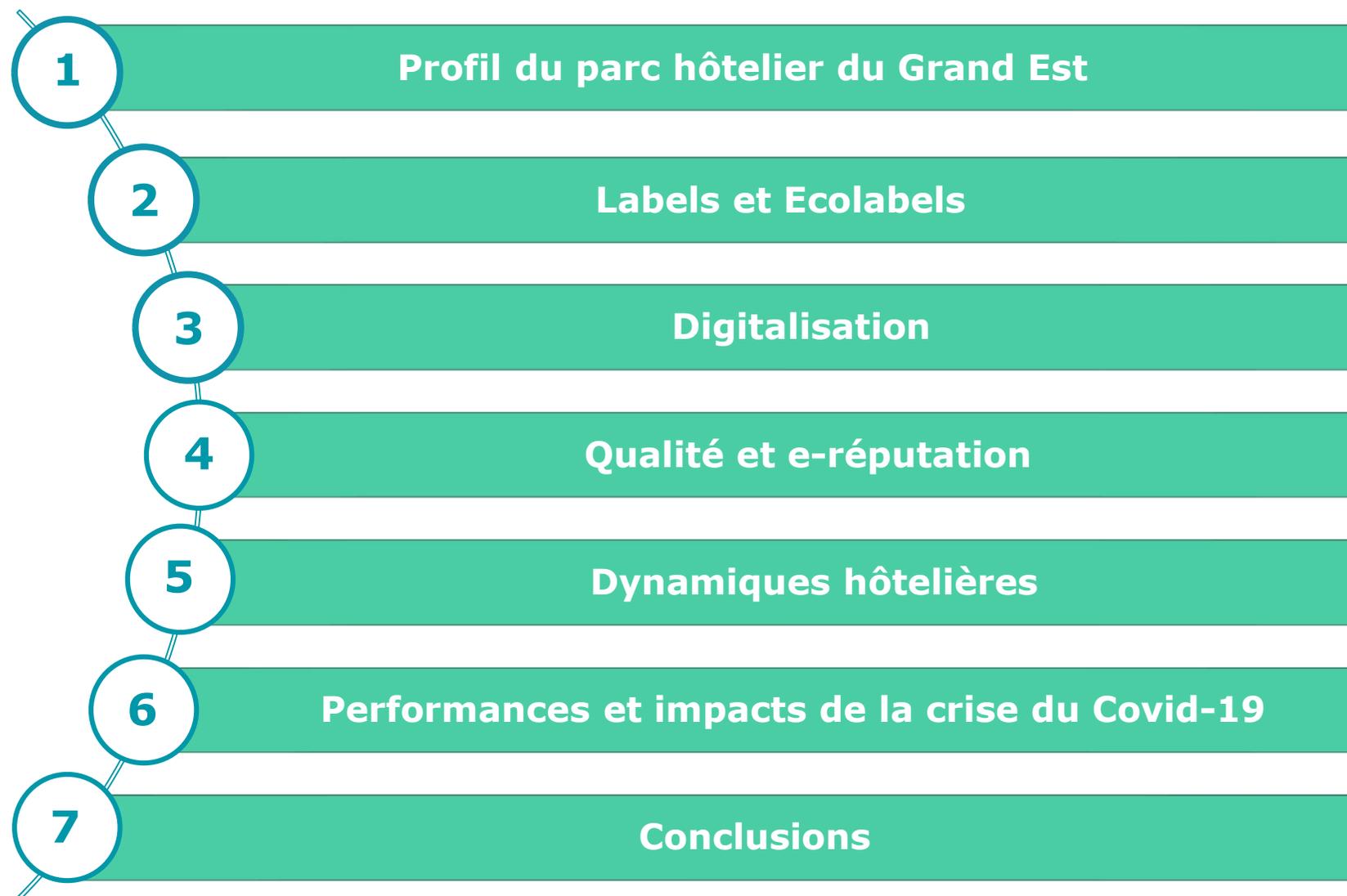


Dynamiques et potentiels de développement de l'offre hôtelière dans le Grand Est



Présentation

Ordre du jour





Objectif et Grandes phases de la mission



Dresser une feuille de route pour assurer un développement pérenne de l'hôtellerie dans la Région Grand Est

Phase 1

Etat des lieux, analyse de l'offre hôtelière, dynamiques à l'œuvre

Phase 2

Offre d'hébergement concurrentielle



Phase 3

Potentiel de développement de l'offre hôtelière

Phase 4

Impacts de la crise Covid sur l'hôtellerie et perspectives de l'hôtellerie post-Covid



Base de données



Une base de données détaillée de l'offre hôtelière du Grand Est

Champ	Champ	Champ	Champ
Identification	Création/disparition	Enseignes / réseaux	Société d'exploitation
Nom	Année de création	Mode d'exploitation	Type d'exploitation
Localisation	Année de disparition (fermeture ou sortie du marché)	Type d'hôtel de chaîne (pour les produits sous enseigne)	Nom de la société
Adresse	Motif de disparition	Enseigne ou réseau(x) d'appartenance	Dirigeant(s)
Code postal	Caractéristiques produit	Groupe hôtelier (pour les produits sous enseigne)	Année de naissance
Commune	Capacité chambres	Présence en ligne / digitalisation	Identifiant SIREN
Département	Restaurant	Politique web	Procédure collective en cours
Zone d'emploi	Piscine	OTA	Date de début de la procédure collective en cours
Unité urbaine	Spa (avec soins, ≠jacuzzi)	Commercialisation événementielle	Date dernière cession FdC
EPCI	Offre banquets/séminaires	E-réputation	Propriété et groupe de rattachement
Coordonnées GPS	Labels	Score Booking.com	Groupe (exploitant et/ou propriétaire FdC)
Coordonnées	Vie du produit	Sous-score Equipement	Type d'exploitant
Téléphone	Evolutions de capacité	Sous-score Propreté	
Adresse email	Changements de nom / d'enseigne	Sous-score Confort	
Site web	Autres évolutions significatives	Sous-score Rapport Qual./Prix	
Classement / Gamme	Projets identifiés	Sous-score Localisation	
Type de produit (officiel)		Sous-score Personnel	
Catégorie officielle		Sous-score Wifi	
Date de class. Atout France			
Classement précédent			
Niveau de gamme			



Diagnostics territoriaux



Une approche opérationnelle : 47 diagnostics territoriaux pour appréhender les spécificités des territoires

10 Départements

23 EPCI

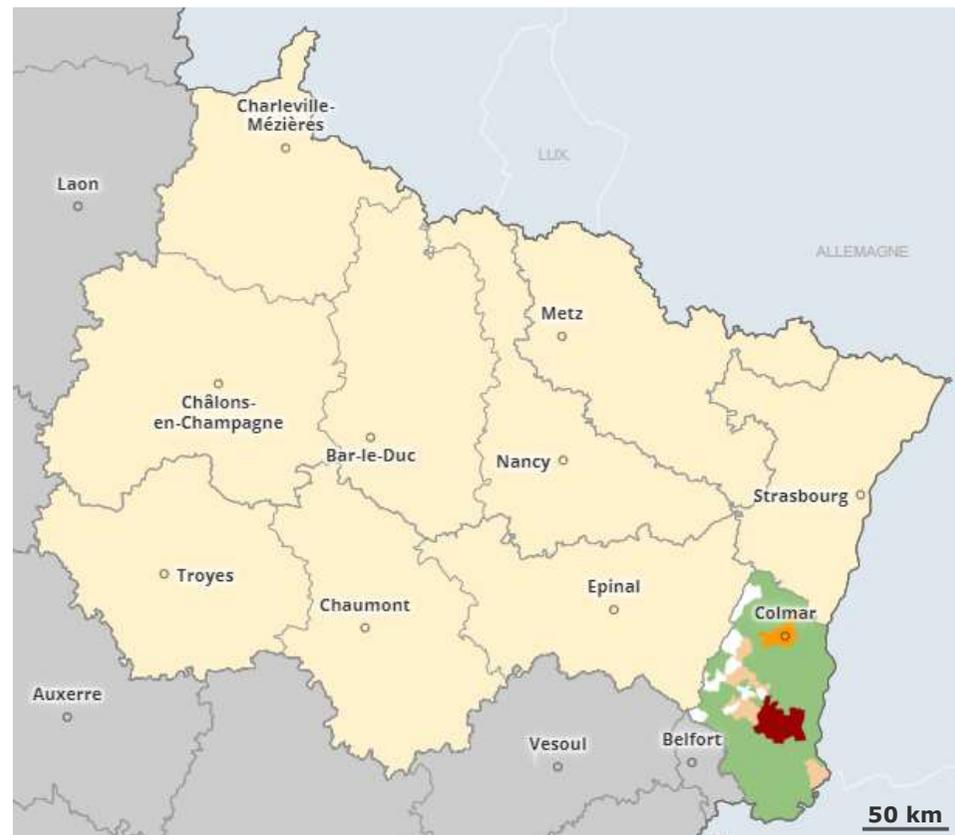
08 - ARDENNES	ARDENNE METROPOLE (CA)
10 - AUBE	TROYES CHAMPAGNE METROPOLE (CA) CHALONS EN CHAMPAGNE (CA)
51 - MARNE	EPERNAY, COTEAUX ET PLAINE DE CHAMPAGNE (CA) GRAND REIMS (CU)
52 - HAUTE MARNE	ST DIZIER DER ET BLAISE (CA)
54 - MEURTHE ET MOSELLE	METROPOLE DU GRAND NANCY (ME)
55 - MEUSE	BAR LE DUC SUD MEUSE (CA) GRAND VERDUN (CA) METZ METROPOLE (ME)
57 - MOSELLE	PORTES DE FRANCE THIONVILLE (CA) RIVES DE MOSELLE (CC) EUROMETROPOLE DE STRASBOURG (ME)
67 - BAS RHIN	HAGUENAU (CA) HANAU LA PETITE PIERRE (CC) COLMAR AGGLOMERATION (CA) MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION (CA)
68 - HAUT RHIN	PAYS DE RIBEAUVILLE (CC) ST LOUIS AGGLOMERATION (CA) VALLEE DE KAYSERSBERG (CC) VALLEE DE MUNSTER (CC)
88 - VOSGES	EPINAL (CA) LES HAUTES VOSGES (CC)

14 « destinations »

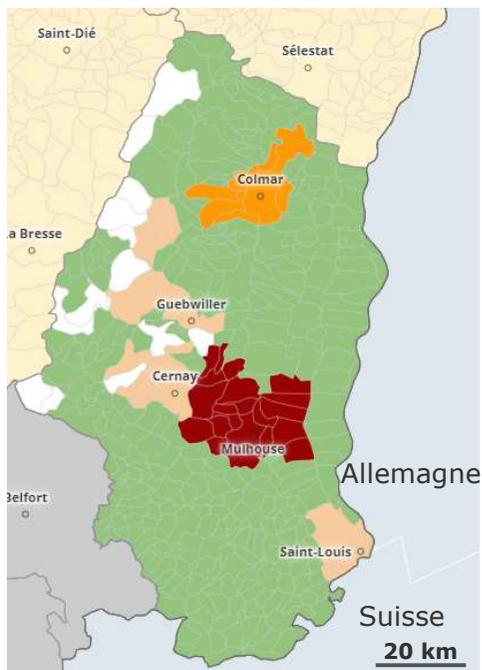
Massif des Vosges
PNR Ardennes
PNR Ballons des Vosges
PNR de Forêts
PNR Forêt d'Orient
PNR Lorraine
PNR Montagne de Reims
PNR Vosges du Nord
Destination Alsace
Destination Alsace hors Massif
Destination Ardenne
Destination Champagne
Destination Lorraine
Destination Lorraine hors Massif



Exemple de diagnostic Haut-Rhin



Profil



Sources : Géoclip 2020, traitements In Extenso TCH

Territoire étudié
Campagne
Station de sport d'hiver
Station thermale
Métropole régionale*
Grande agglomération*
Autre agglomération*
Territoires environnants
Grand Est (hors territoire étudié)
France (hors Grand Est)
Pays étranger

* Communes urbaines uniquement

Superficie	3 525 km² (6,1% du Grand Est)
Population (2018)	764 981 (13,8% du Grand Est)
Croissance moyenne / an population (2010-2018)	+0,3% (Grand Est : 0,0%)

- **Territoire voisin du Bas-Rhin et des Vosges** pour le Grand Est, voisin de la Bourgogne-Franche-Comté (Territoire de Belfort), **territoire frontalier à deux pays** : l'Allemagne et la Suisse, avec une **forte influence de ces pays sur la dynamique des villes frontalières**
- **Un des départements les plus peuplés du Grand Est** (similaire à la Meurthe-et-Moselle)
- **Evolution positive de la population**, alors que le Grand Est a stagné
- Une métropole régionale : **Mulhouse** (36% de la population du Haut-Rhin)
- **Quelques stations de sports d'hiver**, au sein du massif des Vosges

Accessibilité générale



Sources : Googlemaps, traitements In Extenso TCH

Légende

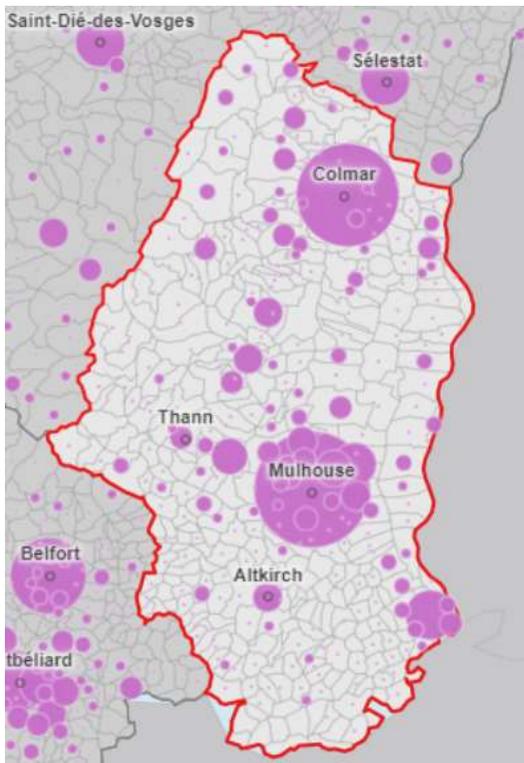
- Axe routier structurant
- Aéroport (>100 000 passagers)
- Gare LGV
- Autre gare (>150 000 voyageurs)

Temps de trajet en voiture	Mulhouse	Colmar	St-Louis
Metz	3h00	2h40	3h00
Besançon	1h40	2h10	2h00
Paris	5h20	5h30	5h40
Zurich	1h30	1h50	1h10

Source : Googlemaps

- **Desserte routière :**
 - Territoire desservi par l'**autoroute A35**, de Lauterbourg (67) à Saint-Louis (68) et l'**autoroute A36**, de Beaune à Ottmarsheim, à la frontière avec l'Allemagne, en passant par Dôle, Besançon, Montbéliard.
- **Desserte aérienne :**
 - **EuroAirport Bâle-Mulhouse** : 9 millions de passagers en 2019, desserte low cost principalement (70% du volume de passagers), infrastructure d'avantage émettrice que réceptrice. Aéroport de Zurich (Allemagne), à 1h30 du Sud du département
- **Desserte ferroviaire :**
 - **Gare de Mulhouse** : **5,3 millions de passagers en 2019**, desservie par la LGV Rhin-Rhône et EST, TGV Lyria et TER Grand Est, permettant les liaisons Paris (2h40, 9 trajets directs en TGV quotidiens), Strasbourg (0h47), Dijon (1h00), Lyon (3h00), Bâle (22 min, ~50 liaisons quotidiennes), Zurich (1h20, 4 trajets directs).
 - **Gare de Colmar** : **4,2 millions de passagers**, desservie par le réseau TER et TGV, 2 liaisons quotidiennes directes avec Paris (2h35)
 - **Trois autres gares desservies par le réseau TER Grand Est** : Saint-Louis (1,4 million de passagers), Cernay (400 900 passagers) et Altkirch (323 000 passagers). La gare de Saint-Louis permet de se rendre en Suisse (Bâle) en quelques minutes, à raison d'une cinquantaine de liaisons quotidiennes. Une dizaine de gares accueille plus de 150 000 passagers.

Répartition de l'emploi au lieu de travail en 2018



Emplois au lieu de travail en 2018
 Mulhouse : 55 196
 Colmar : 45 459

Source : Observatoire des Territoires

Répartition de l'emploi au lieu de travail par EPCI en 2018

EPCI	Emplois	Poids (%)
Mulhouse Alsace Agglomération (CA)	107 523	38%
Colmar Agglomération (CA)	58 209	21%
Saint-Louis Agglomération (CA)	24 405	9%
Thann Cernay (CC)	15 154	5%
Reste du département	75 604	27%

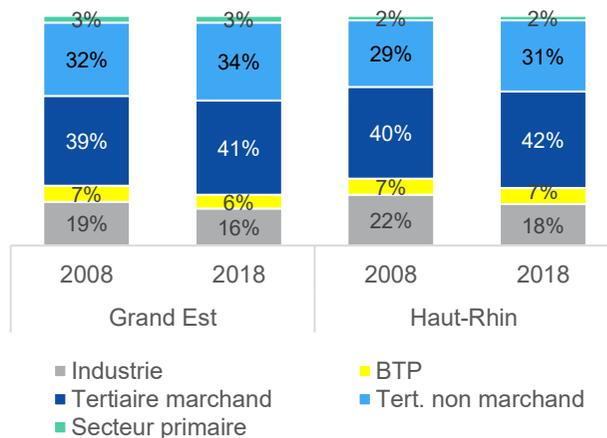
- Concentration de l'emploi au sein de deux pôles : Mulhouse et Colmar
- Saint-Louis : part élevée de travailleurs frontaliers, impliquant une certaine dépendance à l'économie bâloise
- Taux de chômage départemental similaire à la moyenne régionale
- Présence de quelques grands acteurs nationaux comme PSA à Mulhouse
- Recul de l'emploi sur la période 2008-2018, d'un niveau moins soutenu que la tendance régionale

Emplois au lieu de travail en 2018	280 895 (13,6% du Grand Est)
Croissance moyenne / an emploi (2008-2018)	-0,2% (-0,4% dans le Grand Est)

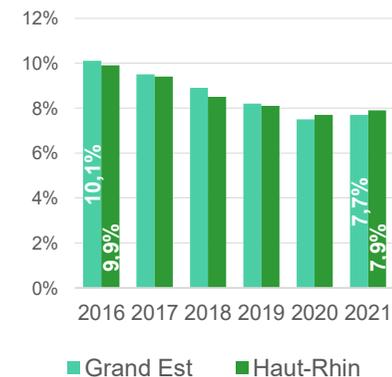
Croissance moy. / an emploi

Zone d'emploi	2008-2018
Mulhouse	-0,3%
Saint-Louis	+0,3%
Colmar	+0,3%

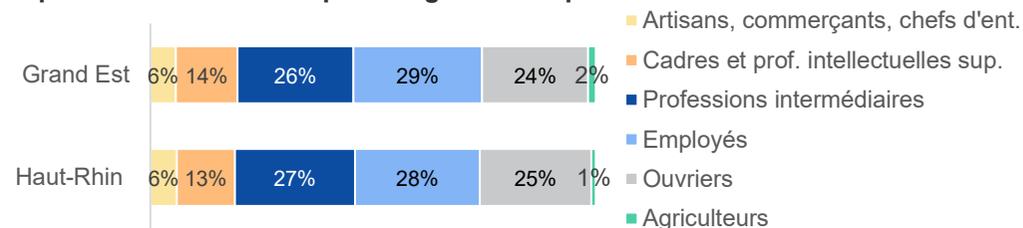
Répartition de l'emploi au lieu de travail



Evolution du taux de chômage (taux CVS à fin mars)



Emplois au lieu de travail par catégorie socioprofessionnelle en 2018



Sous-secteurs d'activité surreprésentés sur le territoire

Secteur	% des emplois 2018	
	Grand Est	Haut-Rhin
Commerce, réparation automobiles et motocycles	12,9%	13,9%
Fabrication matériels de transports	1,5%	2,5%
Fabrication autres machines et équipements	1,2%	2,0%

Sites touristiques et de loisirs structurants



Légende

- Sites accueillant plus de 50 000 visiteurs par an*
- Parc Naturel Régional
- Pôle de tourisme urbain
- Station de sports d'hiver
- Œnotourisme / route des vins
- Véloroute majeure
- Palais des Congrès / Parc expo

20 km

N°	Site (localisation)	Fréquentation 2019
1	Parc Zoologique et Botanique	325 537
2	Cité de l'Automobile	206 081
3	Musée Unterlinden	186 167
4	Parc du Petit Prince	181 000
5	NaturOparC	128 186
6	N-Dame de Thierenbach	113 000
7	Cité du Train	106 050
8	Centre d'Initiation à la Nature - Petite Camargue Alsacienne	84 781
9	Parc de Wesserling - Musée Textile	81 079
10	Musée du Jouet et des Petits Trains	79 212
11	Crypte du Hartmannswillerkopf	57 838
12	Château du Hohlandsbourg	57 659
13	Luge sur rail au Markstein	51 211

Filières

- Urbain**
 - Colmar, Mulhouse, Sélestat
- Culture / mémoire**
 - **Musées / Patrimoine** : Cité de l'Automobile de Mulhouse (1^{er} musée d'Alsace en terme de fréquentation) et la Cité du Train, Musée Unterlinden à Colmar, train Thur Doller Alsace, route des Châteaux, Ecomusée d'Alsace à Ungersheim
 - **Patrimoine religieux** : Notre-Dame de Thierenbach, etc.
- Nature**
 - PNR des Ballons des Vosges, Vallée de la Doller
 - Stations : Ballon d'Alsace (été / hiver), Schlumpf, Grand Ballon, Markstein, Le Bonhomme, Schnepfenried
 - Centre d'Initiation à la Nature - Petite Camargue Alsacienne de Saint-Louis,
- Œnotourisme**
 - Route des vins d'Alsace
- Cyclotourisme**
 - Sentiers de randonnées à vélo
 - EuroVelo 5, EuroVelo 15, EuroVelo 6
- Loisirs**
 - **Parcs de loisirs** : Parc du Petit Prince (181 000 visiteurs), Luge sur Rail au Markstein (51 211 visiteurs), Parc des Eaux Vives à Huningue (35 906 visiteurs)
 - **Parcs animaliers** : Parc Zoologique et Botanique de Mulhouse (325 537 visiteurs), NaturOparC (128 186)
- Bien-être**
 - Offre spa bien développée dans les hôtels
- Événementiel**
 - Marchés de Noël
- Congrès / salons**
 - **Colmar** : parc des expositions et des congrès (5 halls, 1 auditorium jusqu'à 1300 pax, 5 salles de sous-commissions, 7 000 m² d'expositions), Centre de Rencontres d'Echanges et de Formation (430 m² de surfaces d'exposition, 2 auditoriums, 13 salles de sous-commissions), salles du musée Unterlinden
 - **Mulhouse** : parc des expositions (10 000 m² d'expositions), Kinépolis (14 salles, jusqu'à 700 pax), salles prestigieuses à la Cité du Train ou de l'Automobile

*Parmi les sites qui communiquent leur fréquentation à l'ART, Sources : ART Grand Est, Googlemaps, traitements In Extenso TCH

Parc hôtelier au 1^{er} janvier 2021

Selon la classification officielle

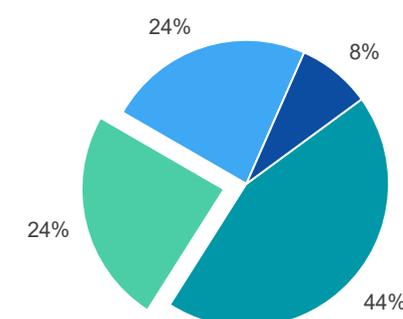
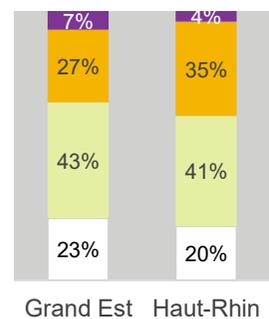
Catégorie	Hôtels	Chambres
5 étoiles	4 2%	112 1%
4 étoiles	30 12%	1 771 21%
3 étoiles	106 43%	3 753 44%
2 étoiles	58 23%	1 574 19%
1 étoile	4 2%	132 2%
Non classés	46 19%	1 110 13%
TOTAL	248 100%	8 452 100%

Par niveau de gamme*

Catégorie	Hôtels	Chambres
Luxe	2 1%	50 1%
Haut de Gamme	10 4%	294 3%
Milieu de Gamme	68 27%	2 968 35%
Economique	136 55%	3 488 41%
Super-économique	32 13%	1 652 20%
TOTAL	248 100%	8 452 100%
Hors marché**	5 -	81 -

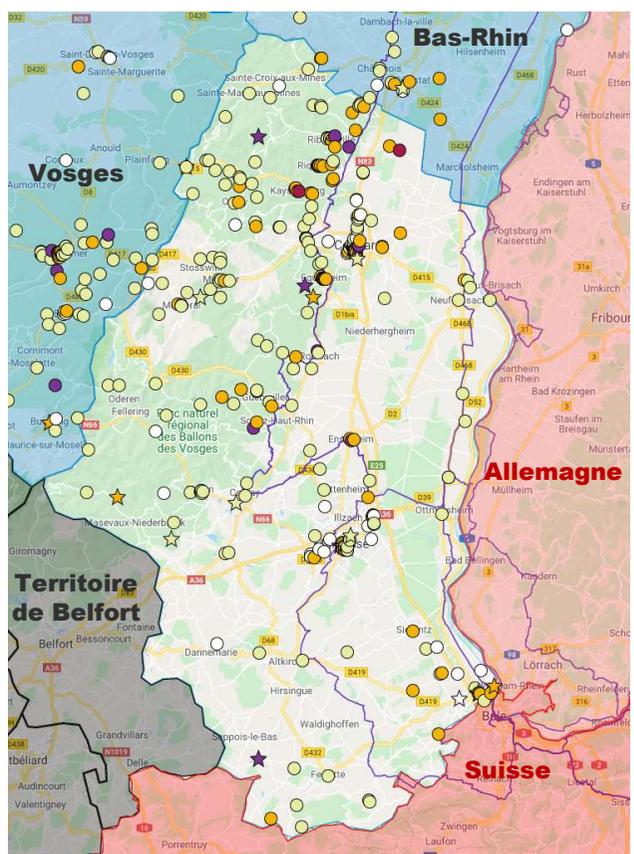
* Segmentation In Extenso TCH
 ** Hôtels de plus de 5 chambres, n'ayant fait l'objet d'aucune homologation depuis 1986, n'appartenant à aucun réseau et proposant un produit obsolète

Part de l'hôtellerie dans l'offre de lits marchands



- Haut de Gamme/Luxe
- Milieu de Gamme
- Economique
- Sup-économique
- Locations
- Hôtels
- Hébergements collectifs
- Campings

Répartition géographique de l'offre hôtelière



10 km

Véloroutes majeures

Hôtel	Projet hôtelier	
○	☆	
Niveau de gamme		
Sup-éco	Eco	MdG
HdG	Luxe	

Répartition du parc hôtelier par EPCI

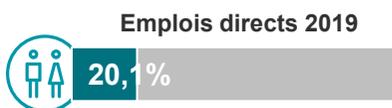
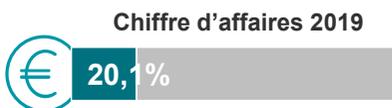
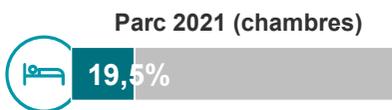
EPCI	Hôtels	%	Chambres	%
Mulhouse Alsace Agglo (CA)	37	15%	2 254	27%
Colmar Agglo (CA)	45	18%	2 254	27%
Pays de Ribeauvillé (CC)	34	14%	916	11%
St-Louis Agglo (CA)	16	6%	624	7%
Vallée de Kaysersberg (CC)	25	10%	518	6%
Vallée de Munster (CC)	18	7%	412	5%
<i>Autres EPCI</i>	73	30%	1 474	17%

Répartition du parc hôtelier par typologie de localisation

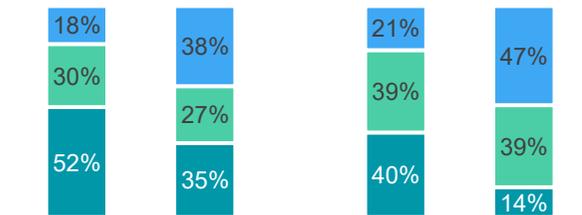
Localisation	Hôtels	%	Chambres	%
Grande Unité urbaine* (200 000 hab. ou plus)	33	13%	2 136	25%
Unité urbaine* intermédiaire (50 000 à 199 999 hab.)	42	17%	2 141	25%
Petite Unité urbaine* (10 000 à 49 999 hab.)	35	14%	1 153	14%
Campagne**	124	50%	2 761	33%
Station de montagne / sports d'hiver	14	6%	261	3%

* Au sens de l'Insee
 ** Communes hors Unité urbaine et communes d'Unités urbaines de moins de 10 000 hab.

Part du marché régional



Profil du parc



- Sous enseigne
- Indépendants en réseau
- Indépendants

Réseau	Groupe	Hôtels	% (chambres)
Logis	-	49	14%
Ibis	Accor	5	4%
B&B	B&B Hotels	4	4%
Mercure	Accor	3	3%
Roi Soleil	Nehô Group	3	3%

Capacité moyenne : 34 clés par hôtel (Grand Est : 36 clés)

Equipements :

	Grand Est	Haut-Rhin
	64%	69%
	15%	17%
	9%	13%
	16%	15%

Âge moyen du dirigeant : 52,9 ans
Grand Est : (53,5 ans)

Dans 18% des hôtels, le dirigeant le plus jeune a 65 ans ou plus

E-réputation / qualité perçue

Légende

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



Digitalisation

96% des hôtels sont dotés d'un site web

Sites web traduits :

- 80%
- 69%

Contenu des sites web :

Les tarifs des chambres	65%
Dont tarifs clairement datés de l'année en cours	30%
Une rubrique Actualités alimentée	15%
Un outil de réservation instantanée en ligne	71%
La vente de packages	10%

Référencement OTAs :

92%	75%	74%	48%

Labels

Label	Grand Est	Haut-Rhin	Label	Grand Est	Haut-Rhin
	9,3%	8,9%		1,3%	1,6%
	1,3%	2,4%		0,3%	0,4%
	4,9%	3,6%		1,4%	0,4%

Parc hôtelier au 1^{er} janvier 2021

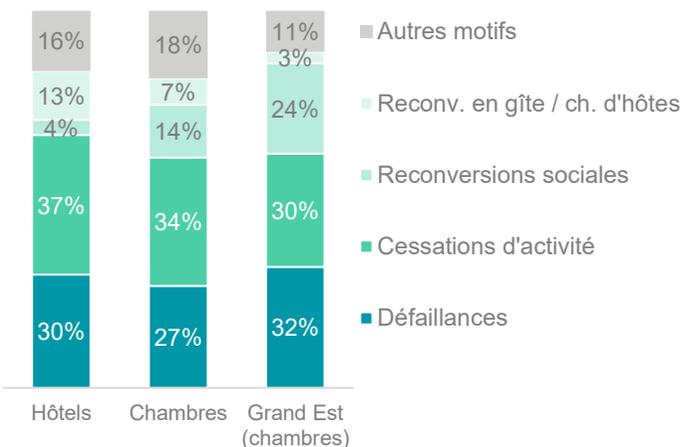
Dynamiques d'évolution de l'offre



Croissance Annuelle Moyenne (CAM) du parc de chambres

Territoire	2011-2021
Grand Est	-0,1%
Haut-Rhin	-0,3%
Métropole régionale	-0,7%
Grande agglomération	0,5%
Autre agglomération	0,7%
Campagne	-0,9%
Stations de sports d'hiver	-2,1%
Mulhouse Alsace Agglomération (CA)	-0,6%
Colmar Agglomération (CA)	0,4%
Pays de Ribeauvillé (CC)	-0,4%
Saint-Louis Agglomération (CA)	3,1%
Vallée de Kaysersberg (CC)	-1,1%
Vallée de Munster (CC)	-1,9%

Motifs de disparition

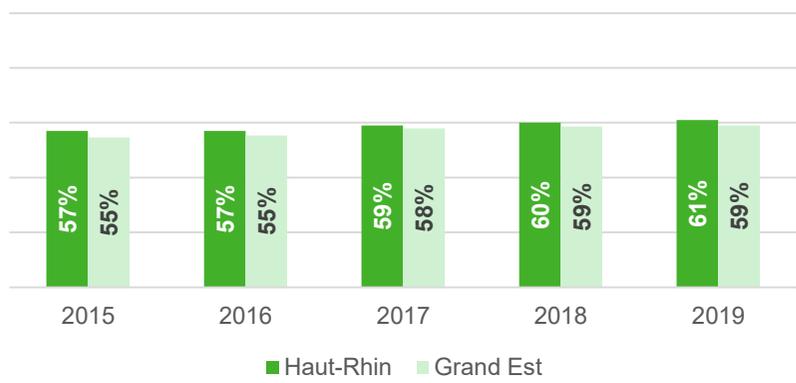


Projets identifiés

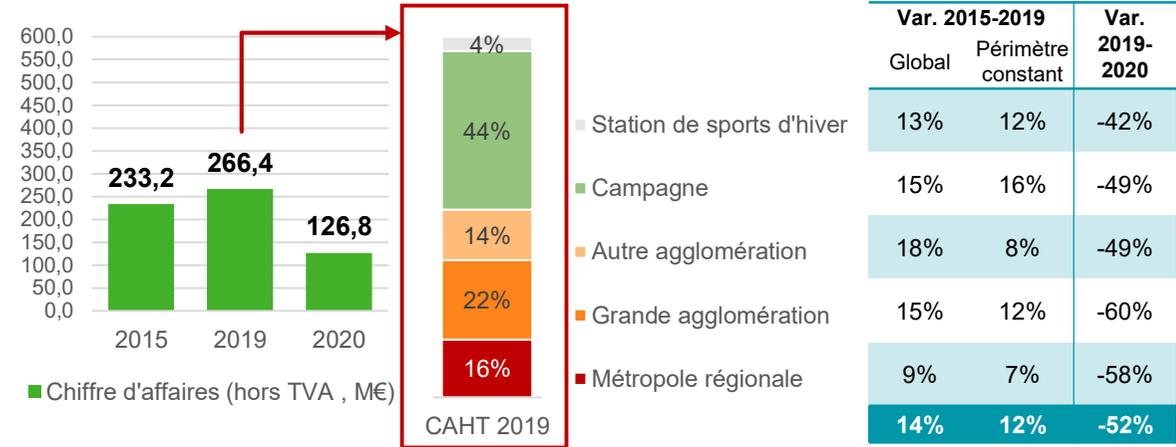
Projet	Commune	Gamme	Cap.	Echéance	Remarque
MGallery L'Esquisse	Colmar	HdG	62	Ouvert en juil 2021	Développé sur le site d'un Mercure démolé en 2018
Hôtel & Spa Ribeauvillé	Ribeauvillé	MdG	37	Ouvert en sept 2021	Réhabilitation d'un hôtel fermé en 2011
Roi Soleil St-Louis	St-Louis	MdG	116	2022-2023	
Les Jetées	Huningue	MdG	115	2022-2023	
Greet Hôtel Cernay	Cernay	Eco	80	2023	
B&B Hôtel Héisingue	Héisingue	Sup-éco	78	2023	
Le Domaine de Milly	Wegscheid	MdG	≈40	2022	
Lalargue Resort	Mooslargue	HdG	53	2023	
ZAC Nouveau Bassin	Mulhouse	Eco	100	2023	PC délivré le 10/09/2018
Wallpaper Hôtel	Mulhouse	HdG	70	2023	Reconversion de l'ancienne sous-préfecture
Maison Albar Colmar	Colmar	HdG	71	2023	PC délivré le 24/12/2019
Cheneaudière Colmar	Colmar	HdG	25	2024	
Hilton Garden Inn Mulhouse	Mulhouse	MdG	123	2024	Reconversion de l'ancien magasin Globe
Projet Arrow Promotion	St-Louis	MdG	≈40	nd	PC délivré le 23/10/2020
Projet de création	Colmar	HdG	23	nd	
Ancien sanatorium	Salem	HdG	50	nd	Projet à l'étude
Loisium	Voegtlinshoffen	MdG	100	nd	

- + Réouverture en nov. 2021 de l'hôtel Husseren Collections (Husseren-les-Châteaux) après extension 38->74 ch et repositionnement HdG
- + Extension en 2021 du St-Hubert (devenu James Vignoble Hôtel), à Eguisheim ; 15->31 ch.
- + Réouvertures, probablement en 2022 : La Maison d'Alice (Breitenbach-Haut-Rhin, 14 ch. ; fermé en 2020), Les Maraîchers (Colmar, 62 ch. ; fermé en 2020), Au Vieux Tilleul (Sentheim, 8 ch. ; fermé en 2019), Le Musée-Gare (Mulhouse), fermé en 2017, sous le nom Le Berti (MdG, 44 ch.)
- + Projet de repositionnement hôtelier du gîte d'étape (21 ch.) du Domaine de St-Loup (Aspach-Michelbach)
- Repositionnement, à horizon 2023/24, de l'Hostellerie Saint-Barnabé (Buhl) en HdG, avec réduction de capacité (26->14 ch.)

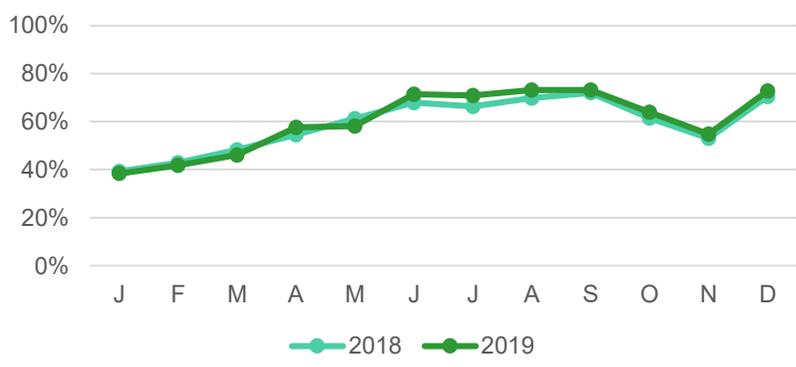
Evolution du taux d'occupation annuel



Chiffre d'affaires



Fréquentation mensuelle des hôtels du Haut-Rhin



Chiffre d'affaires total (hors TVA) par clé en 2019, et évolution entre 2015 et 2019

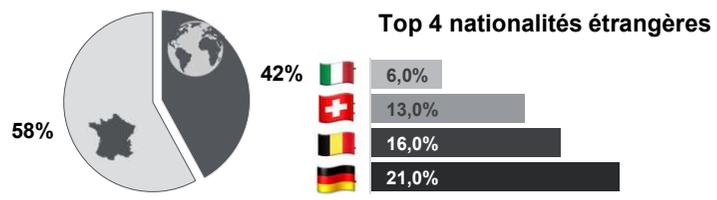
CA total / clé en 2019 (K€ HT) et évolution 2015-2019	Petits hôtels (<20 ch.)		Moyens hôtels (20-50 ch.)		Grands hôtels (>50 ch.)	
	Avec restaurant	Sans restaurant	Avec restaurant	Sans restaurant	Avec restaurant	Sans restaurant
HdG/Luxe	116 16%	1 hôtel	93 19%	1 hôtel	79 21%	
Moyenne GE	112 12%	41 8%	124 20%	40 -15%	65 10%	49 9%
MdG	75 15%	22 19%	51 21%	21 10%	38 6%	35 4%
Moyenne GE	71 21%	24 10%	53 16%	29 5%	38 13%	28 7%
Eco	40 11%	15 14%	31 8%	17 12%	23 7%	20 10%
Moyenne GE	42 16%	15 13%	29 4%	18 17%	24 10%	20 11%
Sup-éco	35 5%	1 hôtel	14 6%	12 16%		13 26%
Moyenne GE	32 8%	11 15%	21 16%	10 13%	30 16%	12 18%
Total	46 17%	20 20%	39 14%	17 11%	36 9%	18 22%
Moyenne GE	48 21%	19 16%	41 14%	19 12%	36 14%	18 17%

Source : In Extenso TCH - extrapolations basées sur les CA réels collectés pour 2019 (53% de la capacité) et 2015 (58% de la capacité)

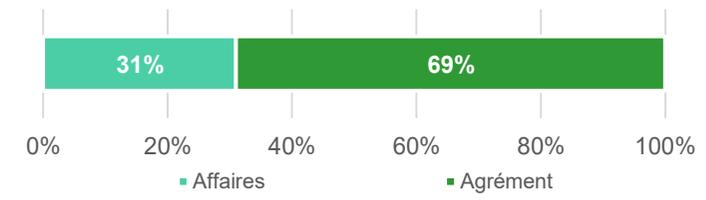
Durée moyenne de séjour



Origine de la clientèle¹⁾



Motif de séjour¹⁾



¹⁾En % des nuitées réalisées en 2019

Environnement général	Atouts	Points de vigilance
Environnement général	<ul style="list-style-type: none"> • Dynamique démographique supérieure à la moyenne (0,3% contre 0% dans le Grand Est entre 2010 et 2018) • Accessibilité générale qualitative et multimodale • Proximité de l'Allemagne et de la Suisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Problématiques d'accès dans les vallées (enneigement, saturation des routes)
Economie et tourisme d'affaires	<ul style="list-style-type: none"> • Secteurs d'activité forts • Taux de chômage en phase avec le taux régional 	<ul style="list-style-type: none"> • Concentration de l'emploi sur les pôles de Mulhouse et Colmar • Part de travailleurs frontaliers, impliquant une dépendance à des acteurs extérieurs (St-Louis)
Tourisme d'agrément	<ul style="list-style-type: none"> • Près d'une quinzaine de sites accueillant plus 50 000 visiteurs • Forte notoriété touristique de certaines destinations du Haut-Rhin : œnotourisme, patrimoine et architecture, espaces naturels, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Déséquilibre géographique de la répartition des sites / destinations touristiques • Concurrence d'autres destinations selon les thématiques (route des vins, courts séjours, etc.)
Offre hôtelière	<ul style="list-style-type: none"> • Bonne répartition de l'offre hôtelière dans le Haut-Rhin, y compris à la campagne (33% des chambres) • Offre indépendante encore très présente • Offre de qualité globalement satisfaisante • Niveau important d'équipements loisirs (piscine, spa) • Bon niveau des hôtels dans le domaine du digital (outils de réservation en ligne notamment) • Nombreux projets hôteliers 	<ul style="list-style-type: none"> • Déficit qualitatif sur le segment Super-économique • 40% de petits hôtels (moins de 20 chambres) • Déficit d'offre écolabélisée • Erosion de l'offre • Projets susceptibles de générer des contextes locaux de surcapacité (Colmar)
Fréquentation hôtelière	<ul style="list-style-type: none"> • Taux d'occupation supérieurs à la moyenne régionale, influencés par la prédominance de l'hôtellerie urbaine • Bons niveaux d'activité de juin à septembre et en décembre • Proportion élevée de nuitées étrangères (~40%), part la plus élevée de la région 	<ul style="list-style-type: none"> • Clientèle essentiellement d'agrément, la clientèle d'affaires se concentre à Mulhouse et Saint-Louis

Synthèse des enjeux

- **Préserver l'hôtellerie rurale**

Profil du parc hôtelier du Grand Est

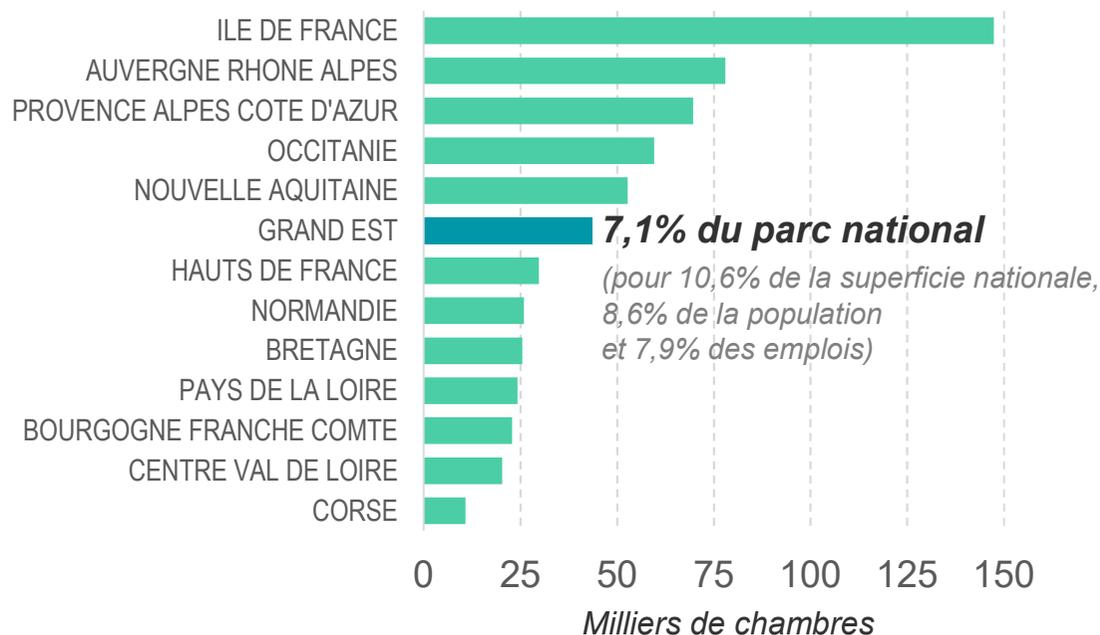
Parc hôtelier par catégorie

Parc au 1^{er} janvier 2021

Catégorie	Hôtels		Chambres	
5 étoiles	16	1,3%	592	1,4%
4 étoiles	135	11,3%	8 029	18,5%
3 étoiles	424	35,4%	16 821	38,7%
2 étoiles	275	23,0%	9 149	21,1%
1 étoile	23	1,9%	955	2,2%
Non classés	324	27,1%	7 878	18,1%
TOTAL	1 197	100,0%	43 424	100,0%
<i>Hors marché</i>	<i>50</i>		<i>609</i>	

*Hôtels de plus de 5 chambres, n'ayant fait l'objet d'aucune homologation depuis 1986, n'appartenant à aucun réseau et proposant un produit obsolète

Parc de chambres d'hôtels par région début 2021

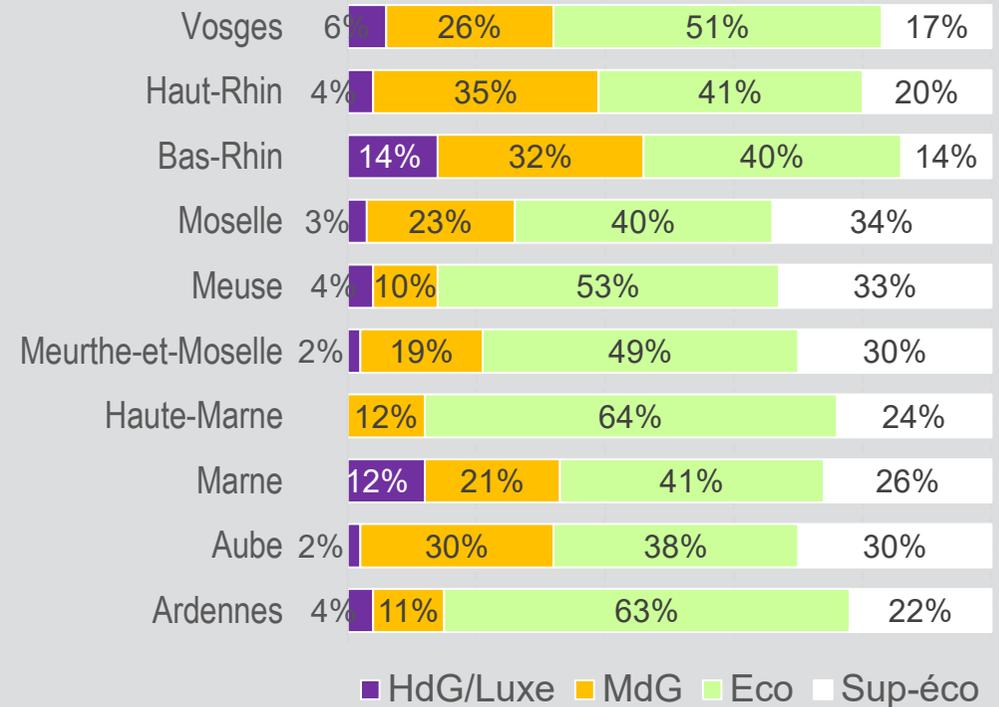
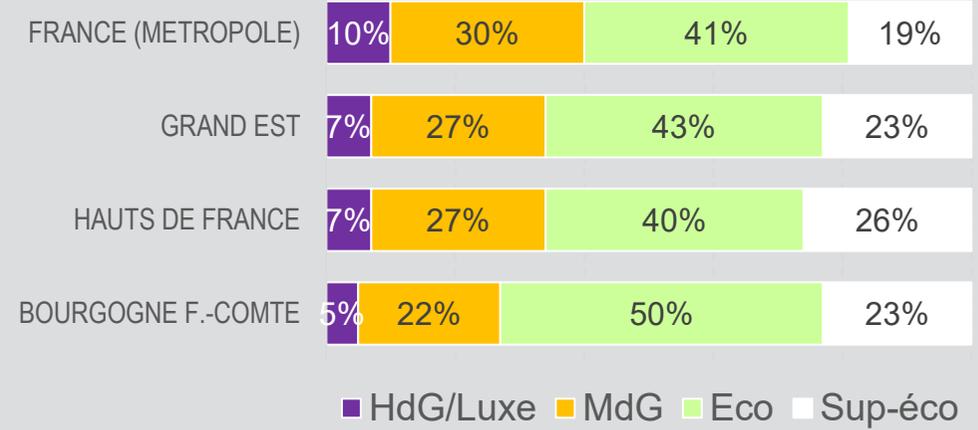
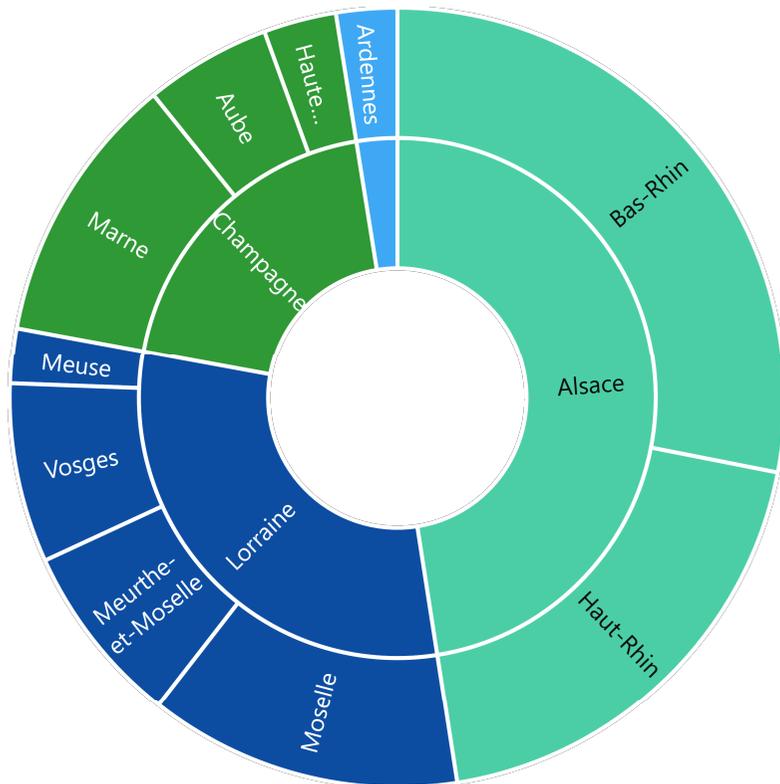


- **Le parc hôtelier non classé représente 27% des établissements** et 18% des chambres dans le Grand Est (respectivement 25% et 16% en France métropolitaine).
- Les hôtels non homologués sont :
 - À 45% des hôtels dont le classement (normes 2009) a expiré (40% à l'échelle nationale),
 - À 84% des indépendants (87% à l'échelle nationale) de dimension modérée (17 chambres),
 - À 80% des établissements d'entrée de gamme et à 20% des hôtels susceptibles d'être homologués 4* ou plus.

Parc hôtelier par niveau de gamme

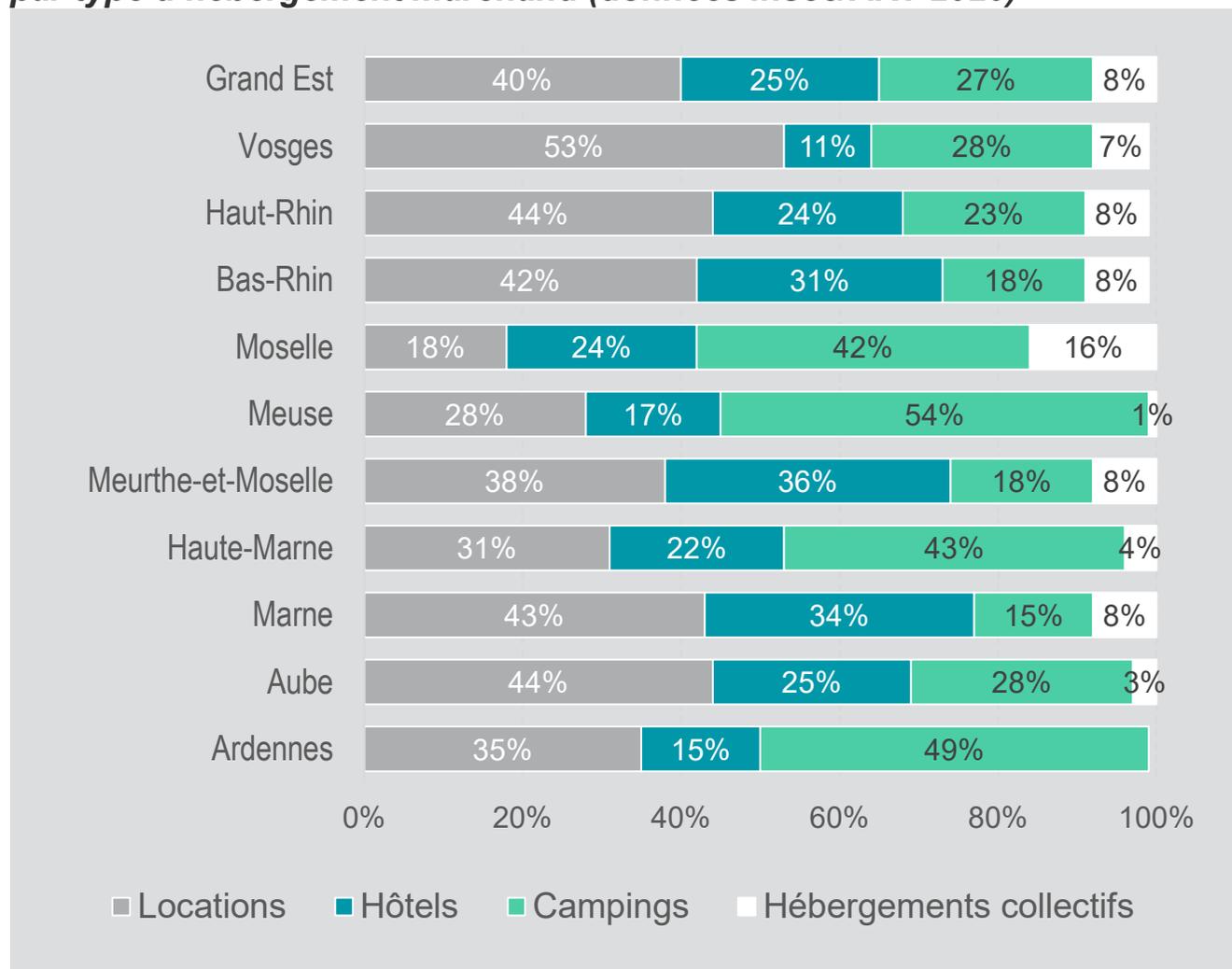
Parc au 1^{er} janvier 2021 par niveau de gamme

Gamme	Hôtels		Chambres	
Luxe	8	1%	176	0%
Haut de Gamme	77	6%	2971	7%
Milieu de Gamme	276	23%	11772	27%
Economique	628	53%	18740	43%
Super-économique	208	17%	9765	23%
TOTAL	1 197	100%	43 424	100%



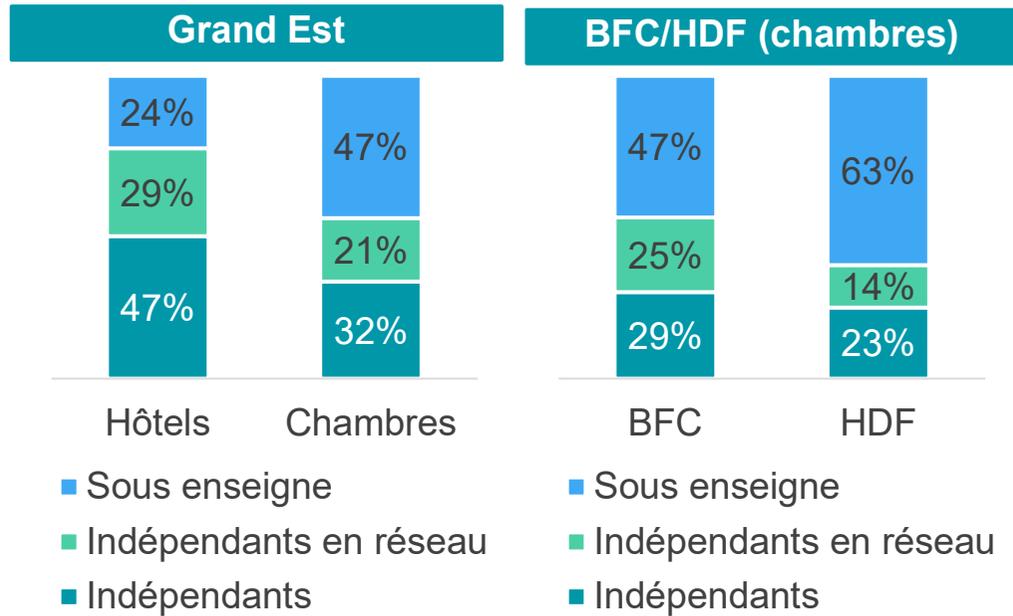
Parc hôtelier et autres hébergements marchands

Répartition de la capacité d'accueil (lits)
par type d'hébergement marchand (données Insee/ART 2020)

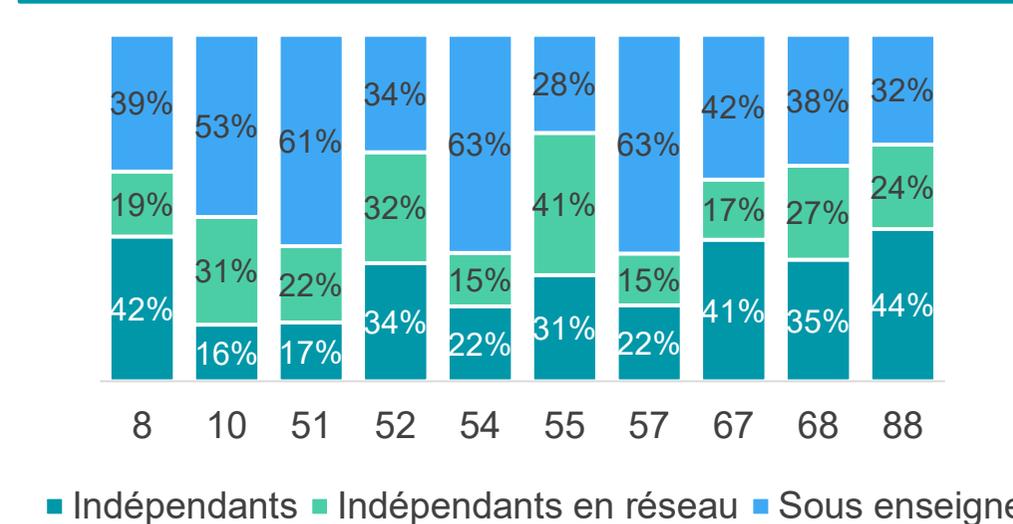


Caractéristiques du parc hôtelier

Répartition du parc hôtelier par mode d'exploitation



Grand Est par département (chambres)



Principaux groupes et poids dans le parc hôtelier (chambres)

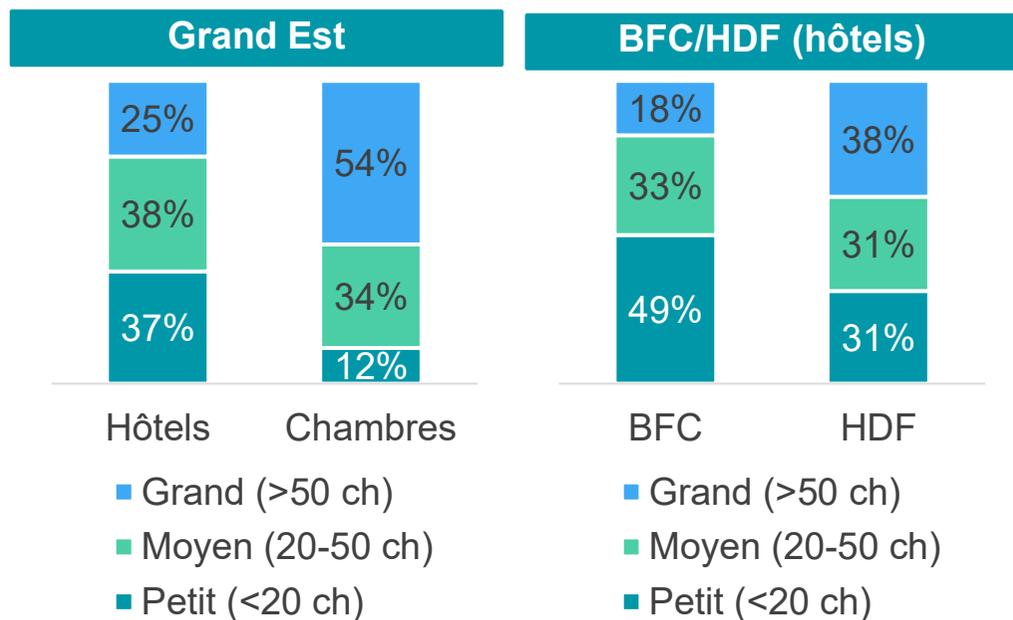
	GRAND EST	BFC	HDF
Accor	22%	23%	27%
Louvre Hotels Group	11%	14%	16%
B&B Hôtels	4%	4%	6%
Best Western	3%	1%	3%
Nehô Group	2%	-	-
IHG	1%	1%	2%
Marriott International	1%	-	1%
Hilton	1%	-	-

Principaux réseaux volontaires et poids dans le parc hôtelier (chambres)

	GRAND EST	BFC	HDF
Logis	12%	13%	5%
The Originals	2%	3%	2%
Contact Hôtel	2%	2%	2%
Brit Hôtel	2%	2%	1%
Les Collectionneurs	1%	2%	0%
Citôtel	1%	0%	0%
Relais & Châteaux	1%	1%	1%
Fasthôtel	0%	1%	1%

Caractéristiques du parc hôtelier

Profil des hôtels



Capacité moyenne :

36 clés par hôtel dans le Grand Est
BFC : 30 ch. / HDF : 45 ch.

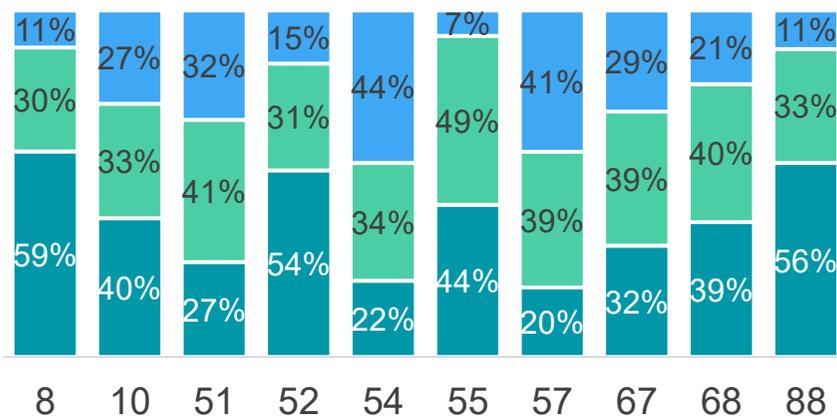
Equipements :

	Grand Est	BFC	HDF
	64%	64%	56%
	15%	18%	7%
	9%	6%	5%
	16%	nd	nd

Grand Est par département (hôtels)



Âge moyen du dirigeant :



	Grand Est	BFC	HDF
Global	53,4	53,6	53,4
Campagne	53,0	52,8	52,6
Indépendants	52,7	53,2	53,2

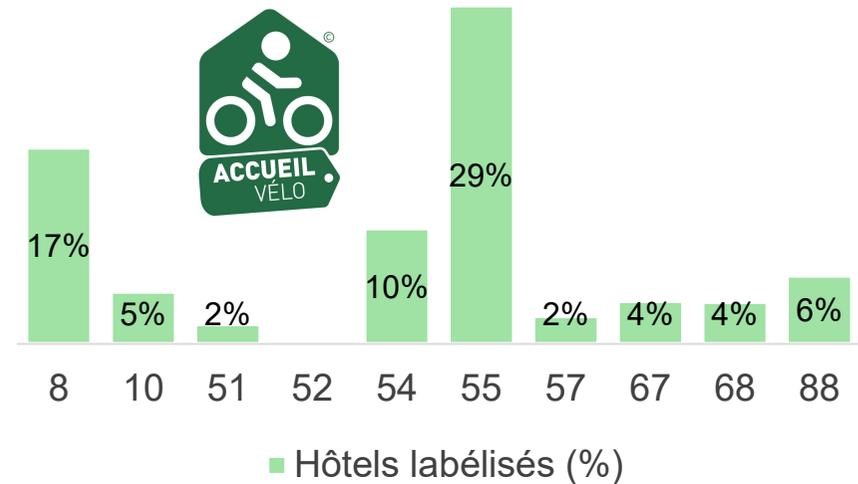
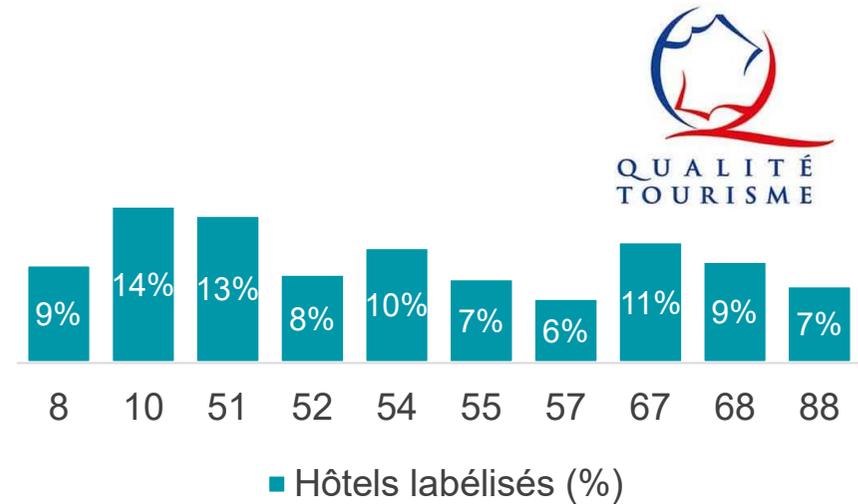
N.B. : âge moyen >56 ans dans la Meuse et en Moselle

■ Petit (<20 ch) ■ Moyen (20-50 ch) ■ Grand (>50 ch)

Labels et écolabels

Labels et développement durable

Labels			
Label	Grand Est	BFC	HDF
	9,3%	16,3%	13,4%
	1,7%	0,4%	0,0%
	4,8%	9,7%	0,2%



Proportion d'hôtels labélisés Valeurs PNR au sein des PNR du Grand Est



Ardennes	Ballons des Vosges	Forêts	Forêt d'Orient	Lorraine	Montagne de Reims	Vosges du Nord
-	4,7%	-	-	-	-	21,3%

Labels et développement durable

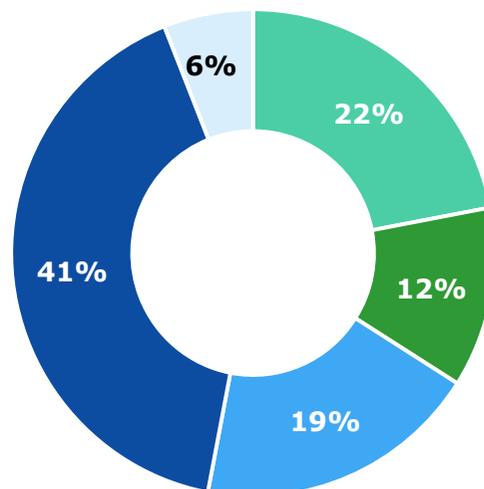
Ecolabels

Label	Grand Est	BFC	HDF
 La Clef Verte	1,3%	-	0,9%
 EU Ecolabel	0,3%	0,1%	0,3%
 GREEN GLOBE	-	-	-
 ABODE IMPACT ENVIRONMENTAL	1,4%	1,0%	0,8%

N.B. : 13,6% des hôtels de l'Aube ont au moins un Ecolabel

Retours enquête professionnels

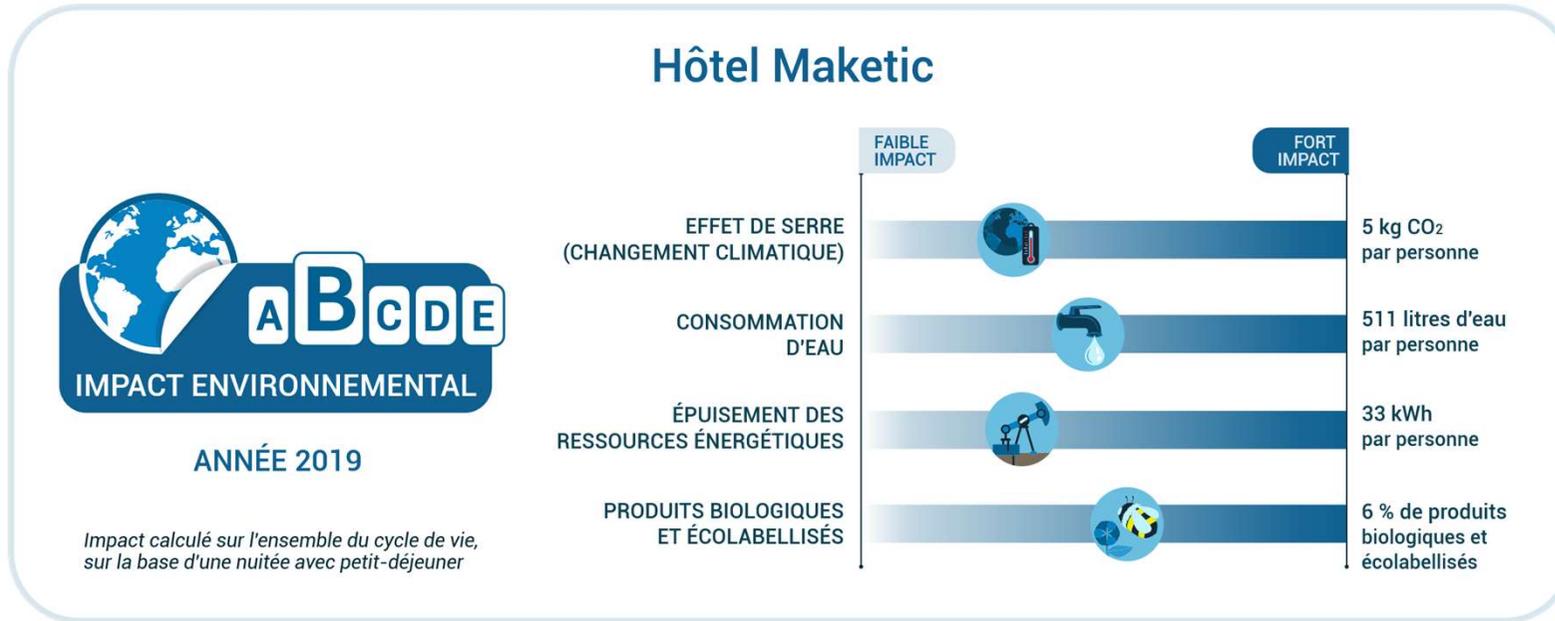
A propos du développement durable



- Ce n'est pas ma préoccupation principale
- C'est une préoccupation mais je ne sais pas comment m'y prendre
- Mon hôtel dispose d'un écolabel / J'envisage d'en faire la demande
- Je mets en oeuvre des actions environnementales sans labélisation/certification
- NSP

9 répondants sur 10 n'ont pas entendu parler des nouvelles contraintes liées au décret tertiaire
(qui concernant les bâtiments tertiaires regroupant des locaux d'une surface utile supérieure ou égale à 1 000 m²)

Focus étiquetage environnemental



Démarche vertueuse :

- **Amélioration de la performance environnementale**, adossée à l'élaboration d'un plan d'actions
- **Réduction des charges**
- **Suivi de l'évolution de la performance dans un but d'amélioration permanente**
- **Outil de communication auprès des consommateurs**

Préconisations :

- Malgré leur antériorité sur le marché, l'Ecolabel Européen et La Clef Verte peinent à se développer dans l'hôtellerie française, notamment en raison de leur notoriété qui reste limitée.
- **Les territoires qui se distinguent par leur proportion d'établissements écolabellisés ont tous pour point commun la mise en œuvre de démarches collectives**, qui facilitent l'adhésion des professionnels grâce à l'assistance qui leur est proposée (ingénierie et subventions).
- L'étiquetage environnemental (parfois complété par un écolabel) a l'avantage de proposer **une approche économique qui séduit plus facilement les professionnels**. Il permet en outre d'**anticiper de futures contraintes réglementaires**, de communiquer sur des résultats concrets. Enfin, il permet aux destinations de communiquer et d'observer/suivre des indicateurs statistiques relatifs au développement durable.
- **Dans le contexte de l'écoconditionnalité des aides, il pourrait être imposé aux entreprises aidées.**

Digitalisation

Digitalisation de l'offre

 **94% des hôtels du Grand Est disposent d'un site web**

Contenu des sites web :

Tarifs des chambres indiqué	57%
Une rubrique Actualités alimentée	16%
Un outil de réservation instantanée en ligne	75%
La vente de <i>packages</i>	12%

Sites web traduits :

 74%

 47%

Référencement OTAs :

 **87%**  **66%**  **66%**  **44%**



6% des hôtels du Grand Est (75 établissements) n'ont pas de site web

- Une caractéristique qui n'est pas liée à l'âge de l'exploitant
- Une question de taille et de typologie d'établissement : plus de 7 hôtels sur 10 sans site web sont de petite taille (<20 ch) et proposent un restaurant (souvent l'activité principale).
- Autres caractéristiques :
 - 92% positionnés Super-économique ou Economique,
 - 87% d'hôtels totalement indépendants,
 - 52% localisés à la campagne, 17% dans des petites et moyennes agglomérations,
- 64% des hôtels sans site web sont présents sur Booking (score moyen : 7,6/10)



276 hôtels disposent d'un site web mais sans possibilité de réserver (instantanément) en ligne

- Profil-type :
 - 85% positionnés Super-économique ou Economique,
 - 85% d'hôtels totalement indépendants,
 - 69% petits hôtels (<20 ch), 29% moyens hôtels (20-50 ch), et 18 ch en moyenne
 - 57% localisés à la campagne, 17% dans des petites et moyennes agglomérations,
 - 62% localisés en Alsace ou dans les Vosges
 - Restaurant dans 80% des cas (souvent l'activité principale)
- 69% des hôtels sans outil de réservation en ligne sont présents sur Booking (score moyen : 7,9/10)

Digitalisation de l'offre

Préconisations :

- Pas de formation ou d'aides spécifiques à destination des hôteliers sans site web ou sans outil de réservation instantanée en ligne : dans la plupart des cas cette carence relève de décisions stratégiques (coût élevé au regard de la taille de l'établissement, priorisation de la restauration, avec parfois une communication *via* un compte Facebook)
- En revanche, et plus globalement, il serait pertinent d'accompagner les professionnels dans :
 - **L'optimisation de leur communication digitale** (référencement, outils, professionnalisation des visuels, gestion de la e-réputation, bonnes pratiques, etc.)
 - **La gestion des canaux de distribution**
- Pour tout ou partie des formations, **favoriser des interventions personnalisées** (sur site, en face à face, appliquées aux outils de l'entreprise), en relayant le dispositif « Parcours individuel » de Grand Est Transformation Digitale.

Le parcours individuel de Grand Est Transformation digitale

Grand Est
ALSACE CHAMPAGNE-ARDENNE LORRAINE
L'Europe s'invente chez nous

La Région propose aux petites entreprises un accompagnement personnalisé pour s'engager dans une nouvelle activité digitale.



Qualité et e-réputation

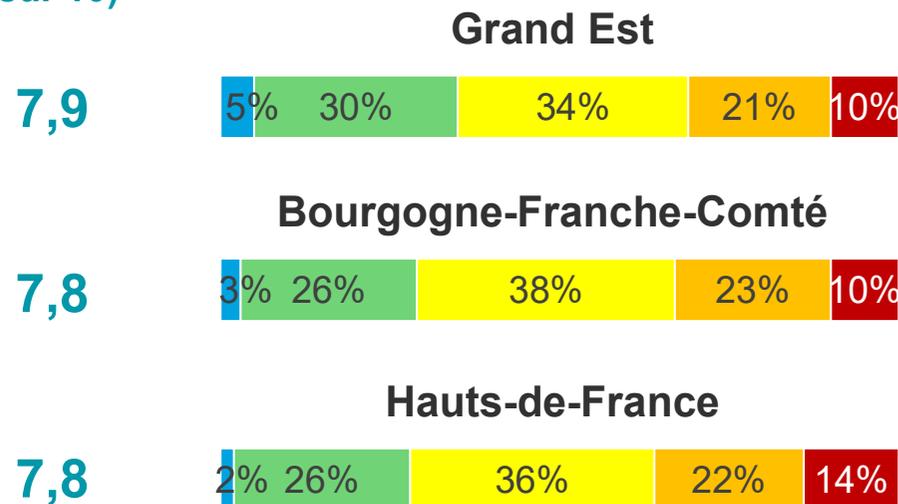
Qualité et e-réputation

E-réputation / qualité perçue

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



Score moyen
(sur 10)



- **Une offre de qualité globalement satisfaisante**, tirée par le bon niveau du parc alsacien
- **Problématique sur le segment Super-économique** commune aux autres régions : un renouvellement de l'offre à anticiper

Qualité et e-réputation



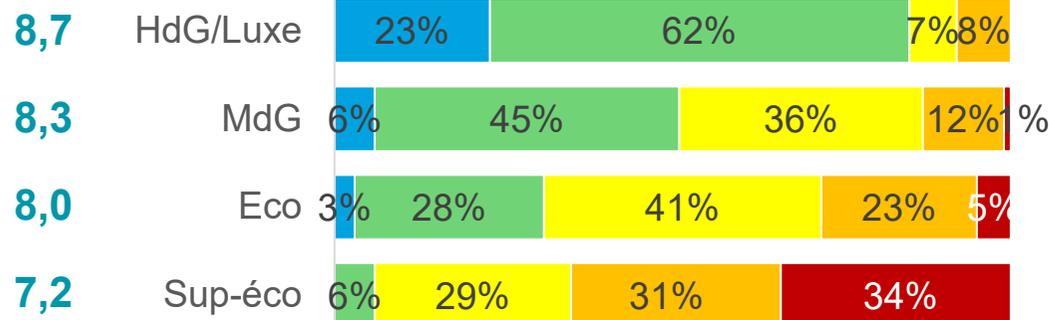
Score moyen
(sur 10)

7,9

Grand Est



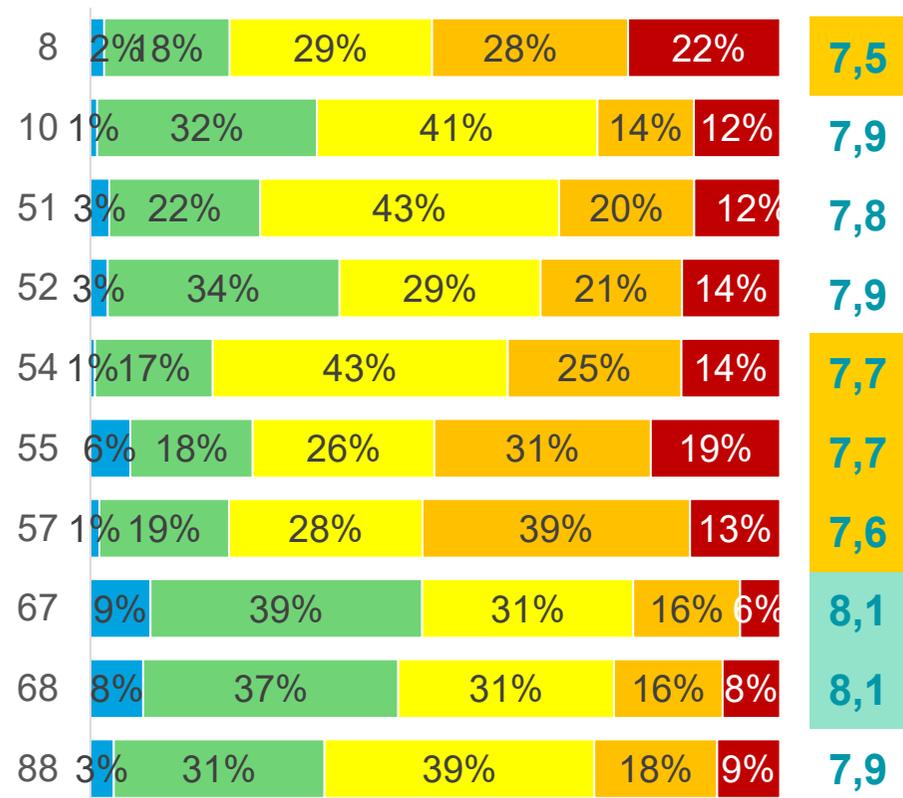
Par gamme



- **Les hôtels indépendants** (yc membres d'un réseau volontaire) sont mieux notés que les établissements sous enseigne : 8,1 contre 7,7/10 (8,2 contre 8,0/10 hors segment Sup-éco)

Par département

Score moyen
(sur 10)

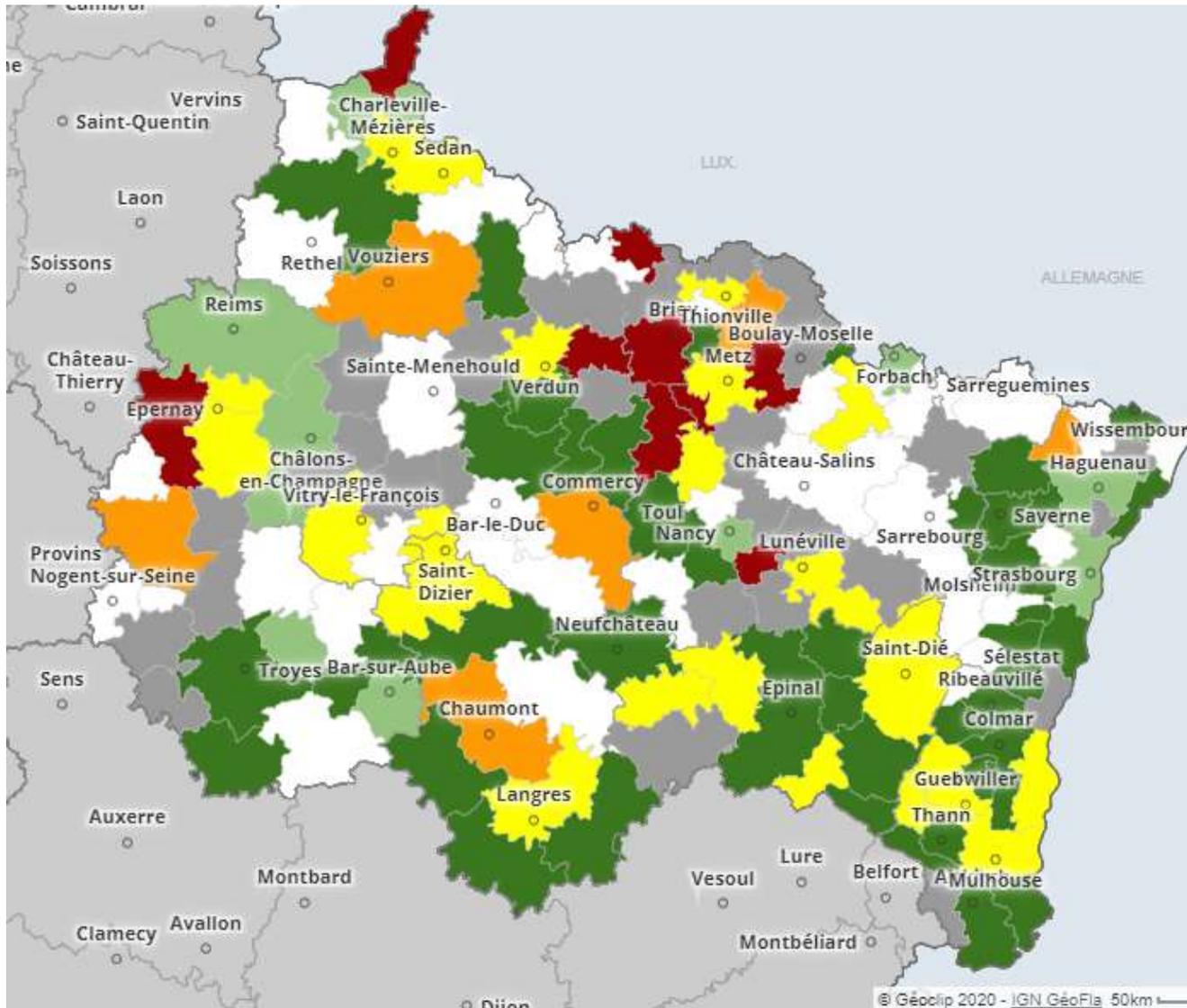


- **Quatre départements en retrait**, souffrant d'une offre vieillissante et/ou d'une proportion d'hôtels Super-économiques obsolète importante

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

Qualité et e-réputation

Qualité/e-réputation de l'offre (hors hôtels Sup-éco et HdG/Luxe)



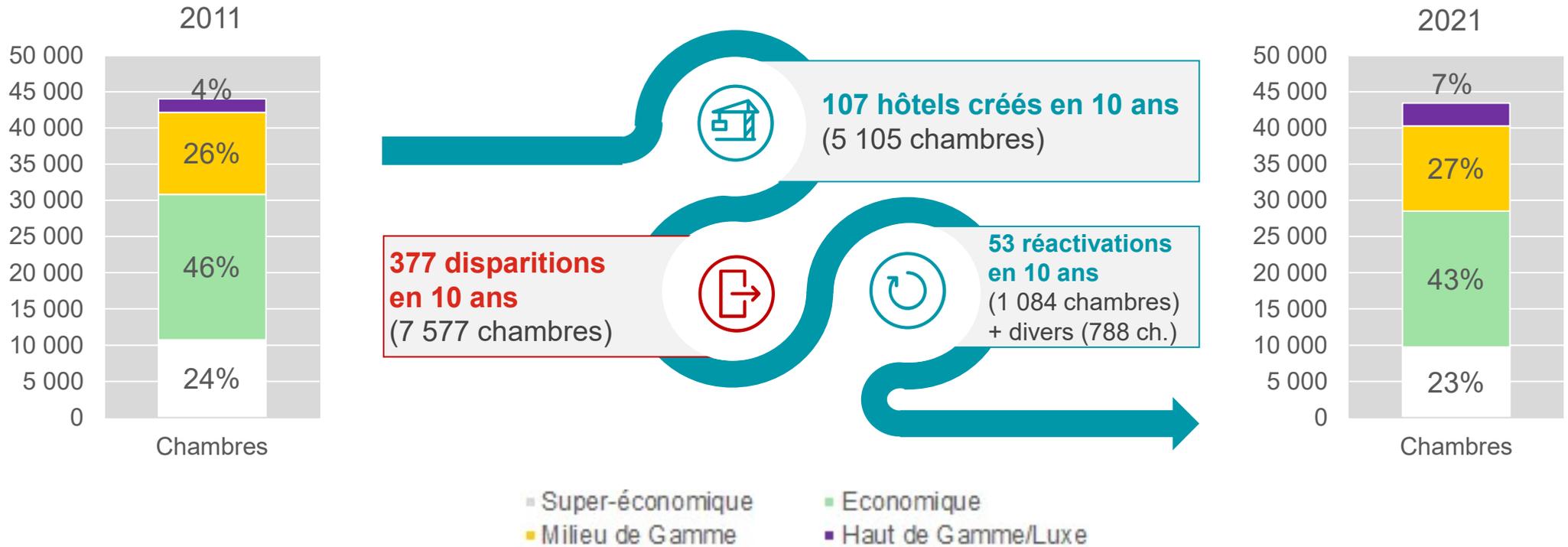
Légende	
	EPCI sans offre hôtelière
	N/A (plus de 30% de l'offre hors Booking)
	Offre passable ou médiocre à 75% ou plus
	50% à 74% de l'offre passable ou médiocre
	30% à 49% de l'offre passable ou médiocre
	15% à 29% de l'offre passable ou médiocre
	Moins de 15% de l'offre passable ou médiocre

Pays de Barr Sélestat	Pays de Saverne Canton d'Erstein
Pays Orne Moselle Pays de Ste-Odile	Mossig et Vignoble Thann Cernay
Région de Molsheim Mutzig	Les Ballons des Hautes-Vosges
Longwy Rives de Moselle Chaumont Pays de Niederbronn-les-B.	Portes de France Thionville Bassin de Pont-à- Mousson

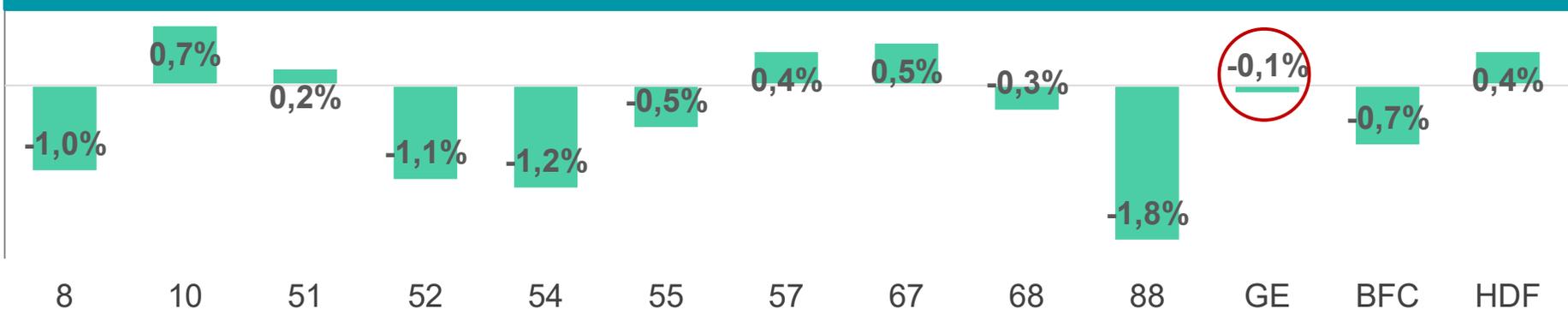
Dynamiques hôtelières

Dynamiques hôtelières

Evolutions du parc

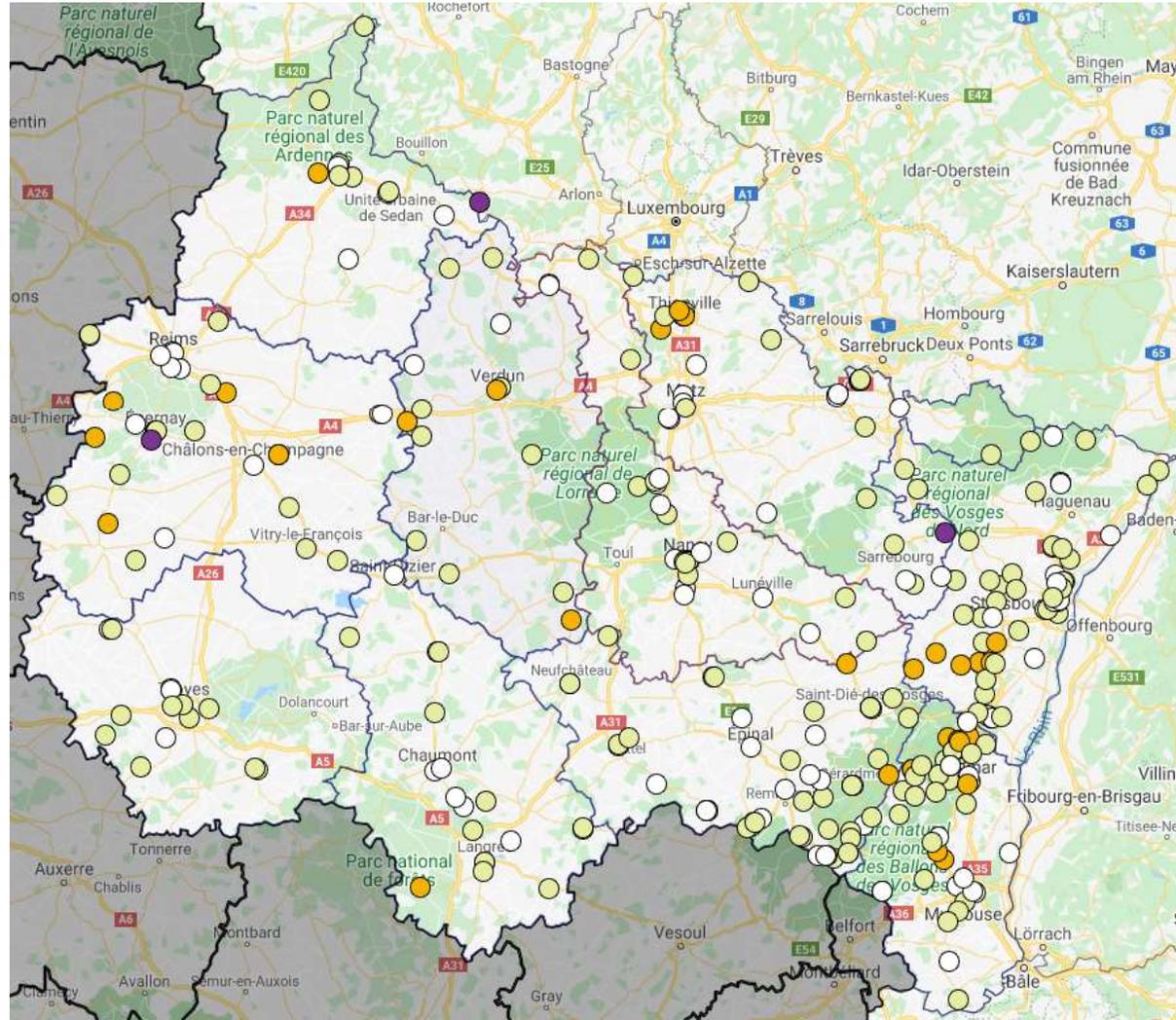


Croissance annuelle moyenne du parc hôtelier (chambres) entre 2011 et 2021



Dynamiques hôtelières

Les disparitions d'hôtels

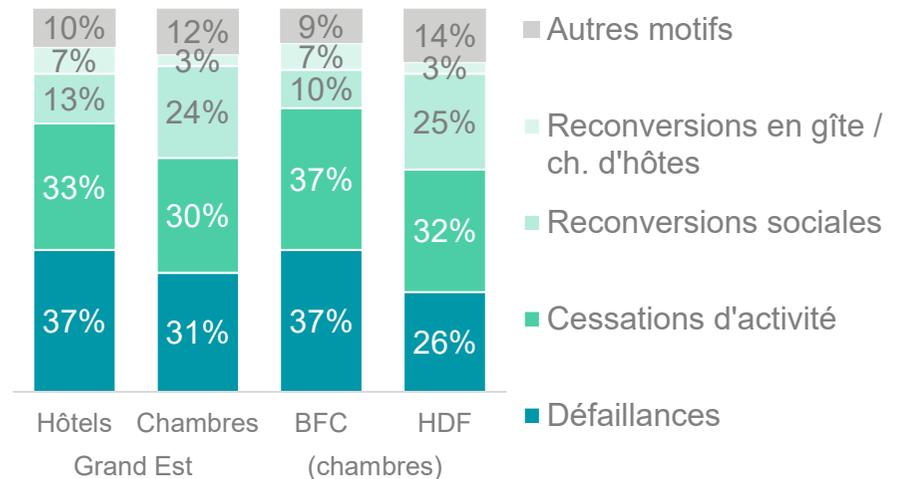


■ Super-économique
■ Milieu de Gamme
■ Economique
■ Haut de Gamme/Luxe

377 disparitions en 10 ans, dont plus de 300 ne sont pas revenues en marché :

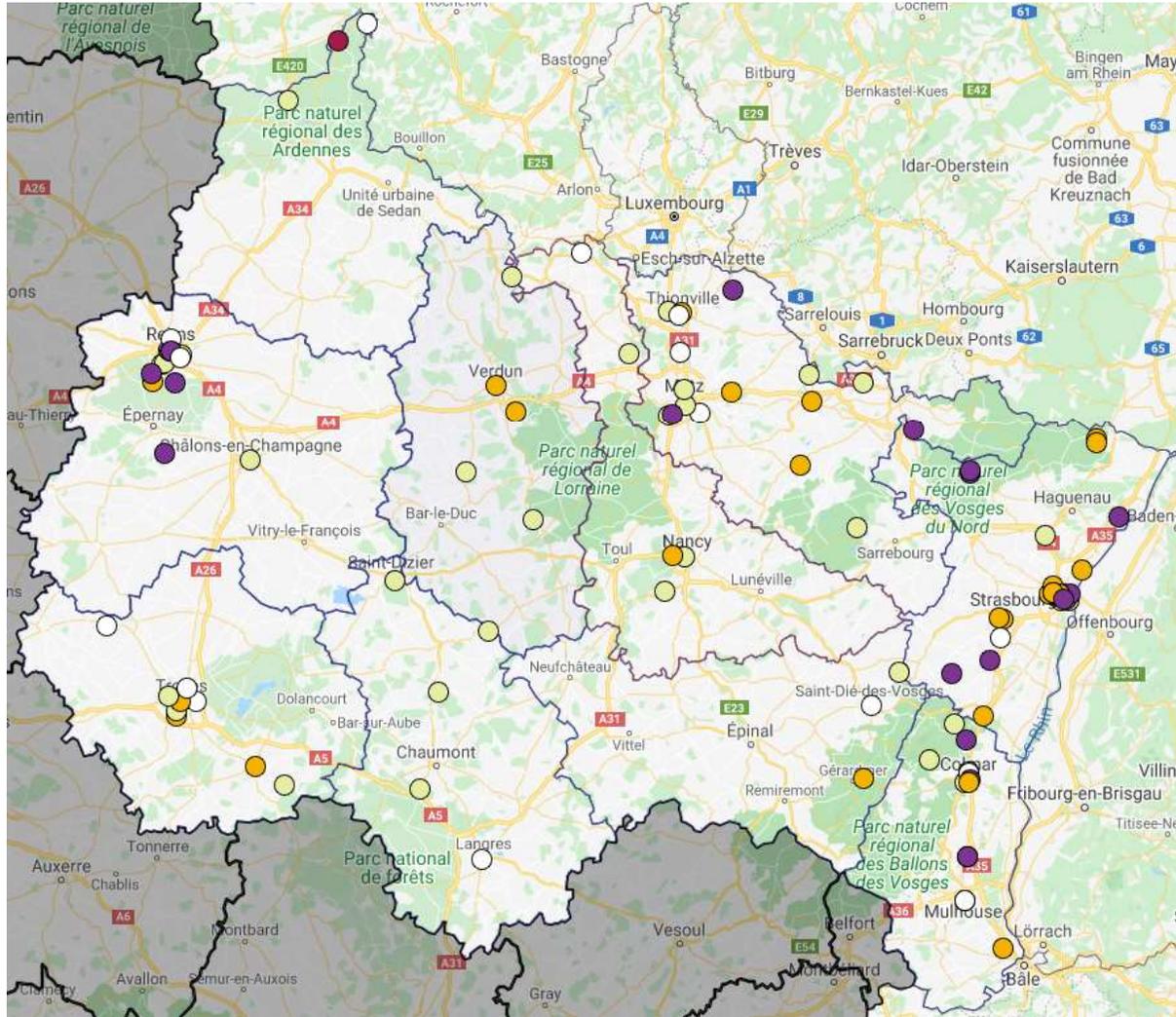
- 20 chambres en moyenne
- Hôtels Economiques (58%) ou Super-économiques (29%) prédominants
- Hôtels de campagnes majoritaires (54% des hôtels et 38% des chambres disparues)
- 30% des chambres d'hôtels disparues se trouvent dans les métropoles régionales, avec une capacité moyenne supérieure (41 chambres) -> reconversions sociales et renouvellement du parc

Motifs de disparitions



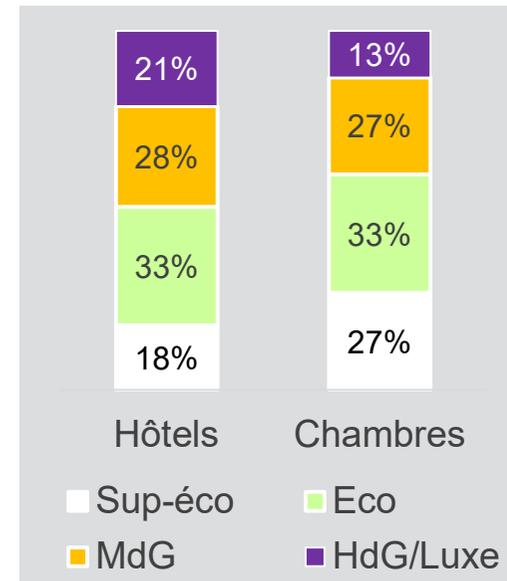
Dynamiques hôtelières

Les créations d'hôtels



107 créations en 10 ans :

- 48 chambres en moyenne
- Un développement plutôt centré sur les gammes supérieures



- **57% des créations sont des hôtels indépendants** (parfois en réseau) mais les créations sous enseignes concentrent 68% des chambres
- **Créations réparties à 35% sur les métropoles régionales** (hôtels de 70 ch. en moyenne) et à **35% à la campagne** (18 chambres en moyenne)

Dynamiques hôtelières

Hôtel créés entre 2011 et 2020



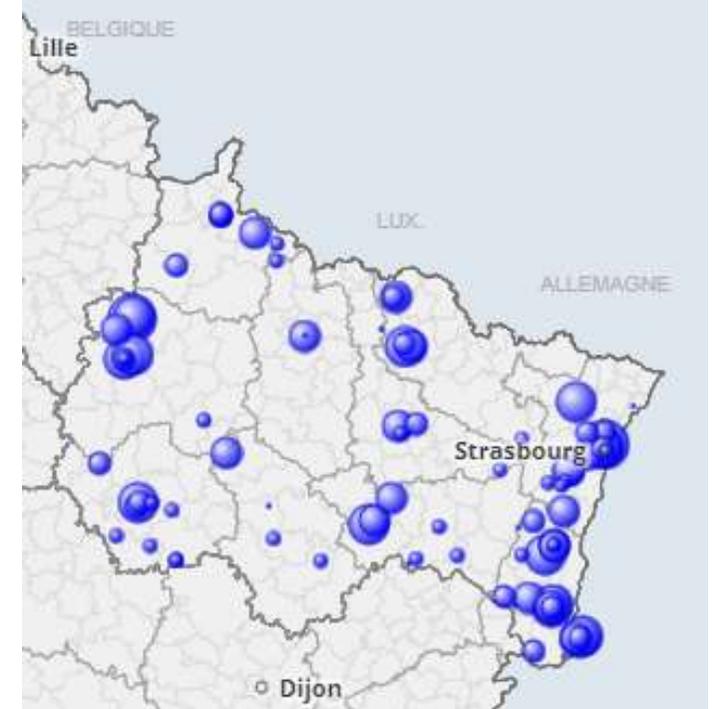
- Des créations concentrées majoritairement sur les pôles urbains et la Plaine d'Alsace

Hôtel créés ou rouverts en 2021



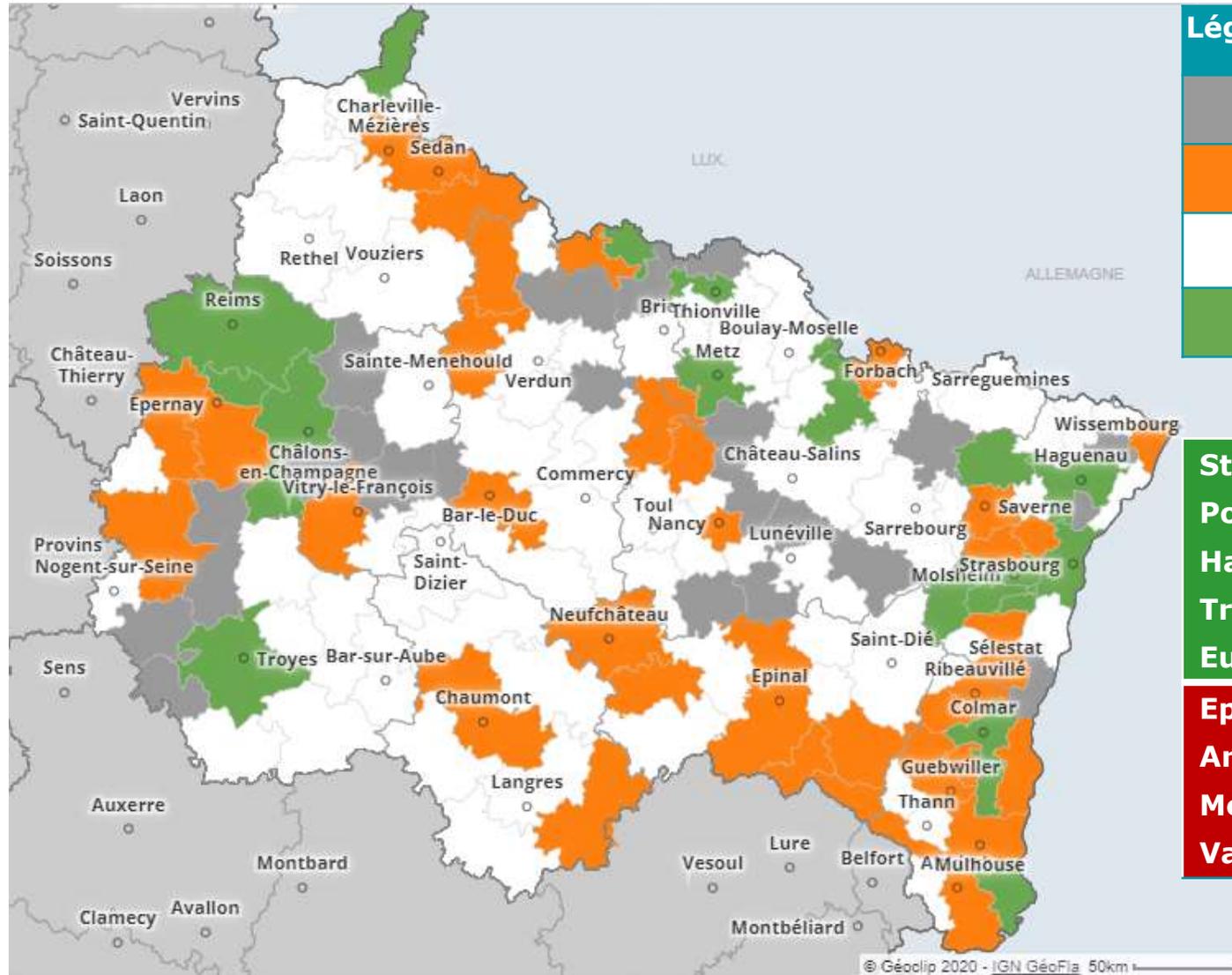
- **8 hôtels créés en 2021** (630 chambres)
- **9 hôtels rouverts en 2021 (215 chambres)**, dont 2 restés fermés plus de 12 mois suite au Covid-19

Projets hôteliers identifiés



- **67 projets identifiés à l'horizon 2025**, pour plus de 4 200 chambres :
 - 64 ch. en moyenne
 - Environ 7 projets sur 10 positionnés Milieu ou Haut de Gamme
 - 1 projet sur 3 et 40% des chambres sur les Métropoles régionales

Dynamiques hôtelières



Légende

	EPCI sans offre hôtelière
	Offre en recul (CAM < -0,3%)
	Offre stable (-0,3% à +0,3% par an ou +/- 20 ch.)
	Offre en croissance (CAM > 0,3%)

St-Louis Agglo

Portes de France Thionville

Haguenau

Troyes Champagne Métropole

Eurométropole de Strasbourg

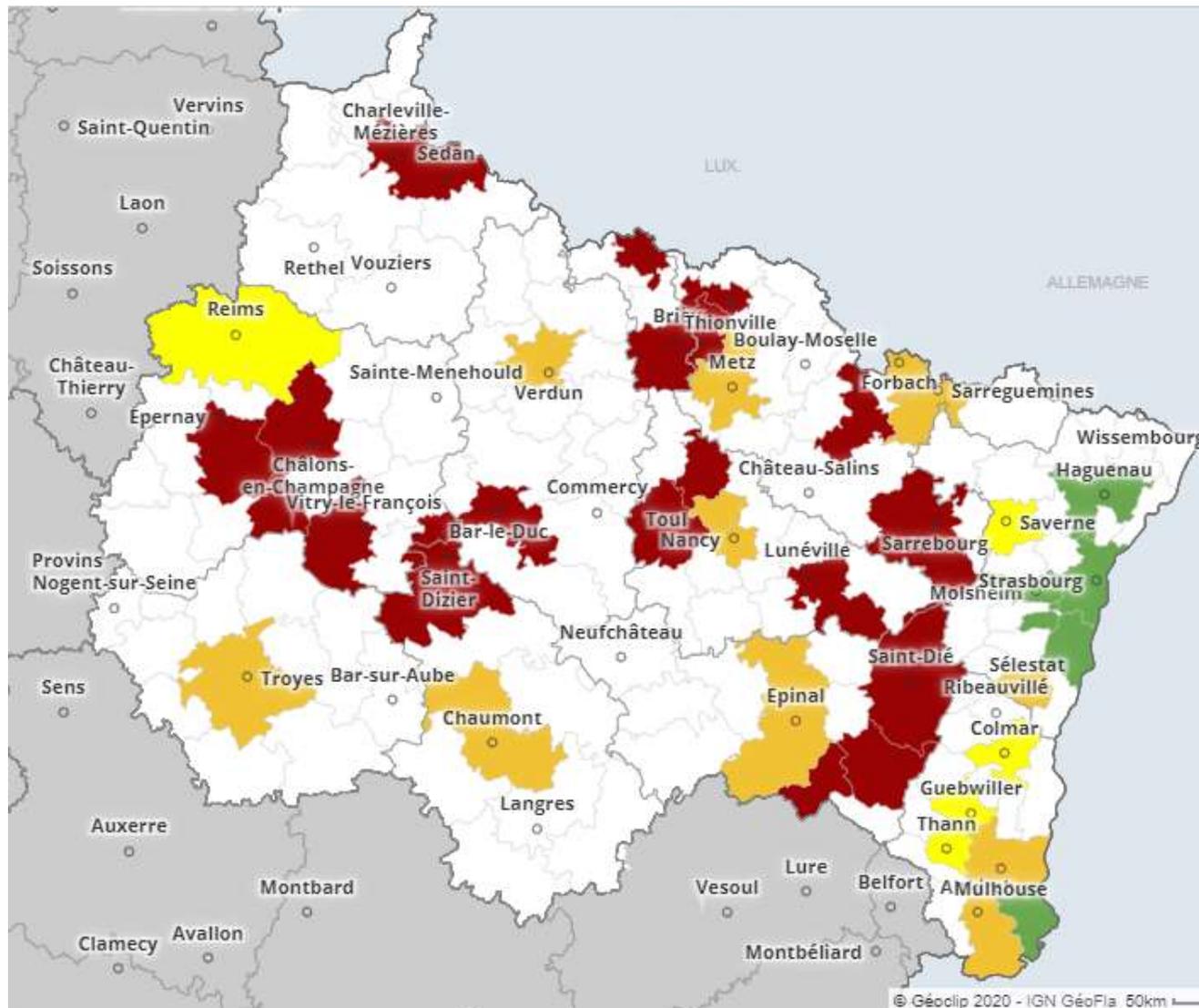
Epinal

Ardenne Métropole

Métropole du Grand Nancy

Vallée du Kaysersberg

Dynamique économique sur 10 ans (évolution de l'emploi au lieu de travail 2008-2018)



Légende	
	EPCI comptant moins de 10 000 emplois
	Recul significatif de l'emploi (CAM -0,7% à -1,6%)
	Recul modéré de l'emploi (CAM -0,3% à -0,6%)
	Stagnation de l'emploi (CAM -0,2% à 0,2%)
	Croissance de l'emploi (CAM 0,3% à 0,7%)

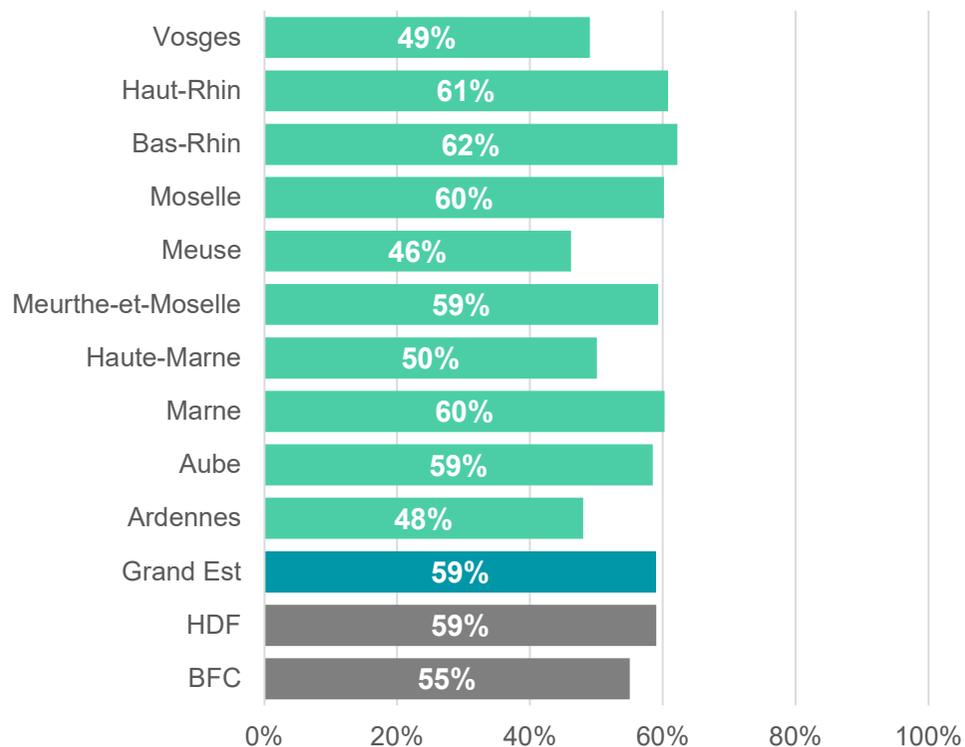
St-Louis Agglo
Pays de Ste-Odile
Canton d'Erstein
Région de Molsheim Mutzig

St-Avold Synergie
Longwy
St-Dié-des-Vosges
Bassin de Pont-à-Mousson
Val de Fensch
Pays Orne Moselle
Ardenne Métropole
Vitry, Champagne et Der
Territoire de Lunéville à Baccarat
St-Dizier, Der et Blaise

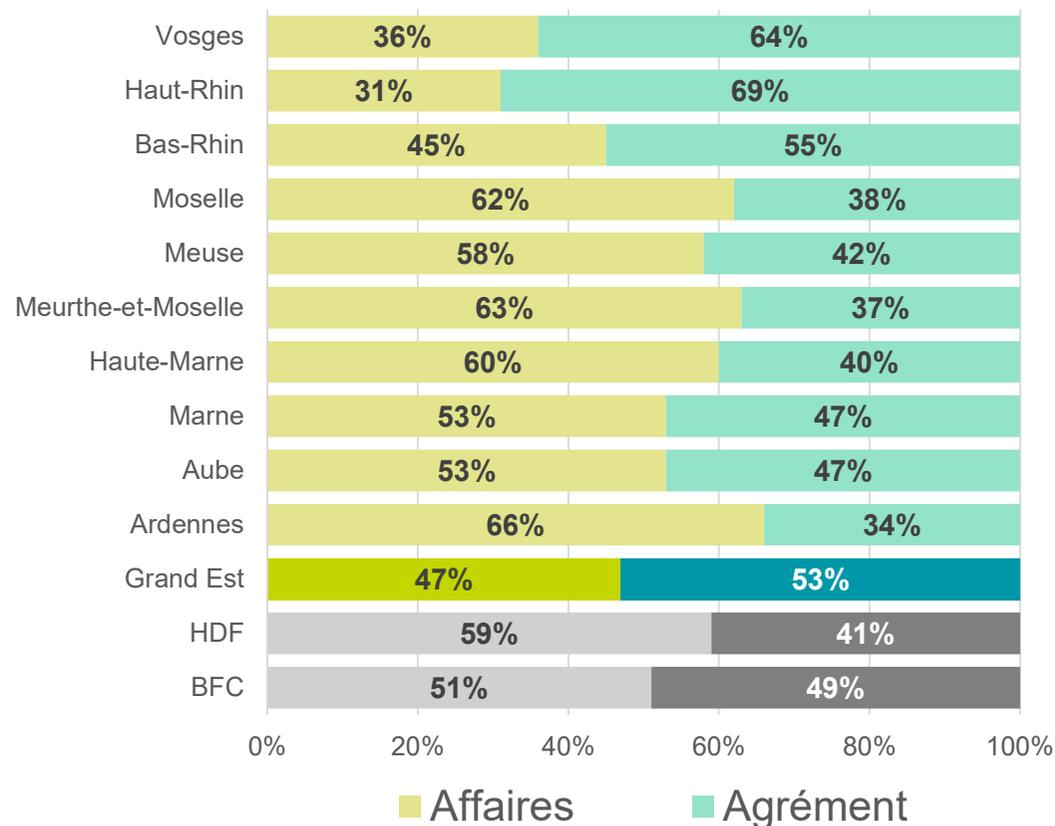
Performances

Performances de l'hôtellerie du Grand Est

Taux d'occupation des hôtels par département



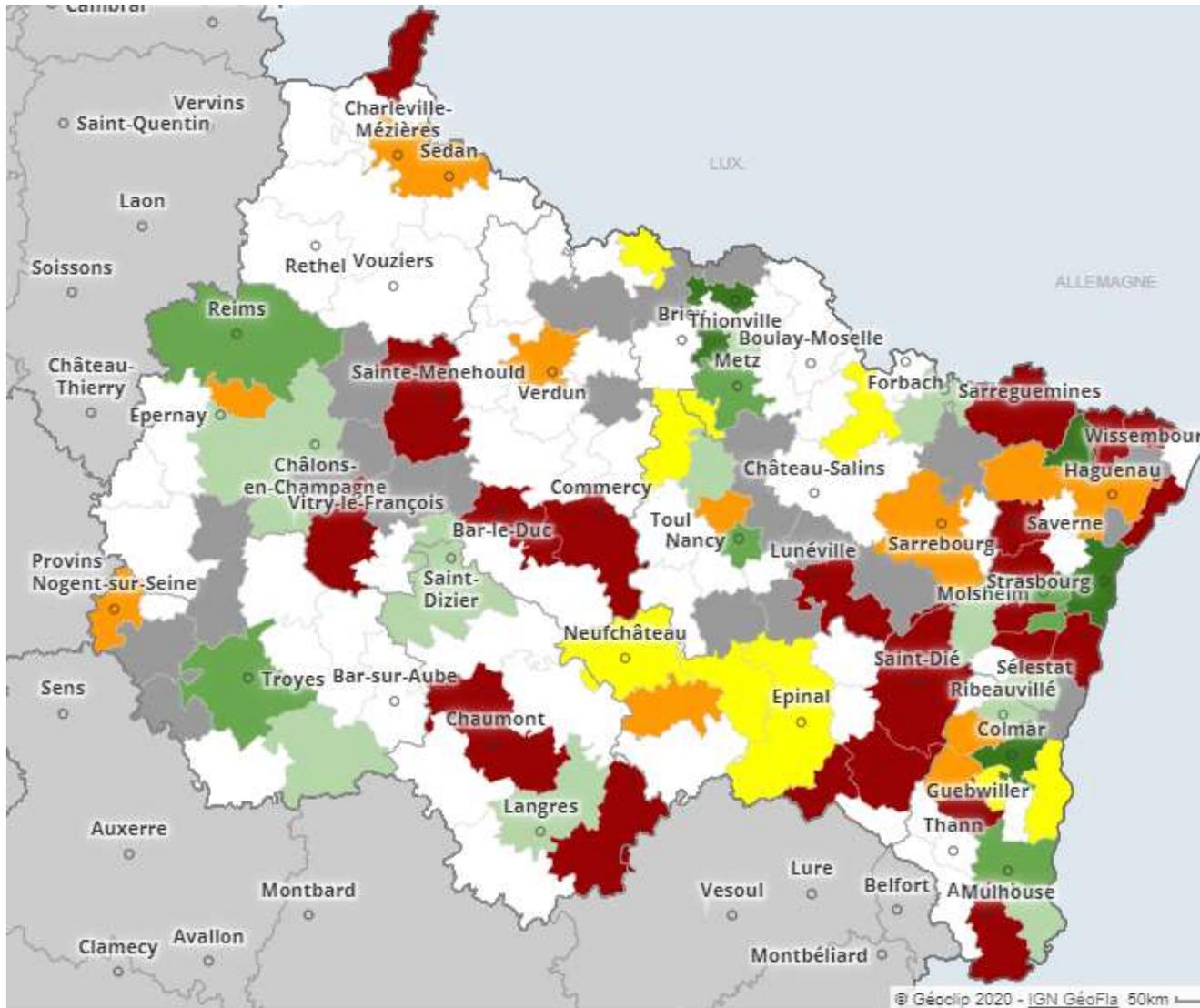
Répartition des nuitées selon le motif de séjour



- **Performances hétérogènes, influencées par :**

- Le **rayonnement économique** des métropoles régionales
- La bonne **complémentarité entre tourisme d'affaires et tourisme d'agrément**
- L'attractivité des **produits à plus forte valeur ajoutée** (bien-être, séminaires, accueil de groupes)

Performances de l'hôtellerie du Grand Est



Légende

	EPCI sans offre hôtelière
	Données de fréquentation non disponibles
	TO très faible (<49%)
	TO faible (49%-52,9%)
	TO modéré (53%-56,9%)
	TO moyen (57%-60,9%)
	TO satisfaisant (61%-64,9%)
	TO Elevé (>64%)

Portes de France Thionville

Eurométropole de Strasbourg

Colmar Agglomération

Pays de Niederbronn-les-Bains

Pays Orne Moselle

Porte des Vosges Méridionales

St-Dié-des-Vosges

Chaumont

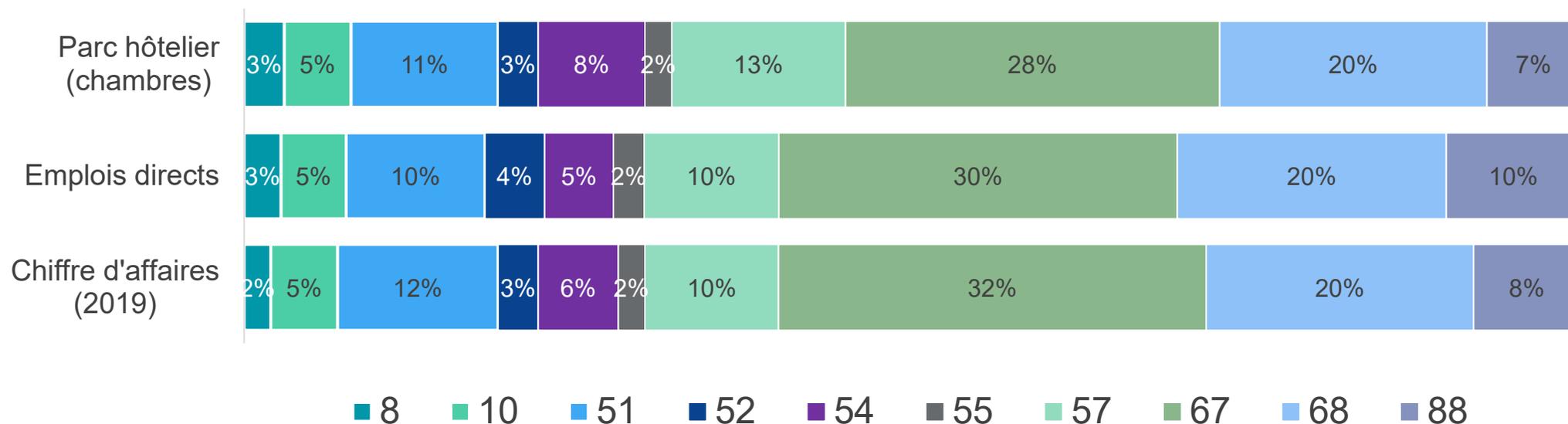
Territoire de Lunéville à Baccarat

Région de Guebwiller

Performances de l'hôtellerie du Grand Est

Analyse du chiffre d'affaires des hôtels du Grand Est

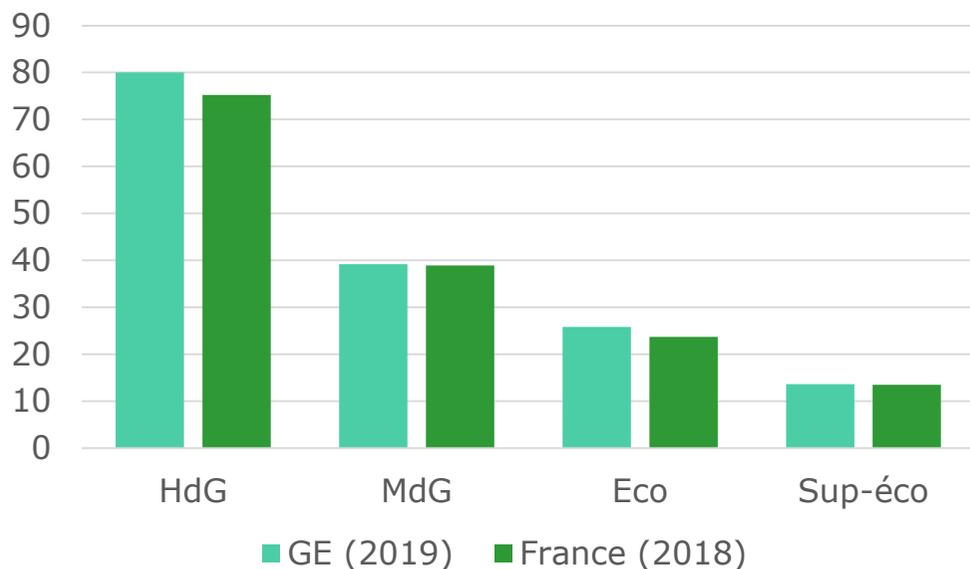
- Chiffres d'affaires individuels collectés pour plus de 500 hôtels, permettant d'obtenir globalement de bons niveaux de représentativité :
 - 56% des chambres du Grand Est pour les données 2015, 46% des chambres pour les données 2019
 - 50% à 60% pour les Métropoles régionales et Grandes agglomérations
 - 30% à 40% pour les autres territoires
- Extrapolations individuelles pour les hôtels sans données, sur la base d'un échantillonnage détaillé de l'offre du Grand Est (37 échantillons constitués selon la localisation, le niveau de gamme, la taille et la présence ou non d'un restaurant dans l'établissement)
- **CAHT des hôtels du Grand Est : 1,3 milliard d'euros en 2019 (6% du CAHT national)**
- **Croissance annuelle moyenne de 3,2% entre 2015 et 2019 (ou 2,5% à périmètre constant)**



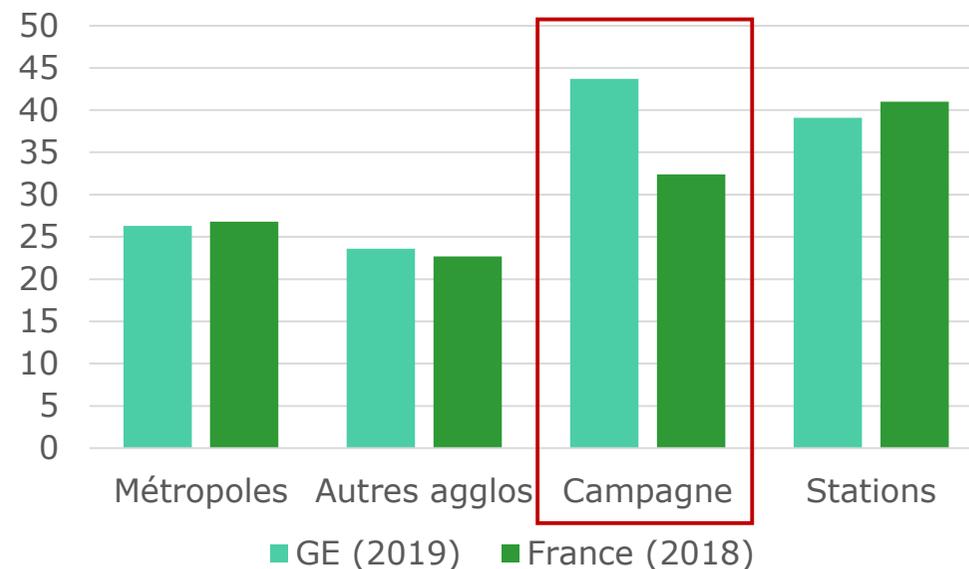
Performances de l'hôtellerie du Grand Est

Analyse du chiffre d'affaires des hôtels du Grand Est

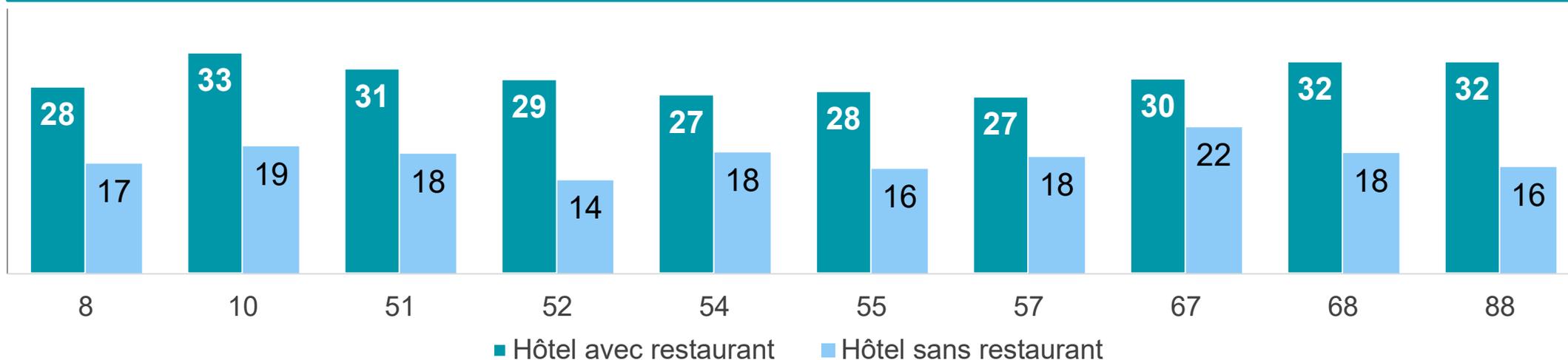
CA / clé (K€)



CA / clé (K€)



Chiffre d'affaires par clé des hôtels Economiques



Impacts de la crise du Covid-19

Impact chiffre d'affaires

(variation du CAHT entre 2019 et 2020 à périmètre constant)



Sup-éco / Eco : -48%

Moyenne : -50%

MdG : -51%

HdG : -55%



Stations : -33%

Campagne : -43%

Autres agglos : -47%

Moyenne : -50%

Grandes agglos : -53%

Métropoles : -59%

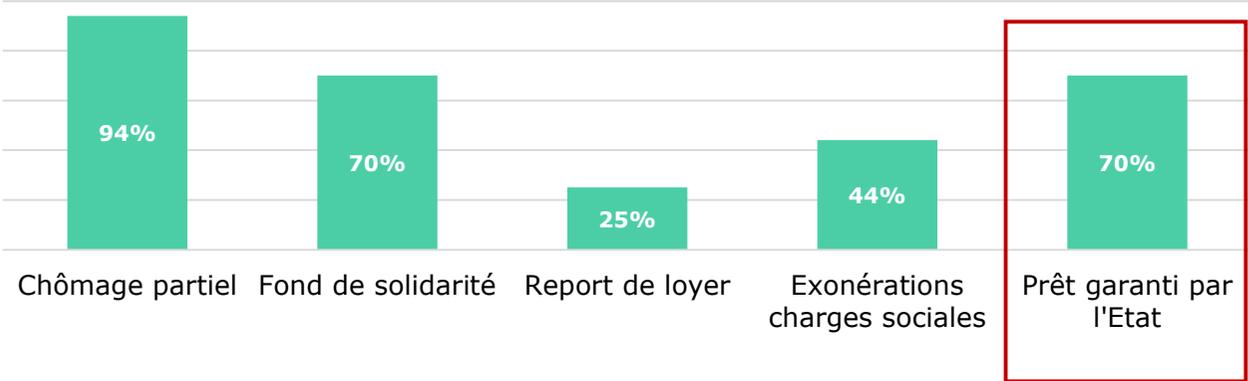
Retours enquête professionnels

- 83% des répondants ont été contraints de fermer temporairement en 2020
- 22% prévoient un retour à la normale fin 2021, contre 17% au T1 2022 et **57% pour le S2 2022 ou plus tard**
- 7% ont été contraints de licencier des salariés (1 à 5)
- Préoccupations majeures liées à la crise :
 - **Recrutement (66%)**
 - **Trésorerie (48%)**
 - Mobilisation de fonds pour réinvestir (34%)
 - Cession (19%)

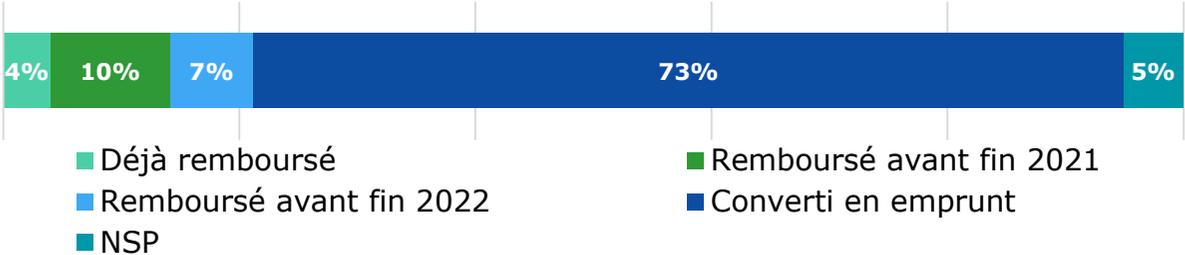
Impacts de la crise du Covid-19

Retours enquête professionnels

A quelles mesures d'aides avez-vous fait appel ?



Actions liées au PGE



Impacts de la crise du Covid-19

- Lourd impact en termes de chiffre d'affaires
- **Impact limité au niveau de l'exploitation**, grâce aux mesures d'urgence mises en œuvre par l'Etat (chômage partiel, fonds de solidarité) :
 - ↳ **Impact plus lourd pour les locataires de murs d'hôtels n'ayant pas bénéficié d'aménagements de la part de leur bailleur**
- Dans de nombreux cas PGE sollicité puis converti en emprunt, **avec pour impact un rehaussement de l'endettement** :
 - ↳ **Impact plus lourd pour les hôteliers endettés** (acquisition et/ou investissements récents, y compris parfois pour les hôteliers locataires ayant pris en charge une rénovation)
 - ↳ **Impact plus modéré pour les hôteliers avec un endettement modéré avant crise**, mais une nouvelle dette « subie », sans effet sur l'outil de travail
 - ↳ **Atténuation de la capacité d'endettement de certains professionnels à court ou moyen termes**
- Des premiers effets, encore difficilement mesurables :
 - **Anticipation de cessation d'activité** prévues initialement en 2021 ou 2022
 - **Reconversions sociales**
 - **Cessions** (lorsque les exploitants se trouvent trop endettés)
- Risque à anticiper :
 - **Possibles carences en réinvestissement dans les années à venir**
 - **Possibles défaillances en cas de reprise poussive**

Des facteurs de risque incitant à la vigilance

	Ardennes	Aube	Marne	Haute-Marne	Meurthe-et-Moselle	Meuse	Moselle	Bas-Rhin	Haut-Rhin	Vosges
Accessibilité	x	✓	✓	x	✓	x	✓✓	✓✓	✓✓	✓
Tourisme d'agrément	<300k nuitées	300-600k nuitées	600-800k nuitées	<300k nuitées	300-600k nuitées	<300k nuitées	600-800k nuitées	>2M€ nuitées	>2M€ nuitées	600-800k nuitées
Tourisme d'affaires	<150k emplois LT	<250-400k emplois LT	<250-400k emplois LT	<150k emplois LT	<250-400k emplois LT	<150k emplois LT	<250-400k emplois LT	>450k emplois LT	<250-400k emplois LT	<150k emplois LT
Taux d'occupation faibles (<50%)	X			X		X				X
Recul significatif de l'offre	X			X	X					X
(quasi)-absence de projets				X		X				
Qualité modérée du parc (score moyen sur Booking<7,8)	X				X	X	X			
Offre « médiocre » à plus de 15%	X					X				
Proportion de petits hôtels sans restaurants >4% des chambres	X									X
Croissance CA modérée (<9% entre 2015 et 2019 à périmètre constant)		X				X				X

Des facteurs de risque incitant à la vigilance

Territoires où plus de 20% du parc (chambres) est jugé « médiocre » (moyenne GE : 10%)

Départements	• Ardennes (22%)
EPCI	• Châlons-en-Champagne (33%) • Grand Verdun (28%) • Epinal (25%) • Ardenne Métropole (24%) • St-Dizier Der et Blaise (23%) • Rives de Moselle (22%) • St-Louis Agglomération (22%)
PNR	-

Territoires où les petits hôtels (<20 ch.) sans restaurant représentent plus de 5% du parc (chambres) (moyenne GE : 2,5%)

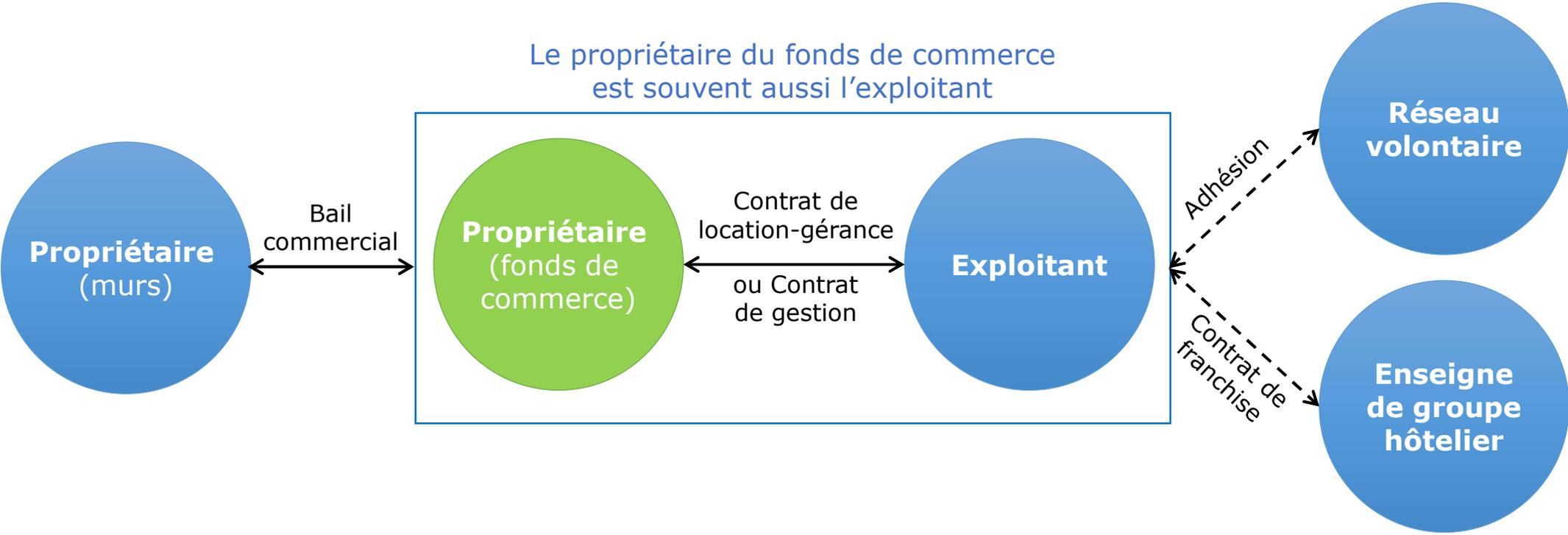
Départements	• Ardennes (9,0%)
EPCI	• Ardenne Métropole (12,6%) • Pays de Ribeuville (8,2%) • Epernay, Cot. et Pl. de Ch. (8,1%) • Vallée de Munster (7,5%) • St-Dizier Der et Blaise (5,3%) • Les Hautes Vosges (5,0%)
PNR	• Ballons des Vosges (5,3%) • Montagne de Reims (12,3%)

- **Ces territoires requièrent une vigilance particulière**, *a fortiori* ceux qui souffrent par ailleurs d'une carence d'initiative privée en matière d'investissement :

- Parc vieillissant/obsolète : opportunités de repositionnement ou anticipation de la nécessité de remplacement
- Petite hôtellerie : opportunités de renforcement (repositionnement, extension), anticipation de la transmission voire anticipation de la nécessité de remplacement

Ecosystème hôtelier

Ecosystème hôtelier



Typologies de propriétaires (fonds de commerce)

En général (92% des hôtels du Grand Est)

1 Un investisseur indépendant

Personne physique ou morale propriétaire / exploitant d'un voire deux hôtel(s)

Dans le Grand Est :

- Ce profil représente **72%** des hôtels (50% des chambres)
- Parmi ces hôtels, 95% sont indépendants (parfois membres d'un réseau volontaire) et **5% sont exploités sous enseigne** (les principales représentées sont : Best Western, Kyriad, Première Classe, B&B, Campanile et Ibis Styles)

2 Un groupe exploitant

Société propriétaire / exploitant d'un portefeuille de plusieurs hôtels (minimum 3), pouvant être indépendants ou sous enseigne

Dans le Grand Est :

- Ce profil représente **20%** des hôtels (33% des chambres)
- Parmi ces hôtels, 35% sont indépendants (parfois membres d'un réseau volontaire) et **65% sont exploités sous enseigne** (les principales représentées sont Ibis (3 segments), Première Classe, Mercure, Campanile et Kyriad)
- Les principaux groupes / exploitants sont : Atalante (indépendant et franchisé), Groupe Vosgien d'Hôtellerie (franchisé Accor), Sogehô (indépendant et franchisé), Holding SGH (famille Helmlinger, indépendant et franchisé), Diana Hotels Collection (indépendant), SPHB (Etienne Girard, franchisé), Enzo Hôtels (franchisé), CLR Hôtels (franchisé)

Typologies de propriétaires (fonds de commerce)

Plus rarement (7% des hôtels du Grand Est)

3 Un groupe hôtelier

Société spécialisée dans l'exploitation d'hôtels, pour son propre compte (filiales) et/ou pour le compte de tiers (contrat de gestion) et/ou en franchise (dans ces deux derniers cas le groupe n'est donc pas propriétaire du fonds de commerce)

Dans le Grand Est :

- Ce profil représente **4%** des hôtels (8% des chambres)
- Les hôtels dont le fonds de commerce est la propriété d'un groupe hôtelier sont principalement sous enseignes : B&B, Roi Soleil, Kyriad/Kyriad Direct, Campanile.

4 Un fonds investisseur / gestionnaire

Société investissant en propre dans des hôtels dont l'exploitation est confiée à une filiale ou à un tiers (contrat de gestion)

Dans le Grand Est :

- Ce profil représente **3%** des hôtels (7% des chambres)
- Parmi ces hôtels, 11% sont indépendants et **89% sont exploités sous enseigne**
- Exemples : Accorinvest, Covivio Hôtels, Grape Hospitality France, Schrodgers, Turenne Hôtellerie

Typologies de propriétaires (fonds de commerce)

De façon plus anecdotique

5 Un fonds de type *private equity*

Société prenant des participations dans des hôtels, généralement pour une durée limitée (5 à 7 ans), aux côtés de groupes exploitants ou d'investisseurs indépendants, qui en assurent l'exploitation

- Dans les faits les fonds de type *private equity* restent souvent minoritaires, le propriétaire du fonds de commerce restant le groupe exploitant ou l'investisseur indépendant.
- Exemples : 123IM, Colony Capital, Extendam

6 Un investisseur institutionnel

Organisme collecteur d'épargne (assureur, mutuelle, caisse de retraite, entité publique ou parapublique) réalisant des investissements de grande ampleur dans un cadre réglementé, et avec des engagements de moyen/long termes

- Exemples : AG2R, Allianz, Amundi, Axa, Generali, Swiss Life

7 Un ensemble d'associés / copropriétaires

Dans le Grand Est, 5 hôtels Louvre Hôtels sont dans ce cas (établissements vendus à des investisseurs particuliers puis exploités par le groupe sous l'une de ses enseignes)

8 Une collectivité

Dans le Grand Est, 3 établissements sont dans ce cas : Au Cœur des Bulles, à Loches-sur-Ource (liquidé en mai 2021), Le gîte-hôtel de Maillemont, à Lérouville, et le Domaine de Volkrange (fermé en 2020), à Thionville. Leur exploitation est généralement déléguée à un tiers. D'autres collectivités sont propriétaires de murs d'hôtels dans le Grand Est, mais la mise en location est plus courante.

9 Une association

Dans le Grand Est, un seul cas identifié : Chalet-hôtel du Grand Ballon (Murbach), exploité par le Club Vosgien de Strasbourg

Typologies de propriétaires (fonds de commerce)

Répartition du parc hôtelier du Grand Est par typologie de propriétaire (fonds de commerce) et par mode d'exploitation, en % des hôtels

	Hôtels indépendants	Hôtels de réseau volontaire	Hôtels sous enseigne	Dont Accor	Dont Louvre Hôtels	Dont B&B Hôtels
Investisseurs indépendants	89,0%	91,5%	16,2%	7,0%	18,4%	20,8%
Groupes exploitants	10,0%	8,0%	53,5%	70,3%	55,3%	-
Groupes hôteliers	-	-	17,6%	-	19,7%	75,0%
Fonds investisseurs gestionnaires	<1%	<1%	10,7%	22,7%	-	-
Autres typologies	<1%	<1%	2,0%	-	6,6%	4,2%

- La plupart des hôtels indépendants sont la propriété d'Investisseurs indépendants. Dans 8% à 10% des cas, cependant, ils appartiennent à des Groupes exploitants.
- **Moins de 18% des hôtels sous enseigne sont détenus par un groupe hôtelier :** ces établissements sont majoritairement la propriété de groupes exploitants (53,5% des hôtels). **Dans 16% des cas, ces hôtels sous enseigne sont la propriété d'investisseurs indépendants.**

Conclusions

Conclusions

- **Des enjeux classiques (non spécifiques au parc hôtelier du Grand Est) :**
 - Digitalisation : il ne s'agit pas seulement de la disponibilité de sites web ou de solutions de réservation instantanée en ligne mais plus généralement de la professionnalisation des acteurs (valorisation de leur offre, référencement, gestion des canaux de distribution, etc.)
Sur ce point, la sensibilisation reste à faire pour une partie des acteurs + accompagnement personnalisé (« Parcours individuel » de Grand Est Transformation Digitale)
 - Labels et écolabels : ils répondent à 2 enjeux :
 - Professionnalisation des acteurs (à travers des référentiels)
 - Image et communication des destinations

Les démarches collectives, avec un accompagnement personnalisé, constituent une condition pour faire la différence.

Conclusions

- **Un parc hôtelier et des problématiques très hétérogènes** (en fonction des territoires, des typologies d'hôtels) qui requiert des actions ciblées de différents ordres :
 - **Préservation de l'hôtellerie existante**, et plus particulièrement sur les territoires en carence ou avec un risque de disparition « du dernier hôtel existant » (14 EPCI dans le Grand Est n'ont plus qu'un hôtel sur leur territoire) -> **vigilance transmission, souvent mal anticipée par les professionnels**
 - **Remise à niveau, renforcement des acteurs** (en réponse aux carences qualitatives observées ou à la taille parfois trop limitée des hôtels)
 - **Soutien à la dynamique de développement de l'offre**, indispensable pour compenser les disparitions inéluctables et maintenir les capacités d'accueil
- **Vigilance sur les impacts de la crise du Covid-19 à moyen terme**

In Extenso

Tourisme, Culture & Hôtellerie