SCHÉMA DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE (SDDHT) DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Phase 1 p. 2
Diagnostic et prospective
Novembre 2023

Phase 2 p. 51
Projection d'évolution et orientations stratégiques
Mars 2024

BORDEAUX MÉTROPOLE

[Schéma Directeur de l'Hébergement Touristique de Bordeaux Métropole]

Contexte

BORDEAUX MÉTROPOLE

Bâtir, ensemble, une destination reconnue de tourisme responsable

4 axes stratégiques pour une activité touristique et événementielle responsable

Axe 1 : Accompagner l'offre touristique bordelaise dans sa transition responsable

Axe 2 : Placer l'habitant au cœur de la vie touristique

Axe 3 : Développer les rencontres professionnelles et les grands évènements à impact positif pour le territoire

Axe 4 : Piloter le développement économique du tourisme de manière soutenable

Un hébergement touristique en forte croissance

- **2016 : lancement d'un Observatoire des projets hôteliers**
- **2018 : mise en place d'un règlement ville / BM pour encadrer la location saisonnière**
- **2020 : épidémie de Covid-19**
- **2022 : adoption d'une feuille de route en faveur du tourisme responsable *Bordeaux Métropole & Office de Tourisme et des Congrès de Bordeaux Métropole***

Mission d'expertise et d'aide à la programmation en hébergement touristique

Identifier les priorités d'évolution et orienter les établissements vers des projets pertinents et vertueux.

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Schéma Directeur de l'Hébergement Touristique de Bordeaux Métropole]

Schéma général d'intervention

Schéma directeur de l'hébergement Touristique de Bordeaux Métropole

Phase 1

Diagnostic de l'offre et de la demande en hébergement touristique, et analyse prospective

- Lancement de la mission,
- Appropriation du territoire et rencontre des acteurs,
- Diagnostic des facteurs d'environnement (tourisme, économie, accès, etc.),
- Diagnostic quantitatif et qualitatif de l'offre d'hébergement touristique,
- Diagnostic de la demande touristique,
- Focus sur les projets en cours ou à l'étude.
- Analyse prospective des tendances d'évolution de la demande et des produits / concepts,
- Impact de la pandémie de Covid-19,
- Benchmark avec des territoires au profil comparable,
- Synthèse et définition des enjeux sur Bordeaux Métropole.

Phase 2

Définition du schéma directeur de l'hébergement touristique et du plan d'actions

- Facteurs / projets d'évolution de la demande,
- Scénarios de développement - préconisations quantitatives et qualitatives,
- Stratégie de développement - préconisations et formalisation,
- Définition des orientations quantitatives et qualitatives.

Phases 3 et 4

Expertises apportées pour des analyses ponctuelles de tout projet d'hébergement et révision annuelle du SDHT

- Trois révisions annuelles du schéma directeur,
- Réalisation de notes d'opportunités.

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Méthodologie et sources de collecte des données

La première phase de l'étude a consisté à :

- **Rassembler, collecter et qualifier l'ensemble des informations nécessaires à l'élaboration du diagnostic du marché de l'hébergement touristique** de Bordeaux Métropole

Les éléments transmis et collectés :

- **Bordeaux Métropole** et l'**Office de Tourisme et des Congrès de Bordeaux Métropole**,
- **Diverses sources documentaires :** Insee, chambres de commerce, Agences de Développement Touristiques, etc.
- **Bases de données d'In Extenso Tourisme, Culture et Hôtellerie :**
  - **Base de données de l'offre :** recensement est caractérisé – appartenance à un groupe, typologie de localisation, mode d'exploitation, etc. – et géolocalisé permettant une analyse en profondeur de l'offre.
  - **Base de données statistiques :** taux d'occupation, prix moyen par unité d'hébergement loué et chiffre d'affaires hébergement (RevPAR) récoltés.

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Diagnostic de l’offre

Hôtels

[Parc hôtelier de Bordeaux Métropole]

Gammes et classification

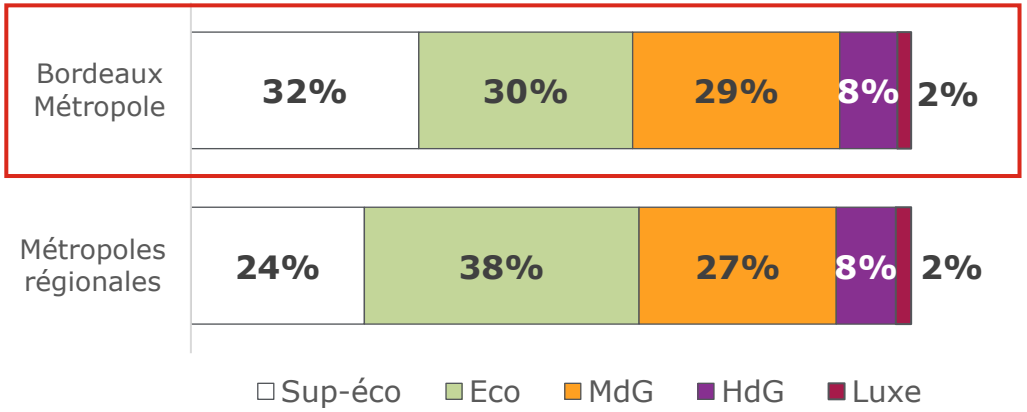
Chiffres clés

154
hôtels

9 683
chambres

63
ch. / hôtel
en moyenne

Gammes



Classification

Catégorie	Hôtels	Cap. Moy.
NH	48	50
1*	3	41
2*	24	61
3*	42	68
4*	31	89
5*	6	17
Total	**154**	**63**

Commentaires

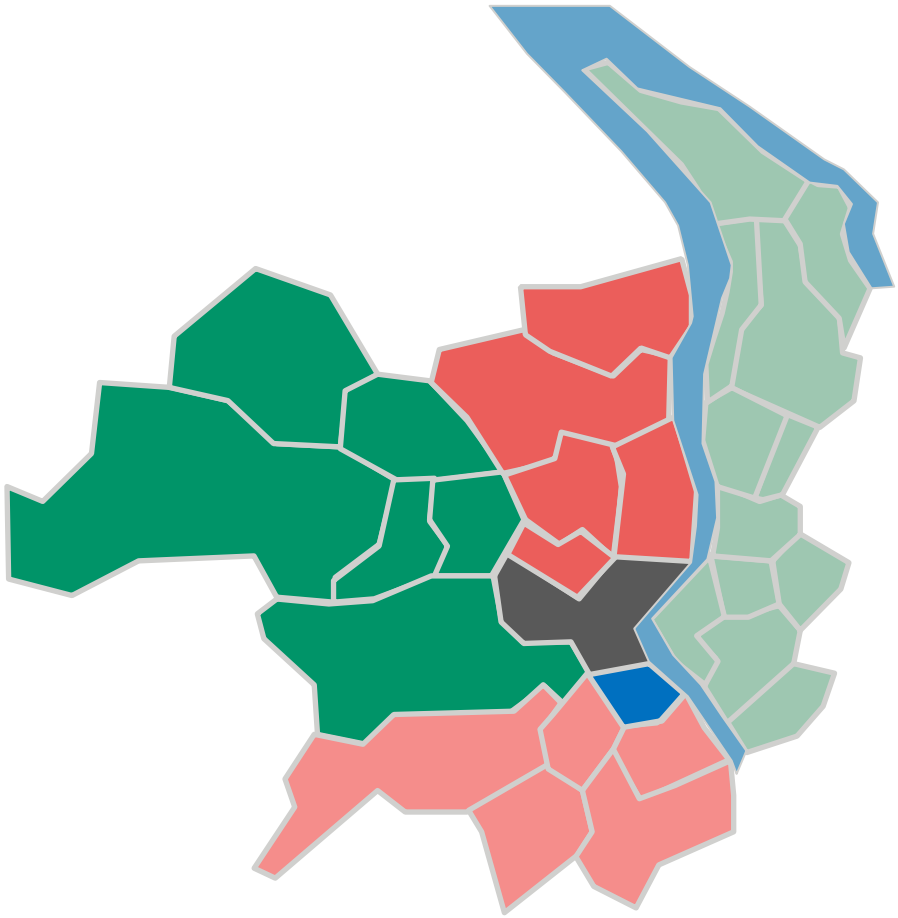
- 47% des hôtels sont classés 3* ou 4*
- Part d'hôtellerie 4* supérieure à la moyenne observée dans les Métropoles régionales
- Poids relativement important du segment Super-économique

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

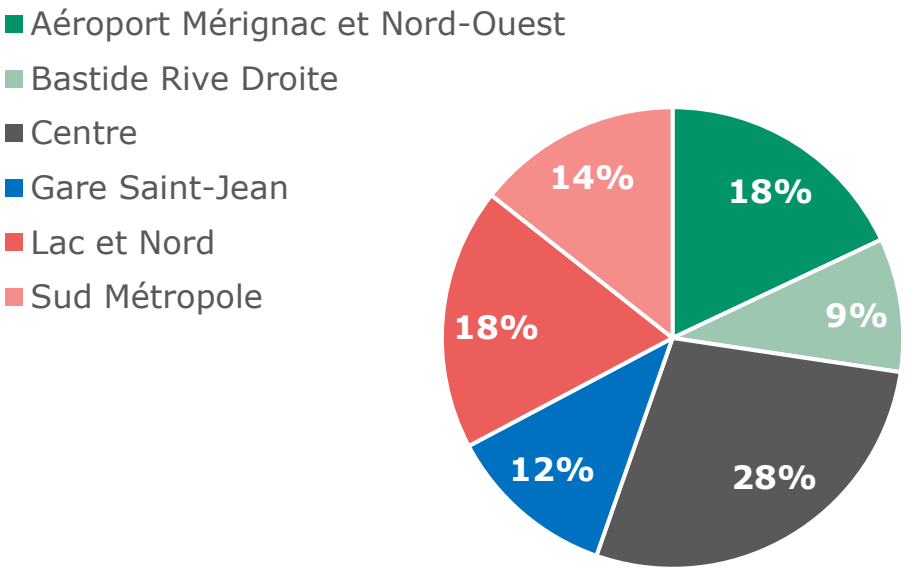
[Parc hôtelier de Bordeaux Métropole]

Pôles hôteliers

Pôles hôteliers



Répartition géographique de l'offre



Commentaires

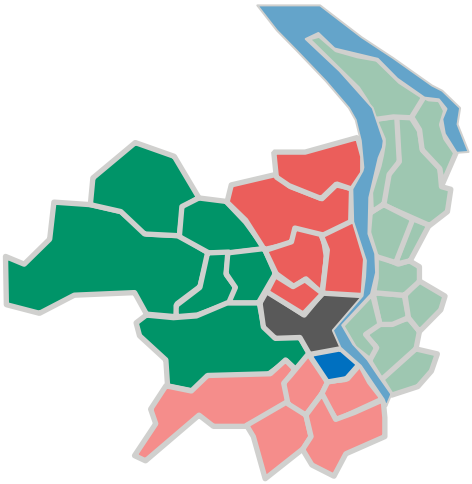
- Le Centre constitue le premier pôle hôtelier (53 hôtels et 2 710 chambres)
- Forte densité hôtelière également au Nord-Ouest où se trouvent l'aéroport de Mérignac, le Palais des Congrès, le Parc des Expositions et la Cité du Vin

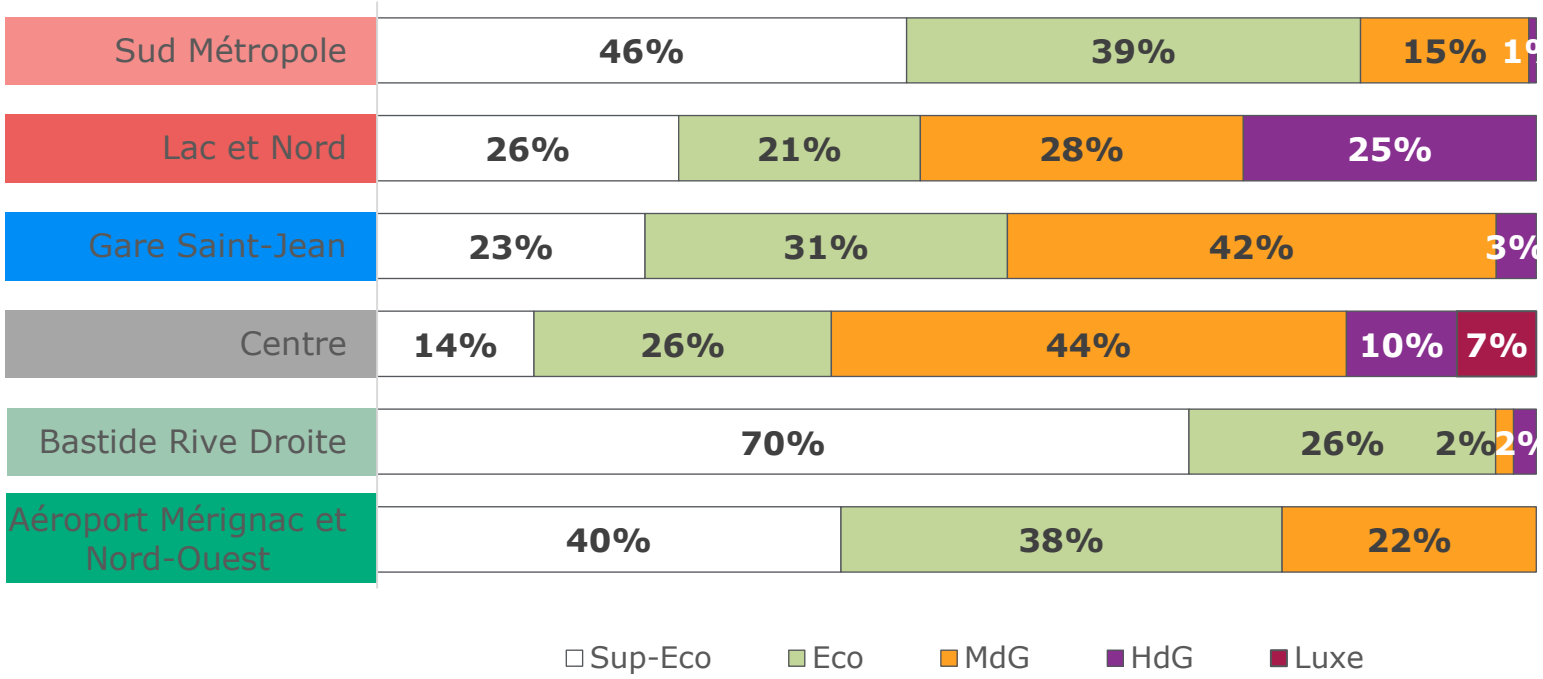
© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Parc hôtelier de Bordeaux Métropole]

Répartition géographique de l'offre

Répartition par gamme selon les pôles





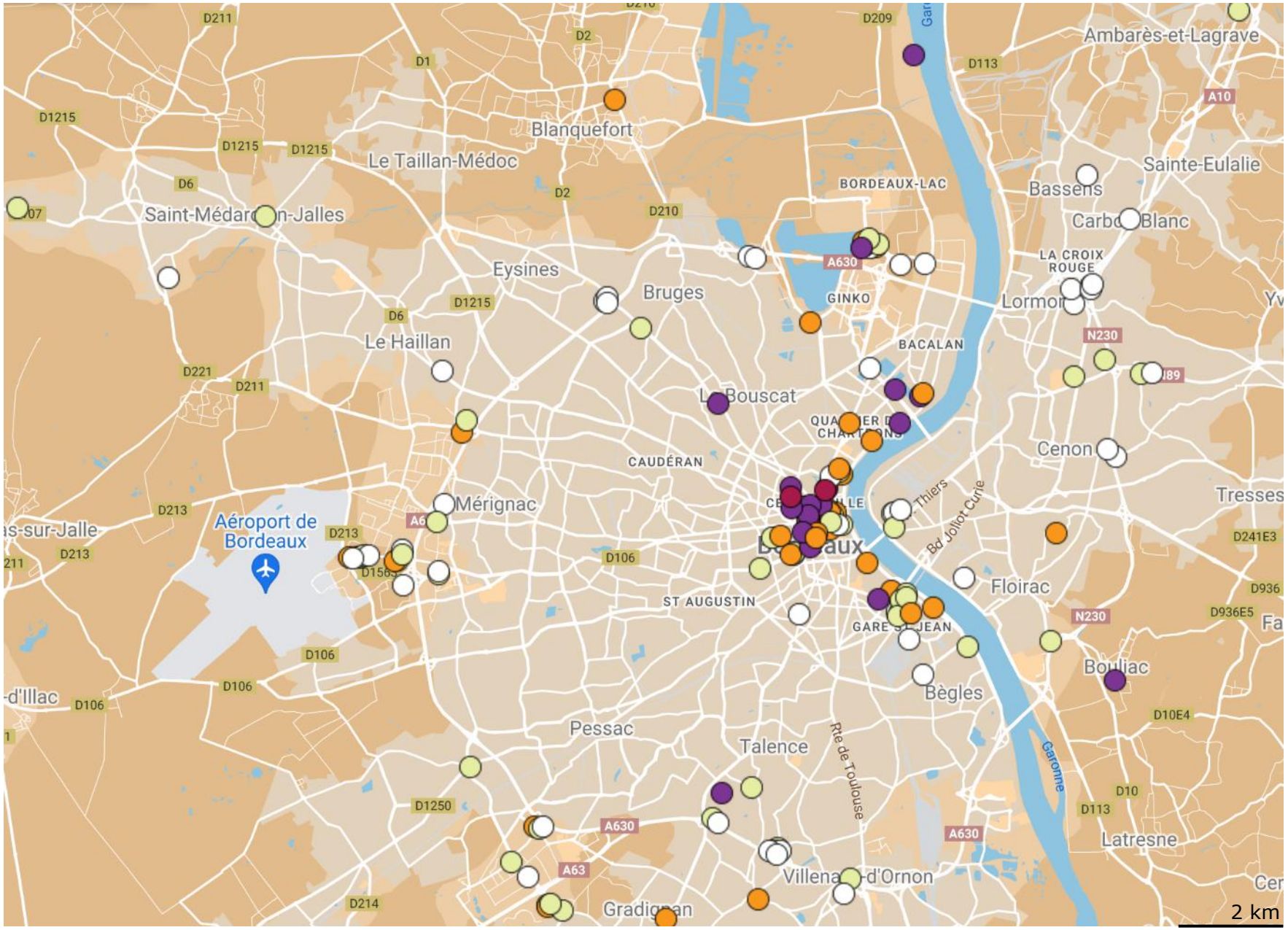
Commentaires

- Offre Haut de Gamme / Luxe polarisée entre le Centre et le pôle Lac et Nord
- Hôtellerie d'entrée de gamme concentrée dans les pôles Bastide Rive Droite, Sud Métropole et Aéroport Mérignac et Nord-Ouest

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Parc hôtelier de Bordeaux Métropole]

Cartographie de l’offre

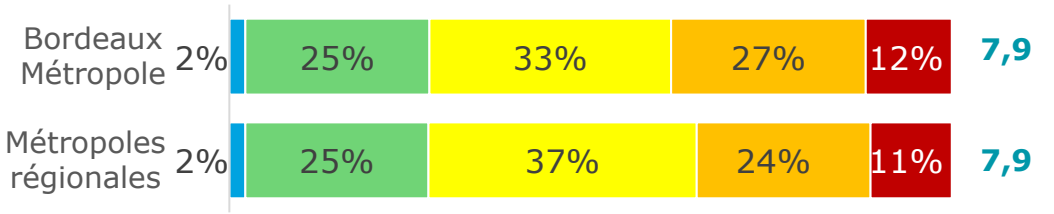


© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

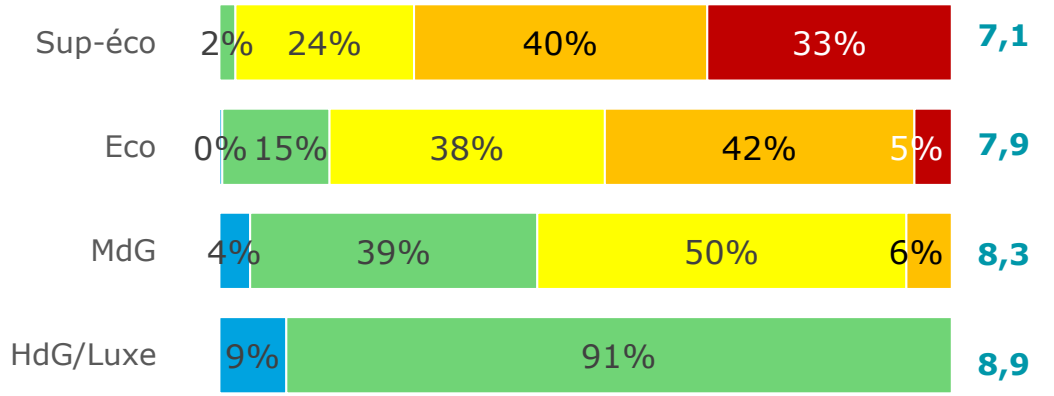
[Parc hôtelier de Bordeaux Métropole]

E-reputation et équipements

E-reputation globale



E-reputation par gamme



Légende					
Niveaux	Excellent	Très bien	Bien	Passable	Médiocre

Taux d'équipement *(en nb. d'hôtels)*

Equipements	Bordeaux Métropole	Métropoles régionales
Restauration	55%	49%
Piscine	15%	22%
Bien-être	4%	8%

Commentaires

- Score moyen global conforme à la moyenne, mais davantage d'avis passables et médiocres à Bordeaux Métropole
- Hôtellerie d'entrée de gamme vieillissante
- Offre Haut de Gamme/Luxe très satisfaisante
- Taux d'équipement en piscine et offre de bien-être inférieurs à la moyenne

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Parc hôtelier de Bordeaux Métropole]

Evolution du parc hôtelier depuis 2012

Chiffres clés sur l'évolution 2012-2022

+34 hôtels | + 2 071 ch.

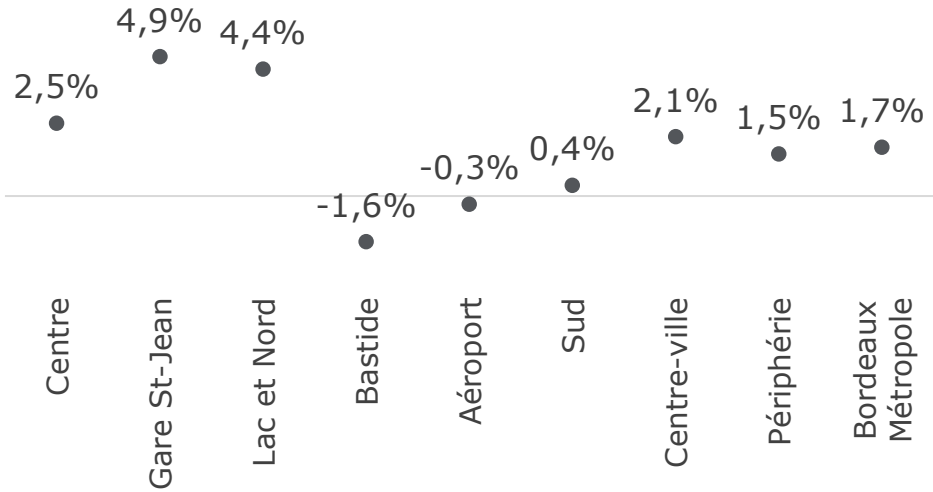
-26 hôtels | - 923 ch.

+4 hôtels | + 331 ch.

Remises en marché, extensions, ajustements

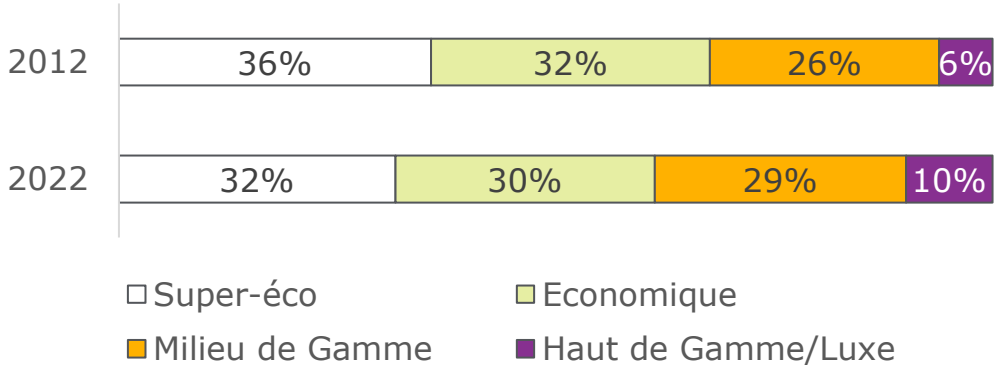
TCAM global : +1,7%

TCAM* 2012-2022 par pôle hôtelier



*Taux de Croissance Annuel Moyen

Evolution de l'offre hôtelière



Commentaires

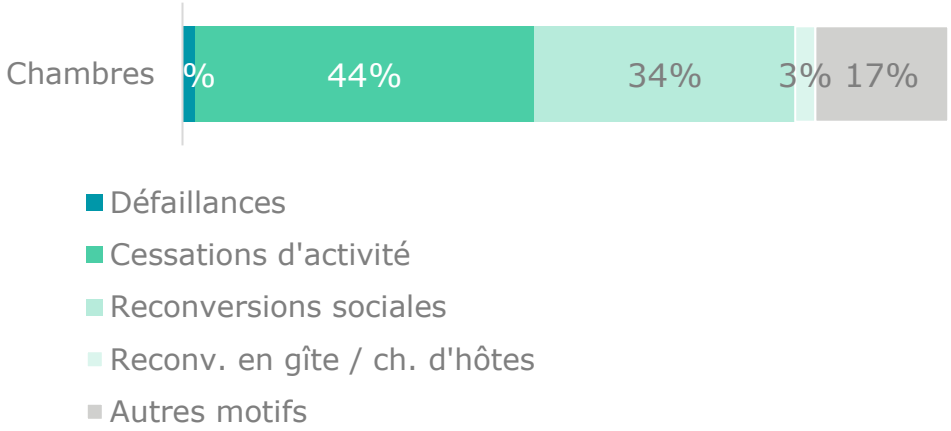
- L'équivalent de 25% des chambres disponibles début 2012 a été mis en marché au cours de la décennie
- Importante croissance du volume de chambres dans les pôles Gare St-Jean et Lac et Nord
- Enjeu de pérennisation de l'offre existante dans les pôles Sud Métropole et Aéroport Mérignac

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

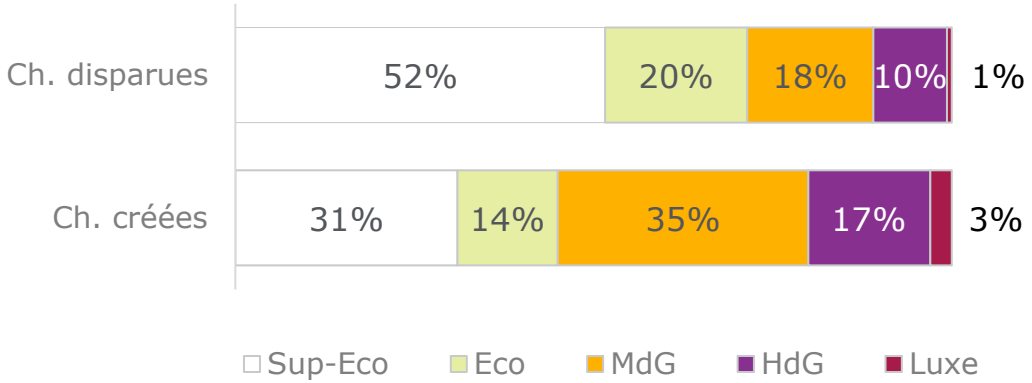
[Parc hôtelier de Bordeaux Métropole]

Motifs et répartition des créations et disparitions d'hôtels

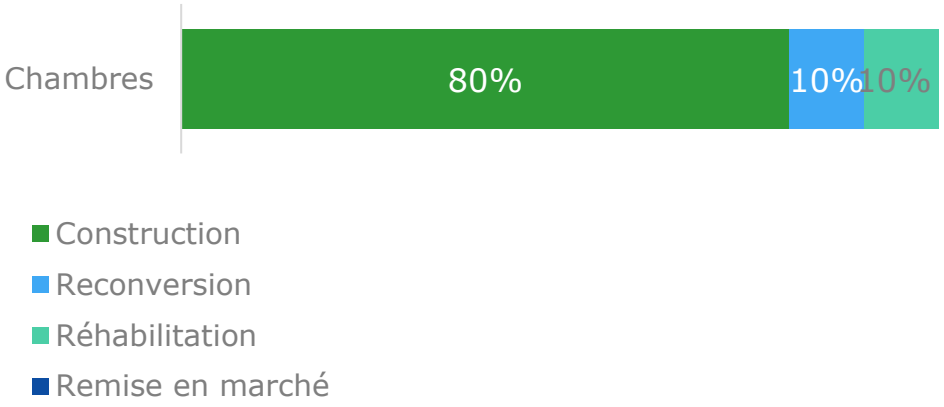
Motifs de disparition d'hôtels



Profil des chambres disparues et créées



Motifs de création d'hôtels



Commentaires

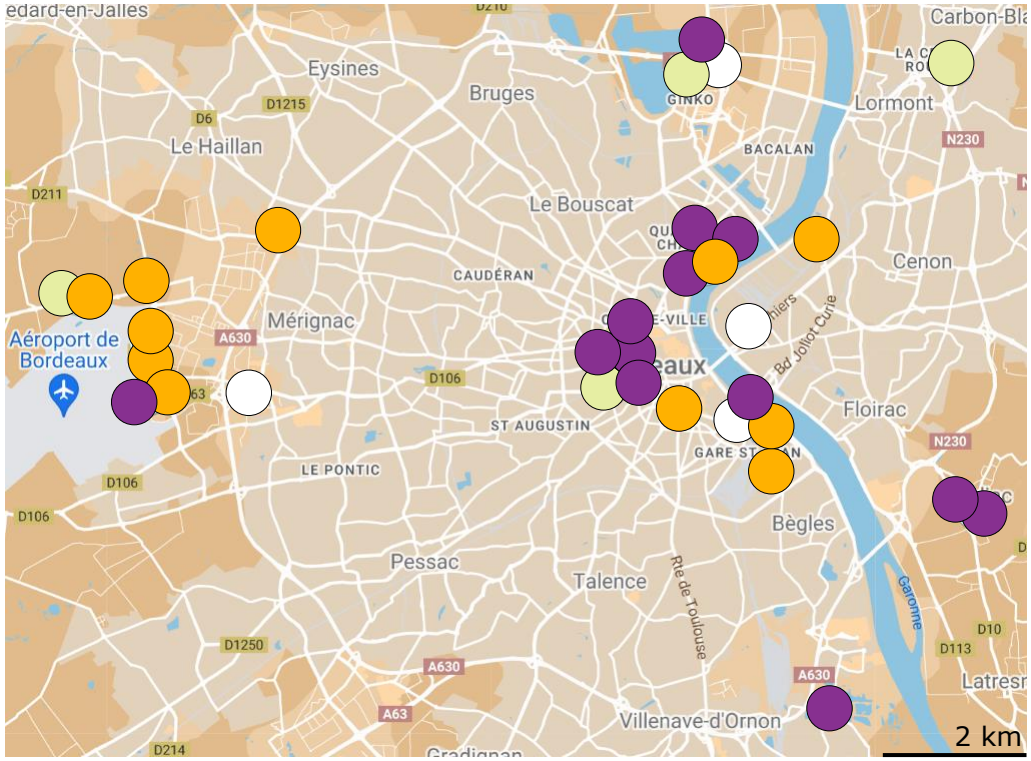
- Tendance à la montée en gamme de l'offre hôtelière : les créneaux supérieurs sont sur-représentés dans les créations de chambres
- Réouverture en 2022 de deux hôtels (60 et 82 chambres) fermés en 2020/21
- Disparition entre 2019 et 2021 de quatre hôtels créés depuis 2012 (capacité totale : 43 chambres)

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

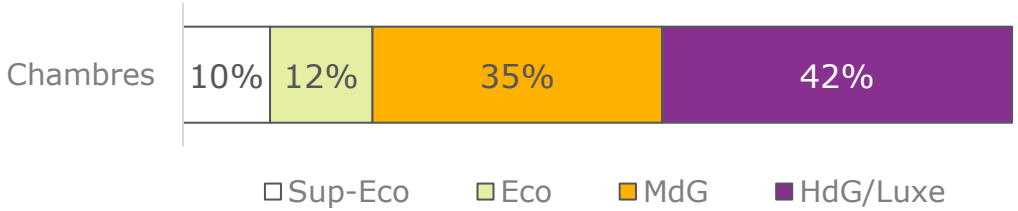
[Parc hôtelier de Bordeaux Métropole]

Projets hôteliers

Cartographie des projets hôteliers



Répartition par gamme



Chiffres clés (automne 2022)

29
Projets hôteliers
Recensés à l'horizon 2026

2 602
Chambres supplémentaires
Annoncées à l'horizon 2026

Commentaires

- Parmi les 29 projets recensés, sept concernent des extensions ou repositionnements, soit 354 chambres
- Plutôt bonne répartition entre les pôles
- Poursuite de la montée en gamme du parc hôtelier : les créneaux supérieurs sont majoritaires
- Cinq projets n'ont pas d'échéance définie
-

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Parc hôtelier de Bordeaux Métropole]

Synthèse

Atouts	• **Répartition par gamme et e-reputation cohérentes vis-à-vis des métropoles régionales** • **Polarisation de l'offre dans le centre-ville et à proximité d'équipements structurants** • **Montée en gamme du parc hôtelier** • **Offre Milieu de Gamme à Luxe de très bonne qualité** • **Poids élevé de l'hôtellerie sous enseigne, qui témoigne de la forte attractivité de la destination et le rayonnement croissant de Bordeaux**
Points de vigilance	• **Hôtellerie d'entrée de gamme vieillissante, avec une e-reputation peu satisfaisante** • **Minorité d'hôtels indépendants** • **TCAM élevé (+1,7%), en particulier dans les quartiers Gare St-Jean et Lac et Nord, à l'inverse de la zone de l'Aéroport dont la capacité globale a diminué depuis 2012** • **Taux d'équipement en piscine et offre de bien-être inférieurs aux moyennes des métropoles régionales** • **29 projets soit plus de 2 600 chambres supplémentaires annoncées d'ici 2026, en majorité sur les gammes supérieures**

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Résidences de tourisme

[Parc de résidences de tourisme de Bordeaux Métropole]

Gammes et classification

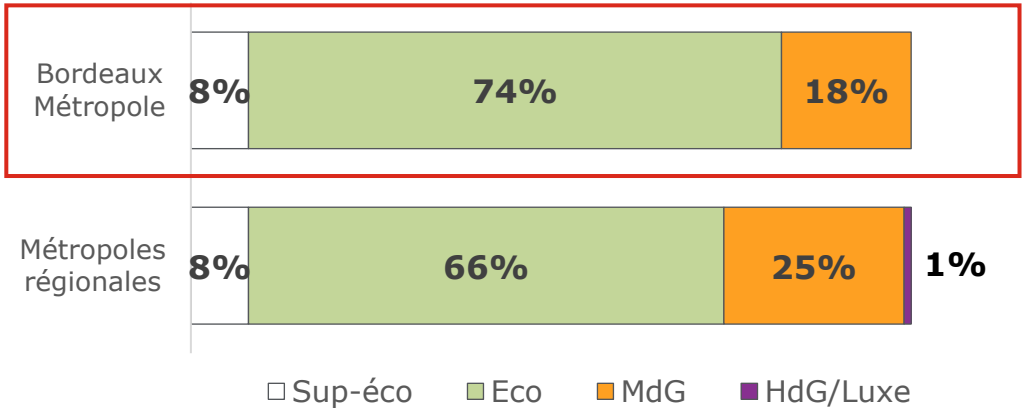
Chiffres clés

34
résidences

3 624
logements

107
log. / résidence
en moyenne

Gammes



Classification

Catégorie	Résidences	Cap. Moy.
NH	17	108
1*	-	-
2*	3	78
3*	12	100
4*	2	179
5*	-	-
Total	**34**	**107**

Commentaires

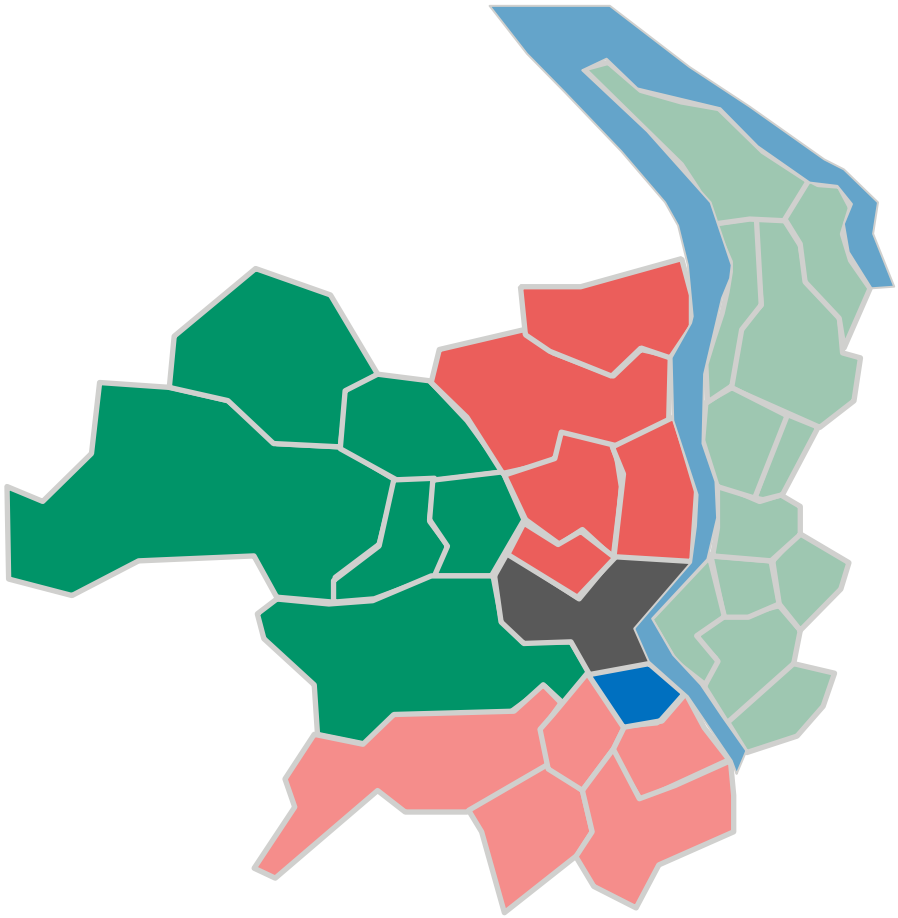
- 50% du parc de résidences n'est pas homologué
- Capacité moyenne élevée (107 à Bordeaux Métropole contre 60 logements en moyenne dans les métropoles régionales)
- Absence des catégories 1* et 5*
- Proportion très élevée du segment Economique

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

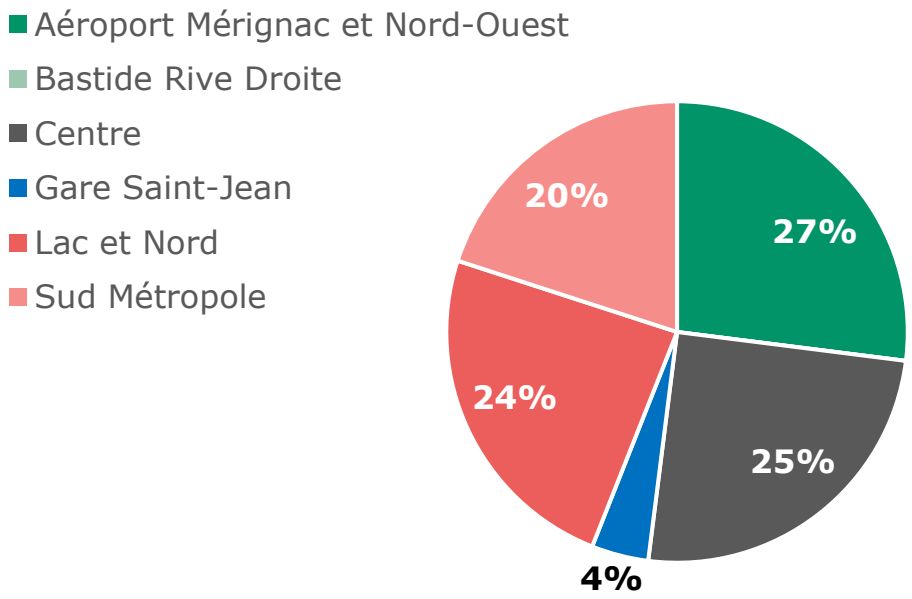
[Parc de résidences de tourisme de Bordeaux Métropole]

Pôles de résidences de tourisme

Pôles de résidences



Répartition géographique de l'offre



Commentaires

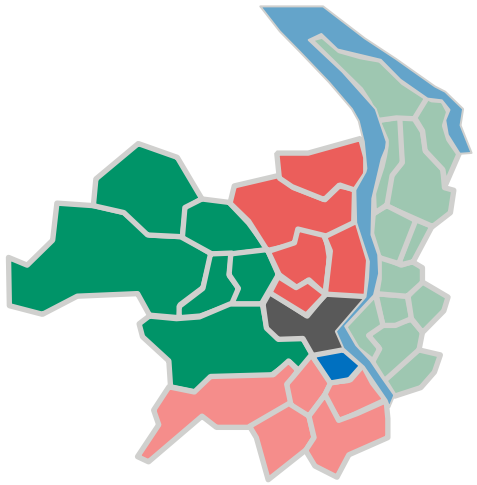
- Le pôle Aéroport Mérignac et Nord-Ouest constitue le premier pôle de résidences (6 hôtels et près de 1 000 logements)
- Offre minime ou absente dans les pôles Gare St-Jean et Bastide Rive Droite

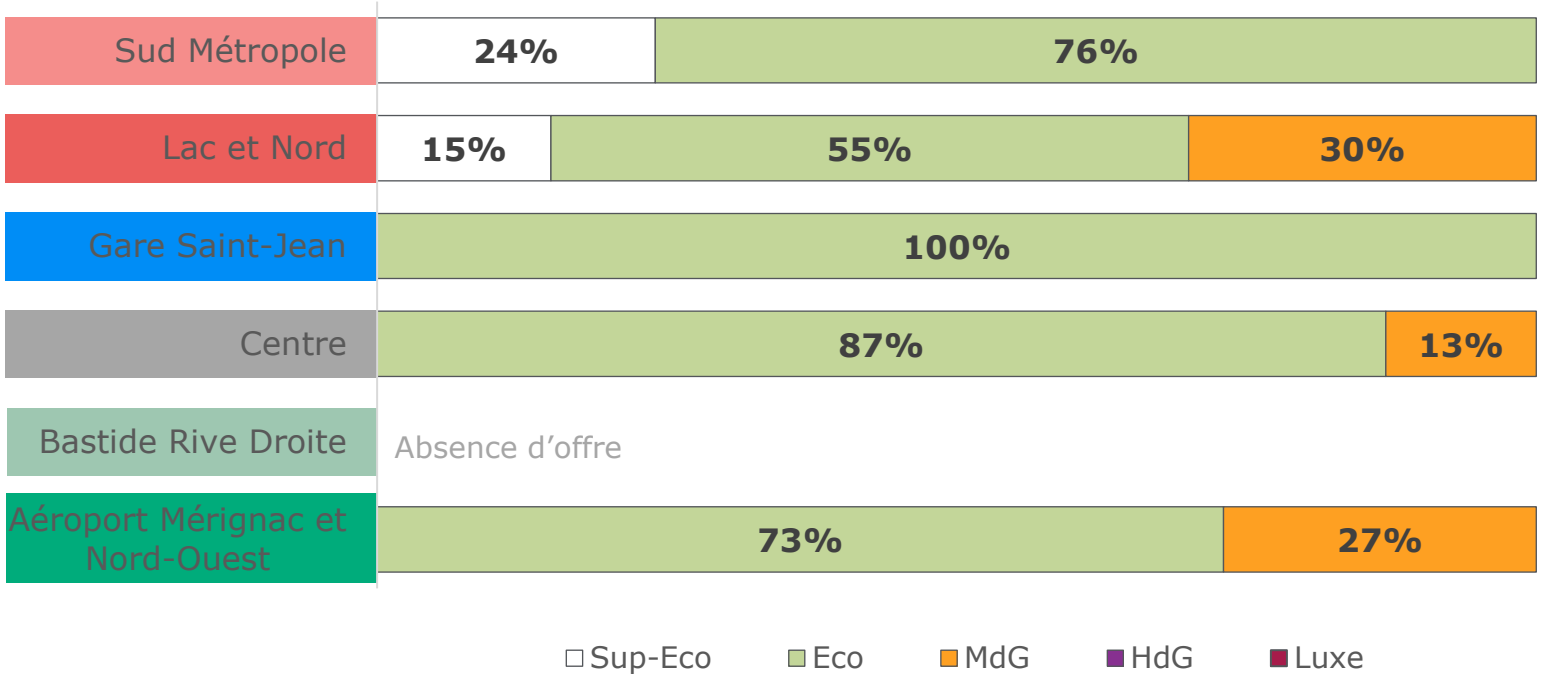
© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Parc de résidences de tourisme de Bordeaux Métropole]

Répartition géographique de l'offre

Répartition par gamme selon les pôles





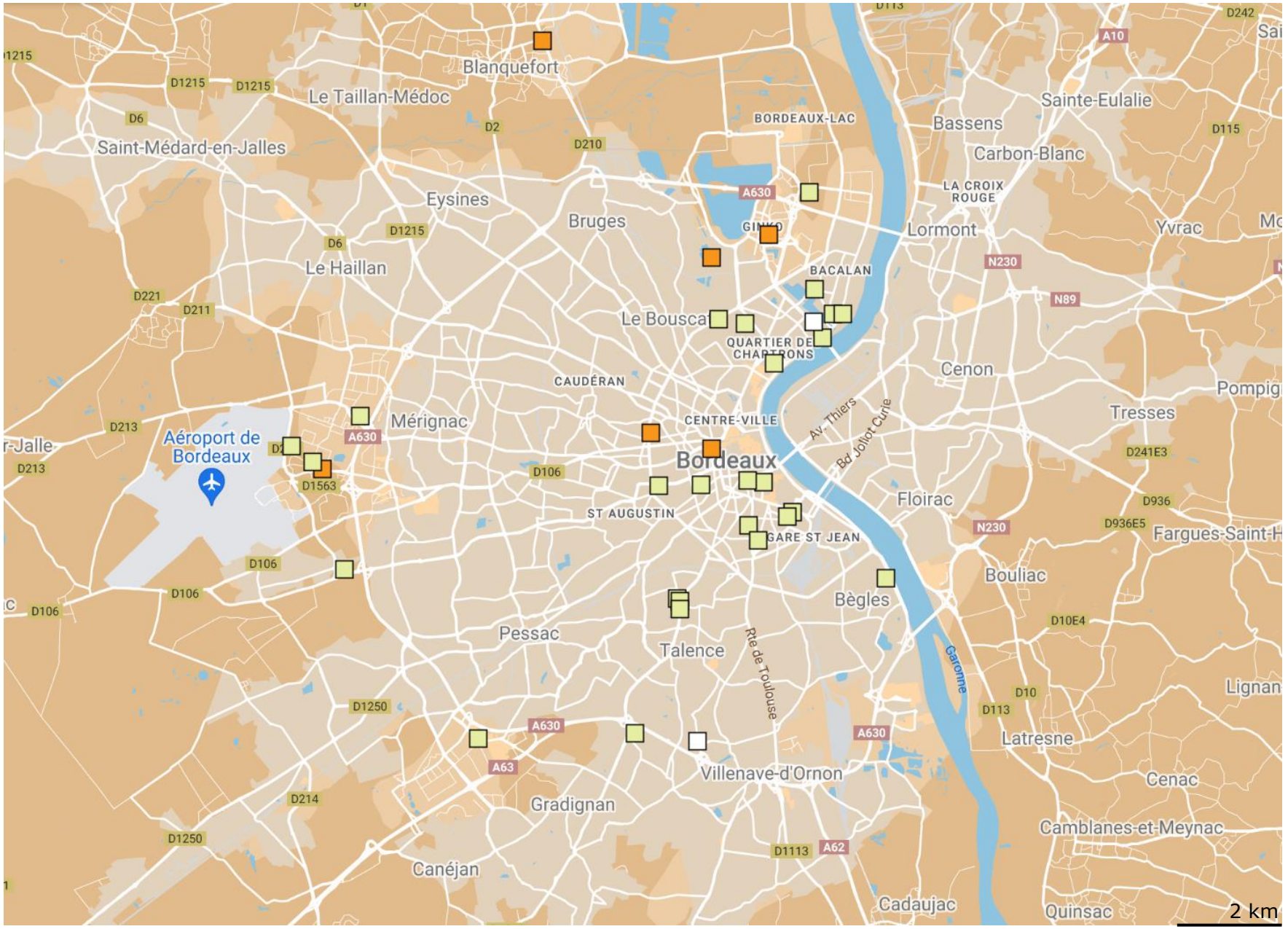
Commentaires

- Offre Milieu de Gamme concentrée entre les pôles Centre, Lac et Nord et Aéroport Mérignac et Nord Ouest
- Hôtellerie d'entrée de gamme répartie entre les pôles Lac et Nord et Sud Métropole

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Parc de résidences de tourisme de Bordeaux Métropole]

Cartographie de l'offre

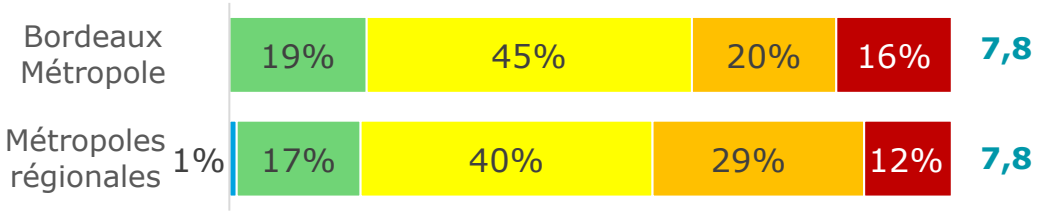


© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Parc de résidences de tourisme de Bordeaux Métropole]

E-reputation et équipements

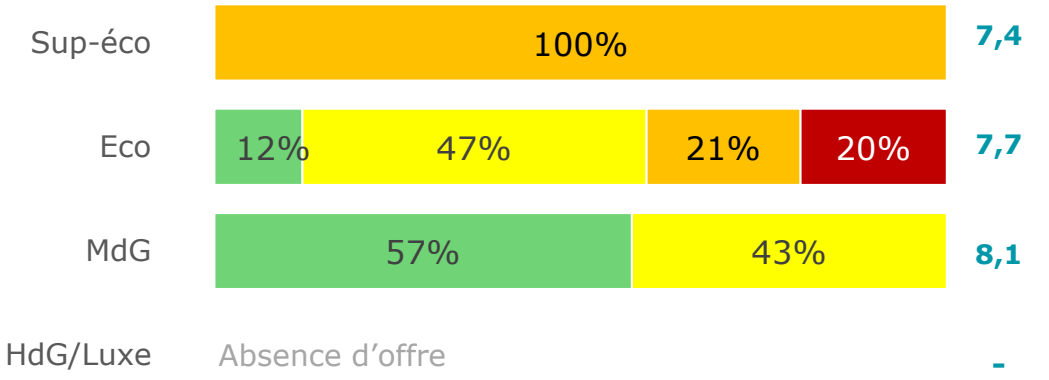
E-reputation globale



Taux d'équipement *(en nb. de résidences)*

Equipements	Bordeaux Métropole	Métropoles régionales
Restauration	11%	10%
Piscine	20%	31%
Bien-être	7%	4%

E-reputation par gamme



Légende					
Niveaux	Excellent	Très bien	Bien	Passable	Médiocre

Commentaires

- Score moyen global conforme à la moyenne
- Bon niveau global malgré l'absence d'offre Haut de Gamme/Luxe
- E-reputation peu satisfaisante de l'offre d'entrée de gamme : offre vieillissante
- Taux d'équipement en piscine inférieur à la moyenne

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Parc de résidences de tourisme de Bordeaux Métropole]

Evolution du parc de résidences depuis 2012

Chiffres clés sur l'évolution 2012-2022

+16 rés. | + 1 198 log.

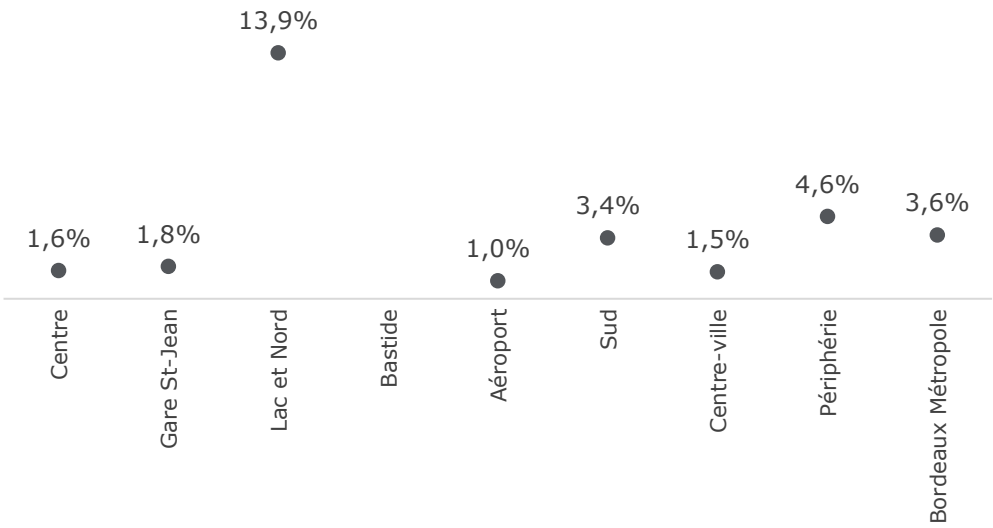
-3 rés. | - 179 log.

+1 rés. | + 63 log.

Remises en marché, extensions, ajustements

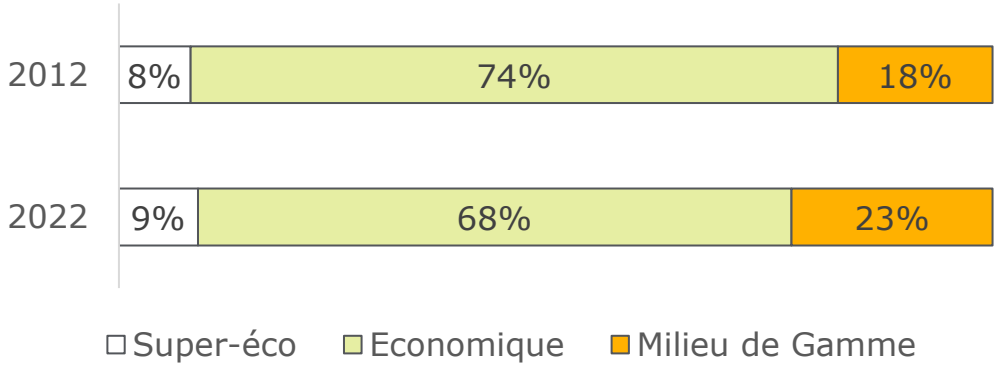
TCAM global : +3,6%

TCAM 2012-2022 par pôle



**Taux de Croissance Annuel Moyen*

Evolution de l'offre hôtelière



Commentaires

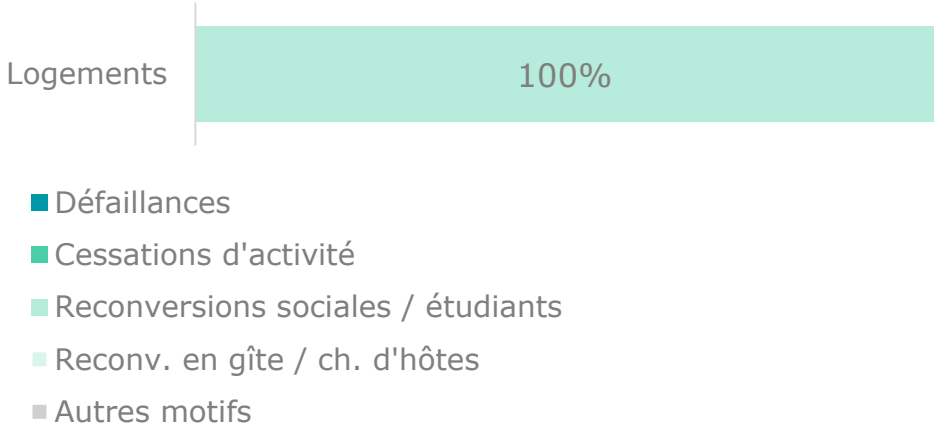
- L'équivalent de 54% des chambres disponibles début 2012 a été mis en marché au cours de la décennie
- Pôle Lac et Nord qui se distingue avec un TCAM de 14%

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

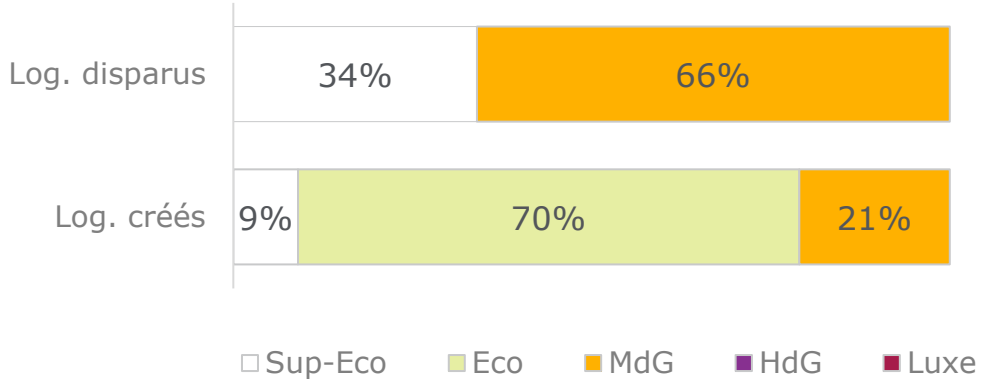
[Parc de résidences de tourisme de Bordeaux Métropole]

Motifs et répartition des créations et disparitions de résidences

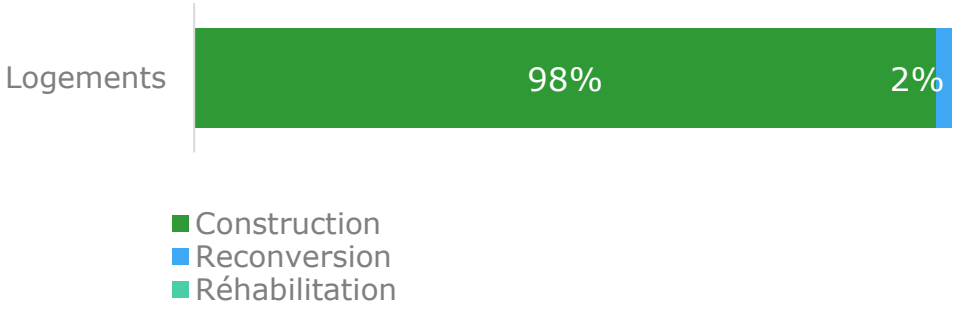
Motifs de disparition de résidences



Profil des logements disparus et créés



Motifs de création de résidences



Commentaires

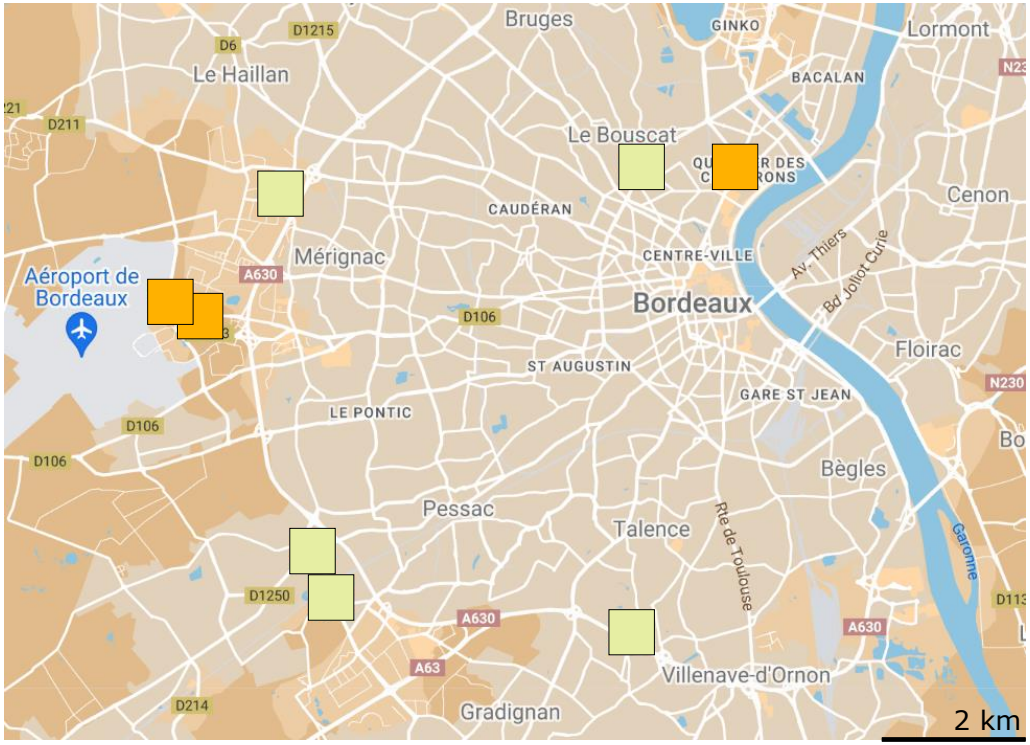
- Forte croissance de résidences Economiques entre 2012 et 2022 : 955 logements supplémentaires répartis dans 11 résidences
- Reconversion de la résidences Citadines Bordeaux Meriadeck en résidence étudiante, entrainant une chute du créneau Milieu de Gamme

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

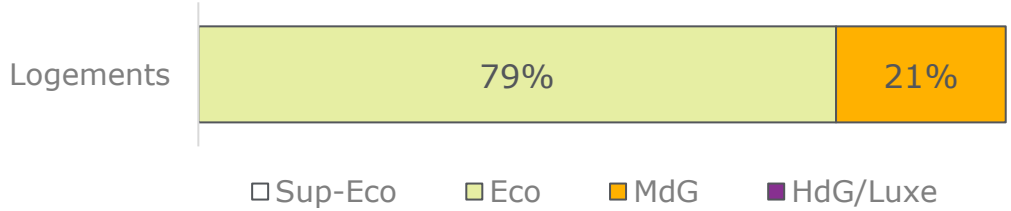
[Parc de résidences de tourisme de Bordeaux Métropole]

Projets de résidences

Cartographie des projets de résidences



Répartition par gamme



Chiffres clés

8
Projets de résidences
Recensés à l'horizon 2026

1 091
Logements supplémentaires
Annoncées à l'horizon 2026

Commentaires

- Bonne répartition géographique des projets de résidences
- Renforcement du poids du créneau Economique
- Parmi les huit projets recensés, l'un concerne une extension de l'établissement (Mercure Château Chartrons), dont l'échéance n'est pas définie

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Parc de résidences de tourisme de Bordeaux Métropole]

Synthèse

Atouts	• **E-reputation satisfaisante du parc de résidences de tourisme** • **Concentration de l'offre dans le centre-ville de Bordeaux, et à proximité des équipements structurants** • **Peu de résidences fermées ces dernières années**
Points de vigilance	• **Prédominance du créneau Economique et qui est vouée à se renforcer** • **TCAM élevé (+3,6%), en particulier dans le pôle Lac et Nord (+14%)** • **8 projets de résidences soit plus de 1 000 logements supplémentaires annoncés d'ici 2026, en majorité sur la gamme Economique**

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Autres hébergements

[Autres hébergements touristiques de Bordeaux Métropole]

Capacités globales

Chiffres clés

7 338	**4 504**	**253**	**4**	**2**
Hébergements collaboratifs *Type AirBnb*	**Meublés de tourisme**	**Chambres d'hôtes**	**Hostels**	**Campings**
n.c	**16 446** lits	**1 144** lits	**314** clés	**422** emplacements **128** HLL

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Focus sur les hébergements collaboratifs] (type AirBnb)

Composition et évolution de l'offre

Chiffres clés

58%
Des hébergements sont situés à Bordeaux (ville)

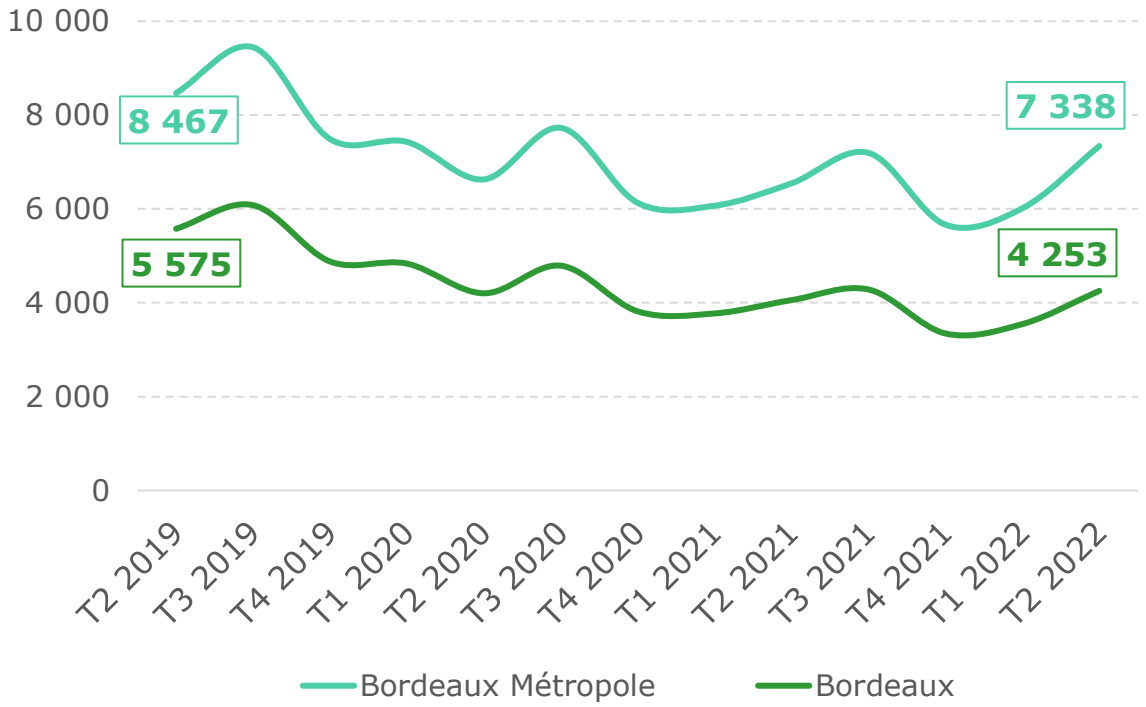
89%
Des hébergements sont commercialisés sur AirBnb

79%
Des hébergements sont des locations entières

42%
Des hébergements possèdent une seule chambre
Parmi les locations entières

Evolution de l'offre en hébergements

(Par trimestre)



Commentaires

- Tendance à la baisse de l'offre : -13% d'hébergements disponibles en 2022 par rapport à 2019

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Focus sur les hébergements collaboratifs] (type AirBnb)

Performances commerciales

Chiffres clés

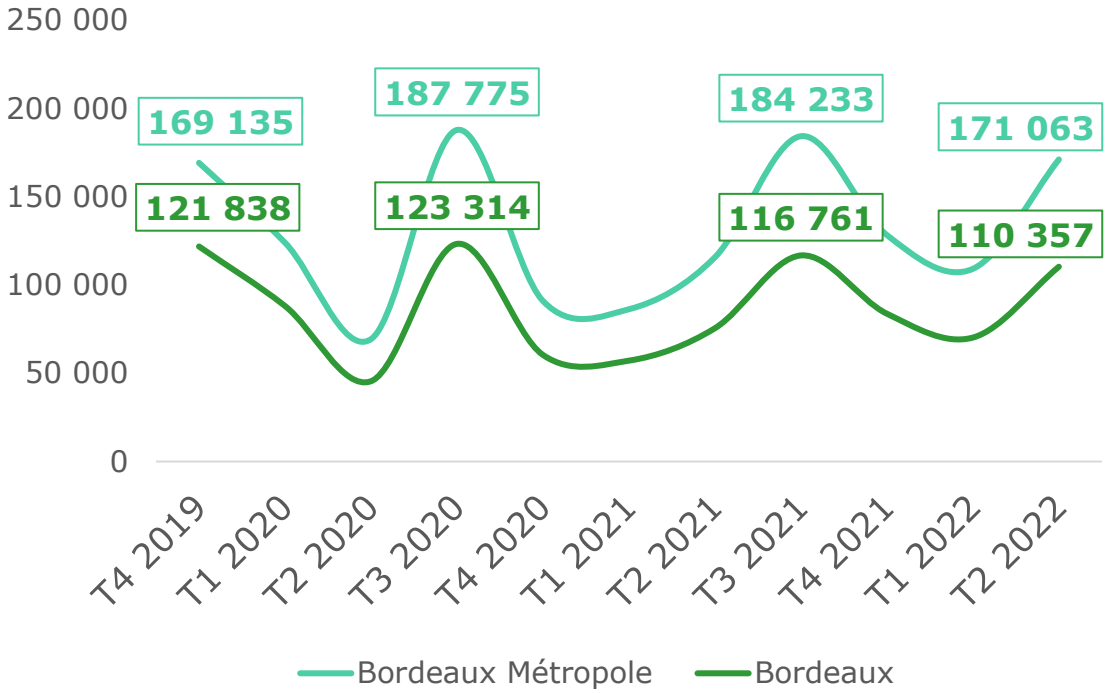
514 421 nuitées
Enregistrées à Bordeaux Métropole en 2021
Via les hébergements collectifs

134 €
De prix moyen en 2021

66%
De taux d'occupation sur le S1 2022
Contre 60% pour les hôtels

Evolution des nuitées

(Par trimestre)



Commentaires

- Pic d'activité en juillet-août
- Les nuitées des hébergements collaboratifs représentent moins de 20% des nuitées hôtelières sur le S1 2022

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Autres hébergements touristiques de Bordeaux Métropole]

Synthèse

Atouts	• **Apparition récente des hostels à Bordeaux Métropole, avec des produits attractifs et des localisations cohérentes. Un projet recensé à l'horizon 2023 (30 logements).** • **Hausse du nombre de camping-caristes depuis la crise sanitaire** • **Offre en meublés de tourisme et hébergements collaboratifs bien diversifiée** • **Régularisation récente de l'offre de locations saisonnières** (qui s'appuie sur l'évolution de la réglementation et sur la régularisation opérée par la Ville de Bordeaux).
Points de vigilance	• **Accentuation de la concurrence sur le marché hôtelier traditionnel avec l'apparition de produits hybrides (type hostel)** • **Faible offre en hôtellerie de plein air** • **Poids élevé de meublés de tourisme non homologués**

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Labels et certifications

[Labels et certifications]

Labélisations et certifications des hôteliers bordelais

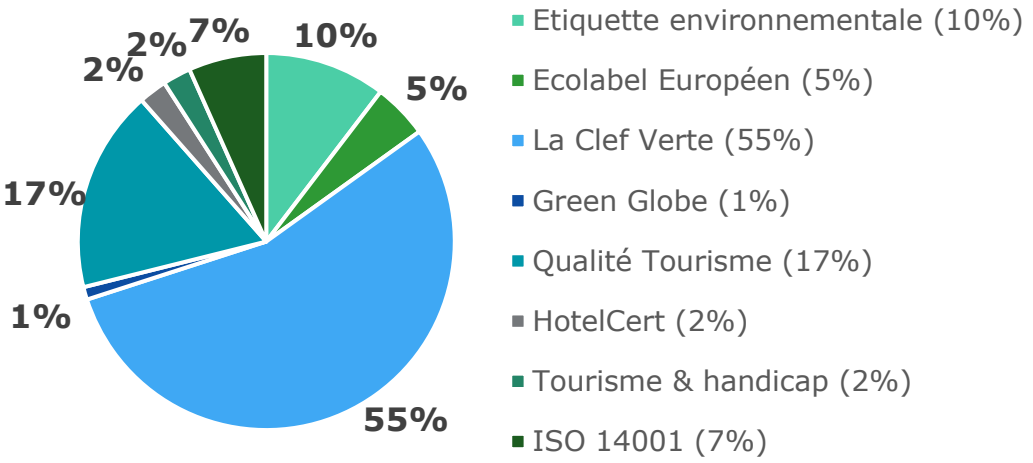
Chiffres clés

9ème place mondiale au Global Destination Sustainability Index (GDS Index) sur 104 destinations / 87,1% score 2023

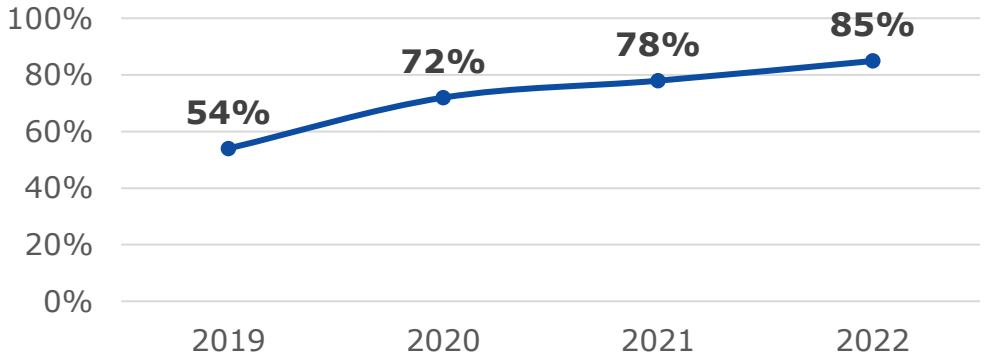
35 hébergeurs signataires de la Charte d'engagement pour un hébergement touristique éco-responsable en 2022

Plus de 40 hébergeurs engagés dans une démarche de labellisation Clef verte

Labels/certifications les plus répandues à Bordeaux Métropole *(en chambres)*



Evolution du score GDS-Index de Bordeaux Métropole



Commentaires

- Hétérogénéité des établissements certifiés et labélisés (capacité, mode d'exploitation, etc)
- 7 établissements en attente d'une certification

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Performances hôtelières

[Performances hôtelières]

Performances commerciales annuelles

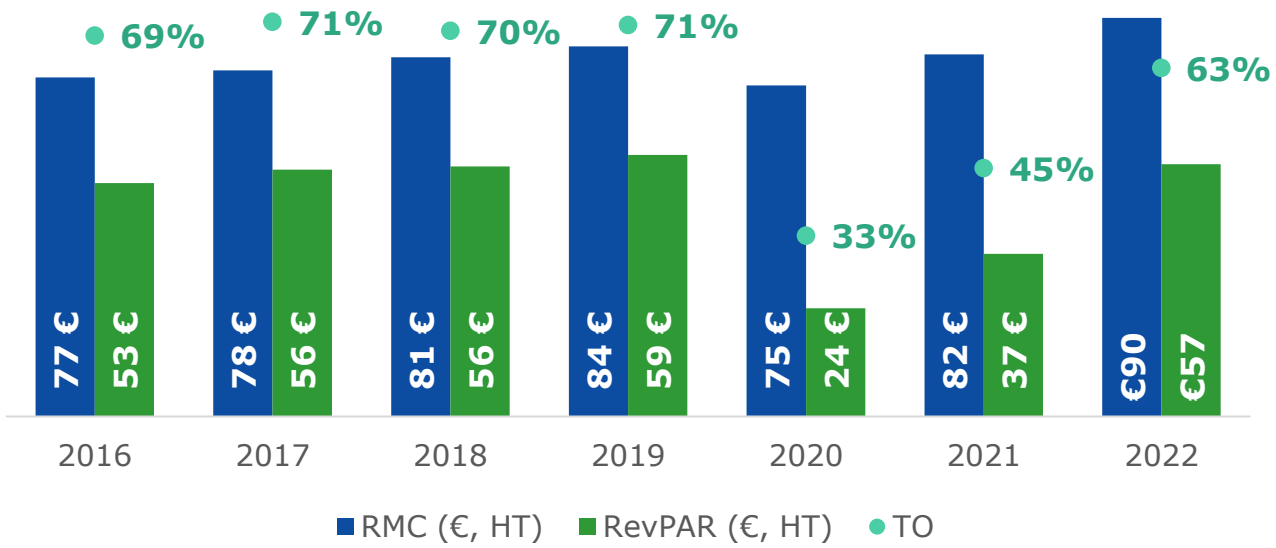
Chiffres clés en 2022

TO : 63%
-8 points vs. 2019

RMC : 90€ HT
+8% vs. 2019

RevPAR : 57€ HT
-2% vs. 2019

Evolution des performances annuelles globales



Statistiques par gamme en 2022

	TO		RMC		RevPAR	
Sup-Eco	64%	-6%	57 €	+8%	36 €	+1%
Eco	61%	-12%	74 €	+2%	45 €	-10%
MdG	64%	-11%	110 €	+10%	70 €	-3%
HdG/Luxe	65%	-5%	215 €	+15%	140 €	-2%

Commentaires

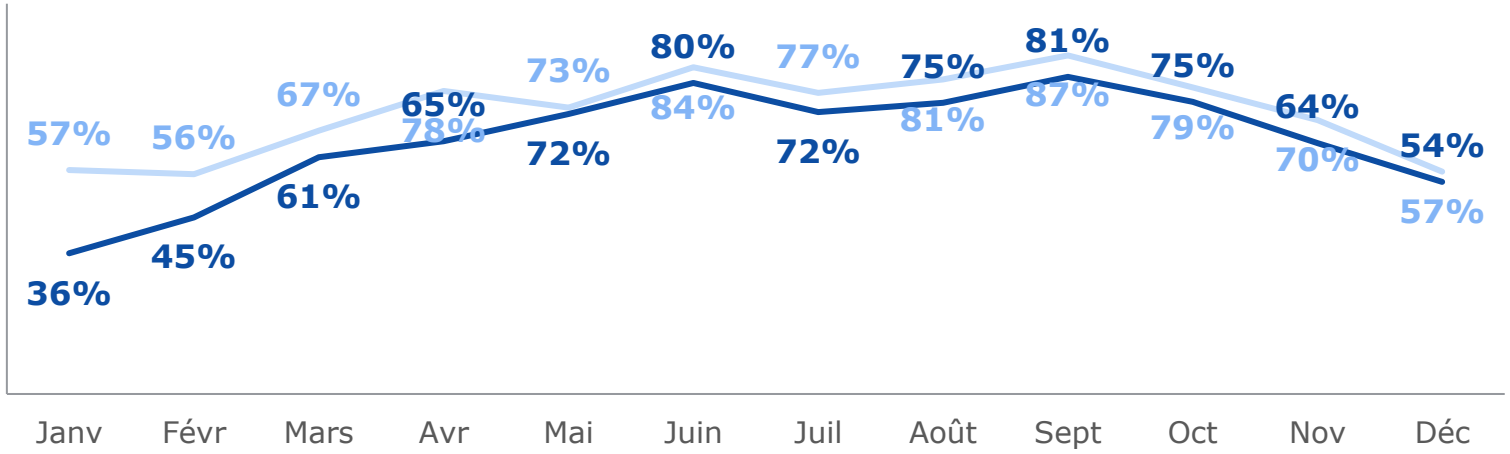
- Taux d'occupation qui reste inférieur à 2019, et Tendance à la hausse des prix moyens
- Croissance régulière de la demande qui a permis d'absorber la mise en marché de nouveaux produits

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

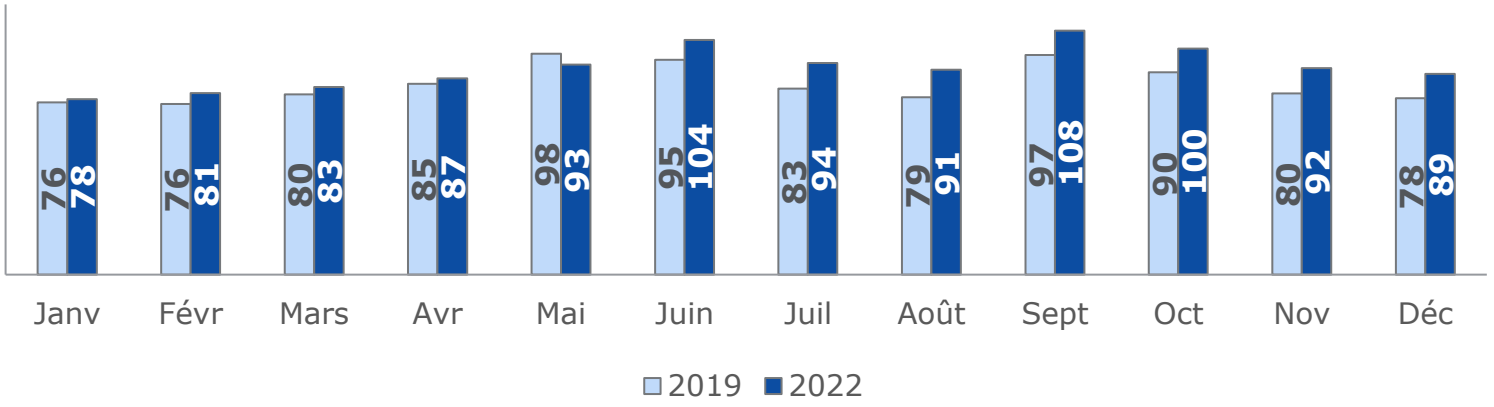
[Performances hôtelières]

Performances commerciales mensuelles 2019 et 2022

Taux d'occupation (en %)



Recette Moyenne par Chambre Louée (en € HT)



Commentaires

Echantillon de 71 hôtels et 5 390 chambres, soit 56% de l'offre globale

- TO supérieurs à 60% presque toute l'année 2022
- Fréquentation très élevée entre avril et septembre, avec pics en juin et septembre (haute-saison pour le MICE)
- Records de RMC en juin , septembre et octobre 2022 (plus de 100 € HT)

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Performances hôtelières]

Synthèse

Atouts	• **TCAM des nuitées hôtelières de 3,4% entre 2011 et 2019** • **Forte progression des nuitées étrangères, notamment en provenance des Etats-Unis** • **Performances satisfaisantes, supérieurs à celles des métropoles régionales** • **Croissance régulière de la demande permettant d'absorber efficacement la mise en marché de nouveaux produits** • **Saison dynamique entre avril et septembre** • **Majorité de clientèle domestique, qui a répondu présente lors de la pandémie**
Points de vigilance	• **Impact plus fort de la crise sanitaire sur les destinations internationales et MICE dont Bordeaux Métropole** • **Marché Haut de Gamme et Luxe plus impacté par la crise sanitaire, qui fait suite à une baisse des prix moyens sur ces segments entre 2016 et 2019** • **Performances d'occupation plus modérées de décembre à février**

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Performances des résidences

[Performances des résidences Economiques]

Performances commerciales annuelles

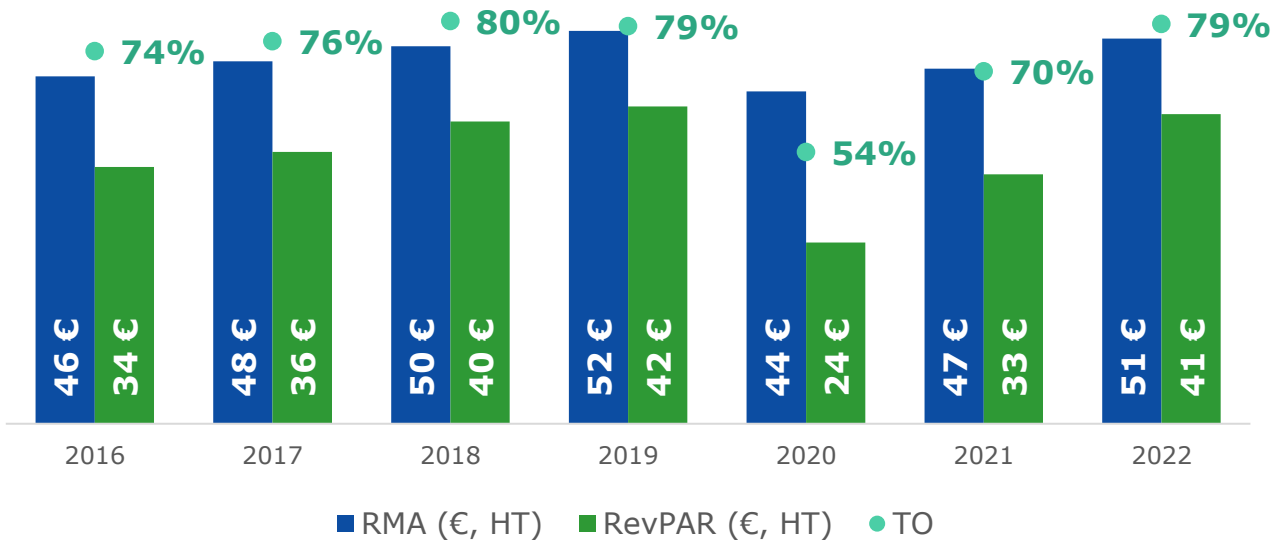
Chiffres clés en 2022

TO : 79%
-0% vs. 2019

RMA : 51€ HT
-2% vs. 2019

RevPAR : 41€ HT
-2% vs. 2019

Evolution des performances annuelles globales



Commentaires

Echantillon de 19 résidences Economiques ; capacité totale 2 085 logements, soit 78% du parc de résidences

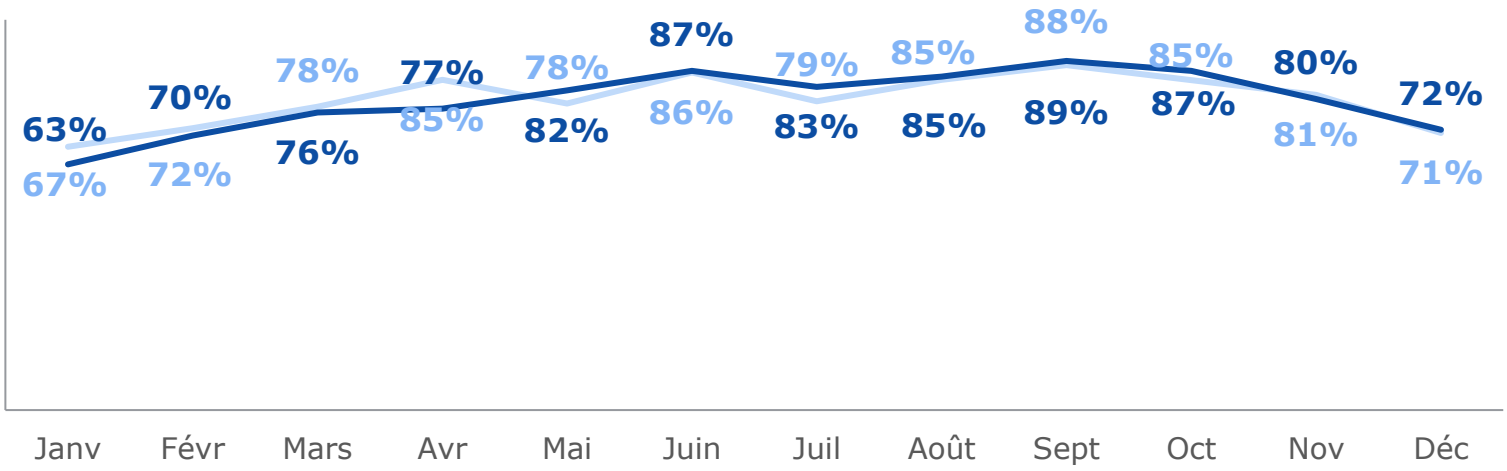
- Performances supérieures à la moyenne des métropoles régionales
- Impact de la crise sanitaire plus faible que pour les hôtels

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

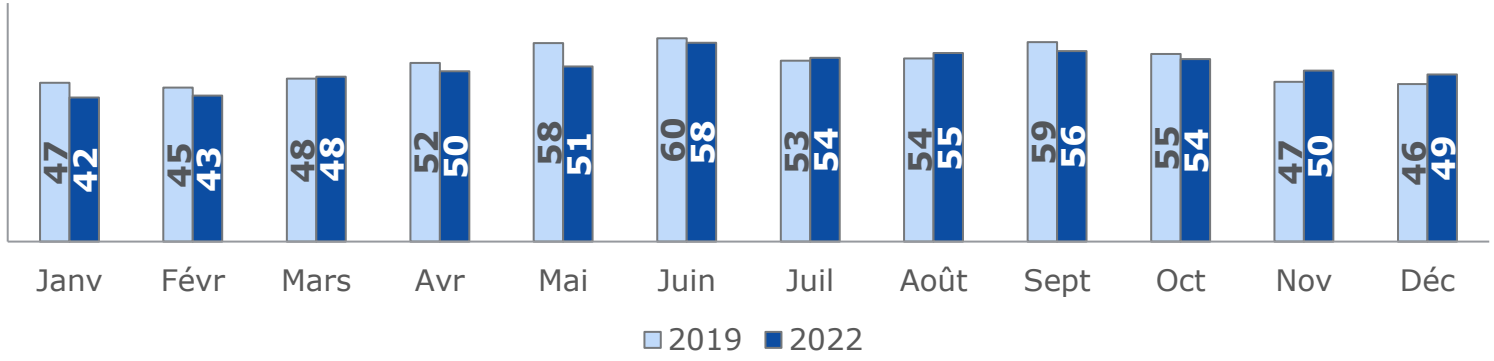
[Performances des résidences Economiques]

Performances commerciales mensuelles 2019 et 2022

Taux d'occupation (en %)



Recette Moyenne par Appartement Loué (en € HT)



Commentaires

Echantillon de 19 résidences Economiques ; capacité totale 2 085 logements, soit 78% du parc de résidences

- TO supérieurs à 75% presque toute l'année 2022
- Fréquentation très élevée entre juin et octobre, avec pics en juin et septembre (haute-saison pour le MICE)

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Performances des résidences Economiques]

Synthèse

Atouts	• **Performances commerciales en hausse depuis 2016, et supérieures à la moyenne des métropoles régionales** • **Saisonnalité moins marquée que l'hôtellerie**
Points de vigilance	• **Parc des résidences de tourisme essentiellement positionné sur l'Economique**

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

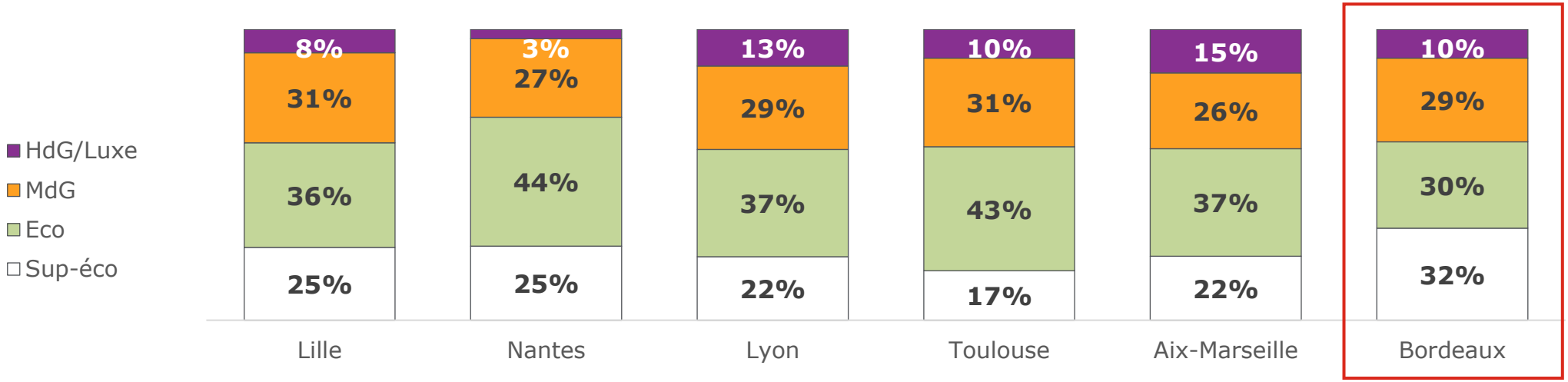
Benchmark

Hôtels

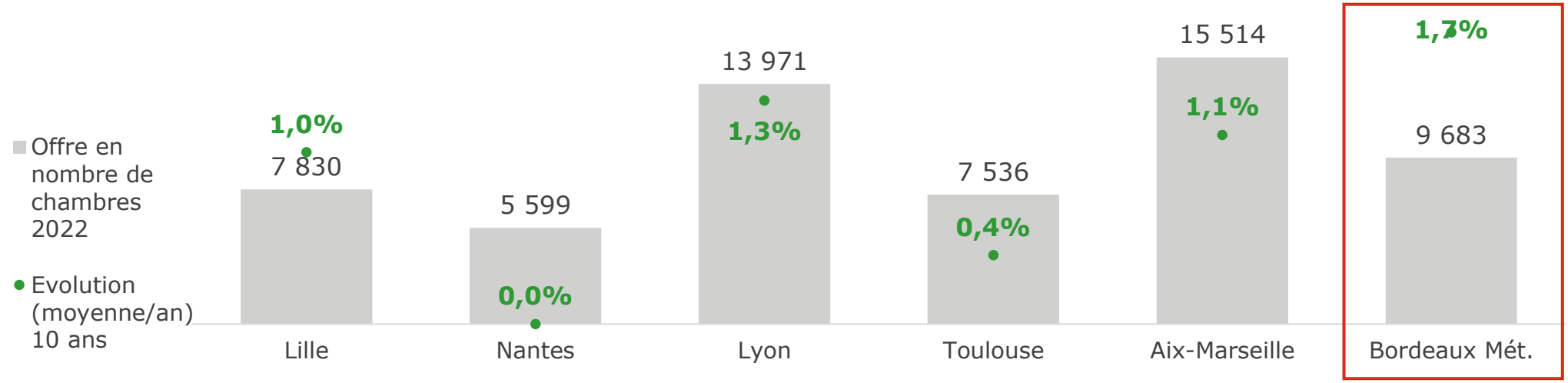
Benchmark des parcs d'hôtels de grandes agglomérations

Répartition par gammes et évolution de l'offre

Répartition par gamme



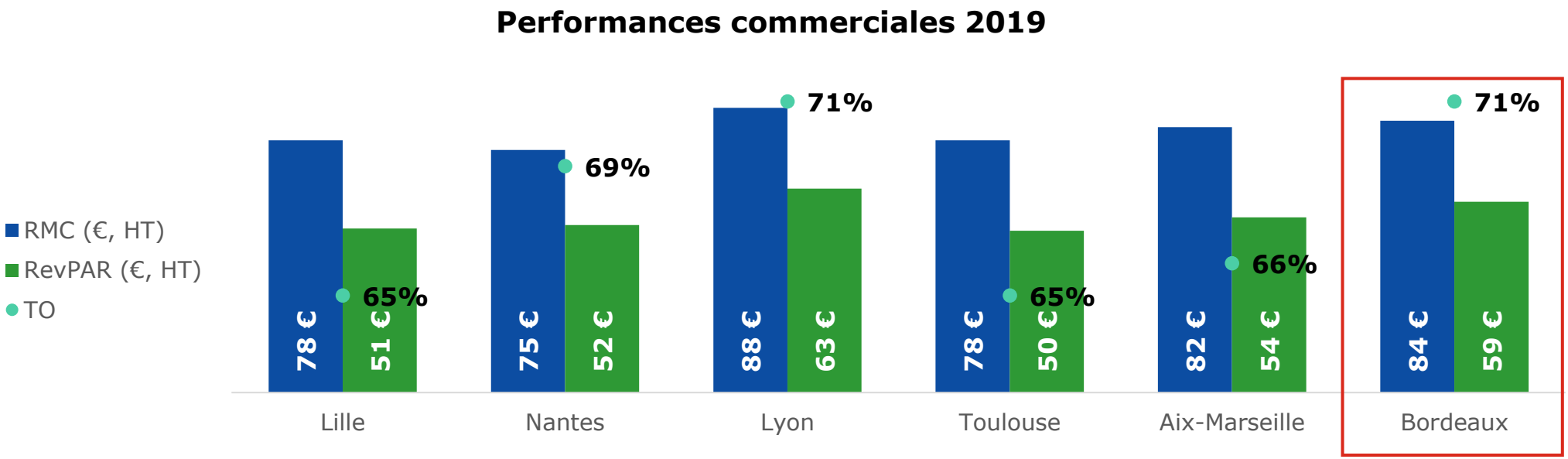
Evolution du nombre de chambres 2012-2022

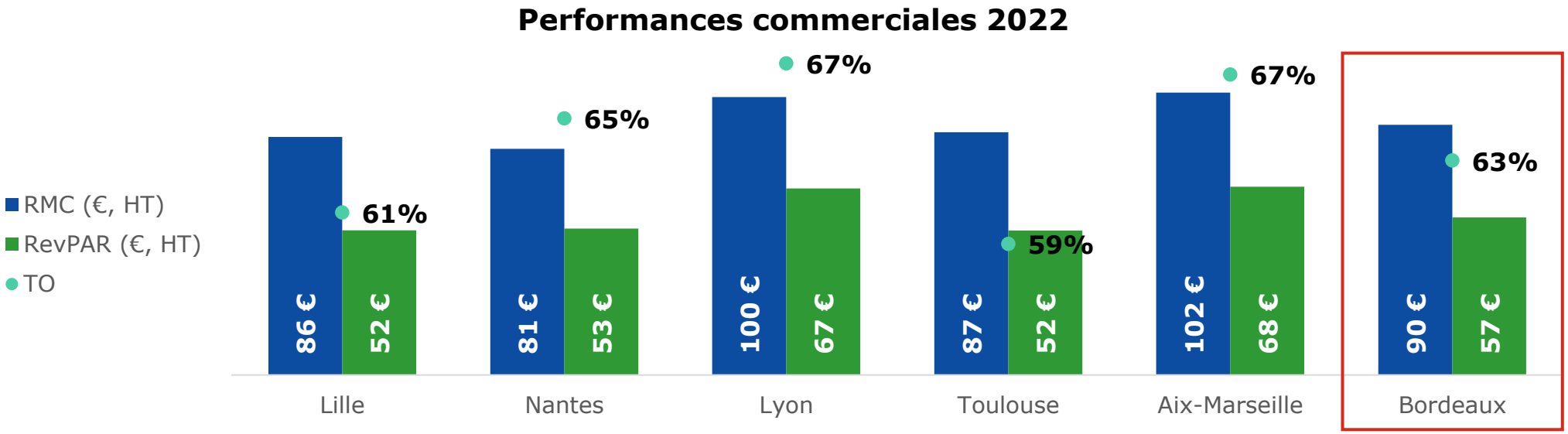


© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Benchmark des parcs d'hôtels de grandes agglomérations

Performances commerciales





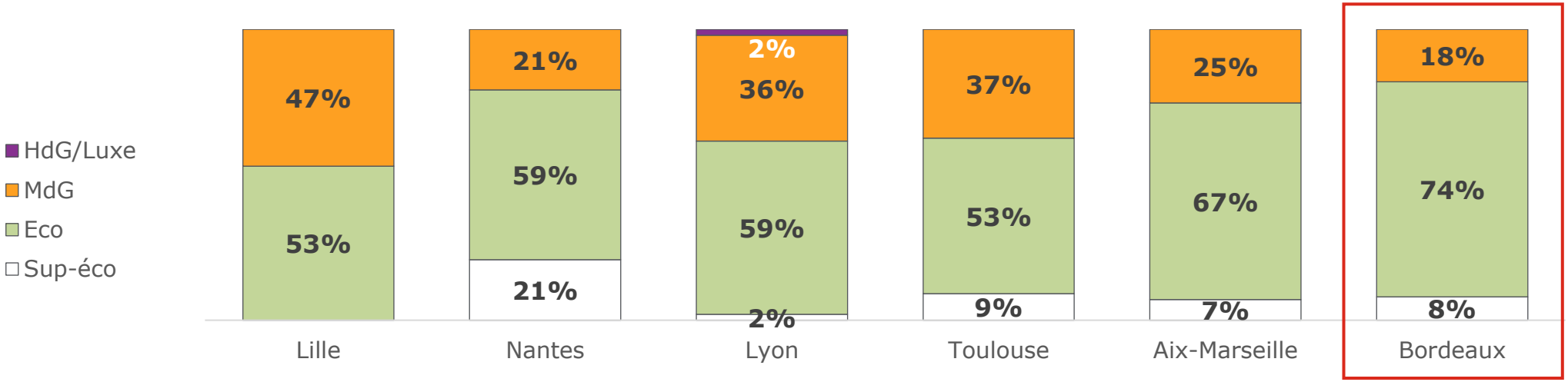
© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Résidences

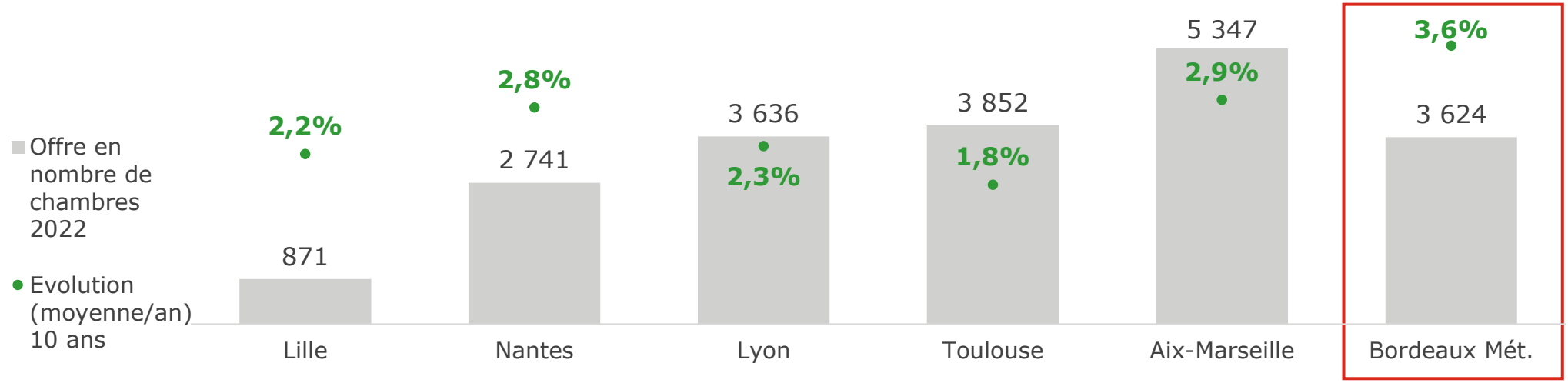
Benchmark des parcs de résidences de grandes agglomérations

Répartition par gammes et évolution de l'offre

Répartition par gamme



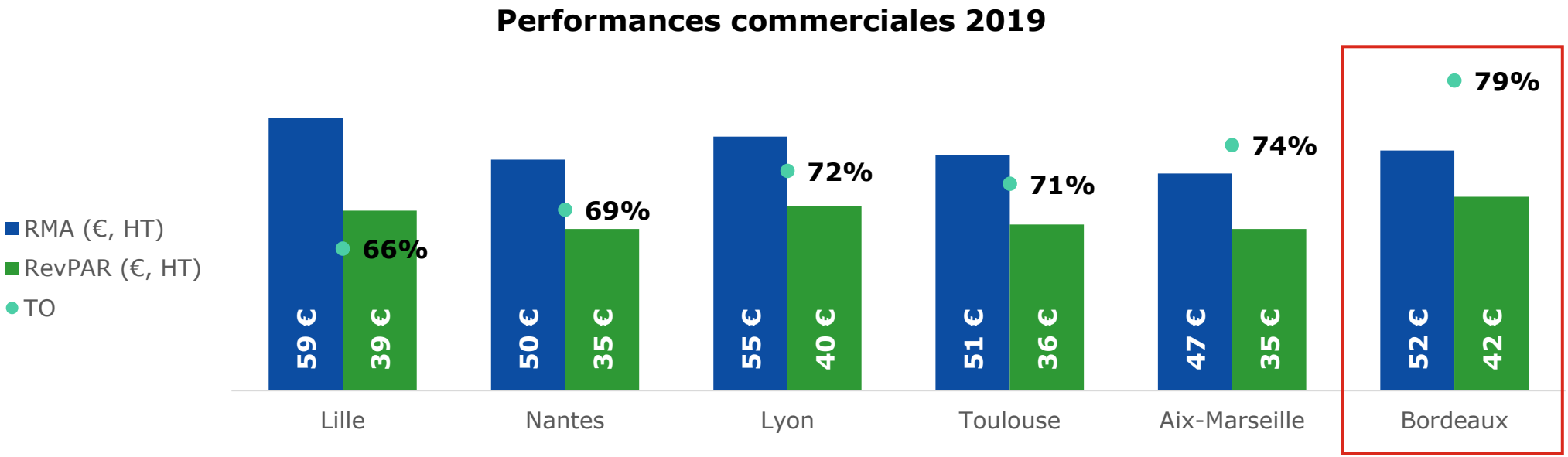
Evolution du nombre de logements 2012-2022

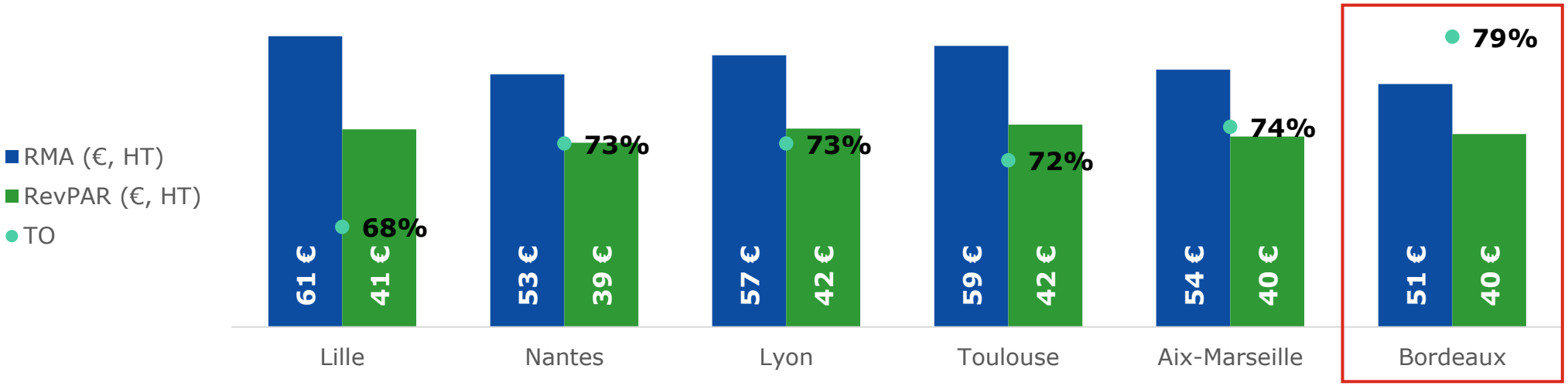


© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Benchmark des parcs de résidences de grandes agglomérations

Performances commerciales





© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Conclusion et enjeux

Conclusion et enjeux

Récapitulatif des points clés identifiés en phase 1

Un hébergement touristique de qualité et en forte croissance

- **Montée en gamme du parc ces dernières années**
- **Offre Milieu de Gamme à Luxe de très bonne qualité**
- **Parc d'entrée de gamme vieillissant**
- **Performances commerciales satisfaisantes** (taux d'occupation, prix moyen par chambre louée et RevPAR)
- **45 projets représentant un volume prospectif d'environ 3 985 unités supplémentaires**

L'offre en hébergement touristique début 2022

154
Hôtels

9 683
chambres

+1,7%
Taux de croissance annuel moyen

34
Résidences de tourisme

3 624
Logements

+3,6%
Taux de croissance annuel moyen

Performances commerciales 2022

Hôtellerie

TO
63%
-9% vs. 2019

RMC
90 € HT
+8% vs. 2019

RevPAR
57 € HT
-2% vs. 2019

Résidence de tourisme

TO
79%
-0% vs. 2019

RMA
51 € HT
-2% vs. 2019

RevPAR
41 € HT
-2% vs. 2019

Projets d'hôtels et de résidences de tourisme (juin 2023)

35
Projets hôteliers
(réalisations, extensions, en développement, etc.)

3 103
Chambres supplémentaires
À l'horizon 2026

10
Projets de résidences de tourisme
(réalisations, extensions, en développement, etc.)

880
Logements supplémentaires
À l'horizon 2026

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Conclusion et enjeux

Enjeux généraux dans l'hébergement touristique

- **Informer et sensibiliser les parties prenantes sur le développement du parc** d'hôtels et de résidences de tourisme pour éviter une situation de surcapacité,

- **Identifier les potentialités de diversification de l'offre** en hébergement touristique de chaque zone géographique,

- **Requalifier le parc d'entrée de gamme** et inciter les hébergeurs à **poursuivre les efforts d'investissement** pour améliorer et actualiser leurs produits sur le territoire bordelais,

- **Poursuivre les démarches mises en place dans la transition éco-responsable** des hébergements touristiques pour favoriser le positionnement de Bordeaux Métropole comme une destination écoresponsable majeure, en cohérence avec la Feuille de route pour le tourisme à Bordeaux Métropole 2022-2026.

© 2023 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Table des matières

[Introduction] **3**

[Préambule] **4**
Projections d'évolution de la demande 5
Identification des potentialités de chaque zone géographique 17

[Stratégie] Orientations stratégiques et pistes d'action **25**

[Axe 1. Équilibrer le nombre et le type d'hébergements touristiques sur le territoire] **26**

[Axe 2. Continuer à accompagner l'évolution de l'hébergement touristique] **30**

Légende

RMC : recette moyenne par chambre louée / **RevPAR** : revenu par chambre disponible / **TO** : taux d'occupation

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Introduction]

Rappel des points clés identifiés en phase 1

Un hébergement touristique de qualité et en forte croissance

- **Montée en gamme du parc ces dernières années**
- **Offre Milieu de Gamme à Luxe de très bonne qualité**
- **Parc d'entrée de gamme vieillissant**
- **Performances commerciales satisfaisantes** (taux d'occupation, prix moyen par chambre louée et RevPAR)
- **45 projets représentant un volume prospectif d'environ 3 985 unités supplémentaires**

L'offre en hébergement touristique début 2022

154
Hôtels

3 624
chambres

+1,7%
Taux de croissance annuel moyen

34
Résidences de tourisme

3 624
Logements

+3,6%
Taux de croissance annuel moyen

Performances commerciales 2022

Hôtellerie

TO
63%
-9% vs. 2019

RMC
90 € HT
+8% vs. 2019

RevPAR
57 € HT
-2% vs. 2019

Résidence de tourisme

TO
79%
-0% vs. 2019

RMA
51 € HT
-2% vs. 2019

RevPAR
41 € HT
-2% vs. 2019

Projets d'hôtels et de résidences de tourisme Juin 2023

35
Projets hôteliers
(réalisations, extensions, en développement, etc.)

3 103
Chambres supplémentaires
À l'horizon 2026

10
Projets de résidences de tourisme
(réalisations, extensions, en développement, etc.)

880
Logements supplémentaires
À l'horizon 2026

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Préambule

Projections d’évolution de la demande

[Préambule] Projections d’évolution de la demande

Méthodologie générale

Les projections réalisées dans cette partie du rapport se sont basées préalablement sur :

- une **analyse quantitative** (nombre d’établissements et d’unités d’hébergements) et **qualitative** (répartition géographique et par niveau de gamme) **des projets de développement identifiés** à la date de nos travaux (avril-mai 2023), en tenant compte de leur niveau d’engagement (projet en construction, projets en cours d’obtention de permis de construire, projets en attente de début des travaux, projets à l’étude, etc.).
- une **récapitulation synthétique des facteurs d’évolution de la destination Bordeaux Métropole** et de ses principaux territoires, en termes d’économie, de développement urbain, de transports et de tourisme. Aussi, une appréciation de l’impact que chacune de ces dynamiques est susceptible d’avoir sur la croissance de la demande en hébergements touristiques.

Tenant compte de ces éléments, nous avons élaboré des **projections d’évolution de la demande d’hébergement** (hôtels et résidences de tourisme) selon **3 scénarios de croissance** (Conservateur, Equilibré, Dynamique), se basant sur :

- une quantification du volume actuel de chambres louées, par niveau de gamme et par grand territoire,
- des hypothèses de taux de croissance des chambres louées à l’horizon 2026, s’appuyant sur les évolutions historiques constatées, et sur les dynamiques de développement économiques, urbaines et touristiques précédemment analysées.

L’application d’un **taux d’occupation d’équilibre** (seuil au-delà duquel la demande additionnelle peut justifier la création de capacités supplémentaires) a permis ensuite de quantifier, pour chaque scénario de croissance, les capacités qui pourraient être potentiellement développées sans risque majeur de déséquilibre du marché, par niveau de gamme et par grand territoire.

Ces scénarios ont fait l’objet d’une analyse comparative de leurs atouts et points de vigilance, qui permettra aux instances métropolitaines de se prononcer sur le choix du scénario apparaissant le plus pertinent pour la destination Bordeaux Métropole.

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Préambule] Projections d'évolution de la demande

Projets d'hôtels identifiés

Dans la phase de diagnostic, des mises en marché fin 2022 et début 2023, telles que le Sheraton Bordeaux Airport, l'hôtel Life Bordeaux Gare ou encore l'Holiday Inn Bordeaux Mérignac, représentant un volume total de 549 chambres ont été identifiées. Nous avons considéré ces mises en marché (réalisations 2022-2023) comme faisant partie des développements du SDHT 2022-2026.

Au-delà de fin 2022 et début 2023, une série de projets d'hôtels a été identifiée, concernant a priori la période de développement du SDHT 2022-2026. Ces projets identifiés comprennent :

- Des **projets dont le permis de construire a été accordé**,
- Des **projets dont le permis de construire a été déposé,** en cours d'instruction,
- Des **projets incertains mais recensés**, c'est-à-dire les projets dont le permis de construire n'a pas été déposé,
- Des **projets de rénovations et extensions**, c'est-à-dire la remise en marché de l'hôtel Burdigala Bordeaux et les projets d'extensions significatifs identifiés à moyen terme.

Début 2022, la métropole de Bordeaux comptait 154 hôtels pour un peu plus de 9 680 chambres (hors hébergement social et offre d'hôtels qui ne sont pas à niveau, exposés en annexe).

A ce stade, tous les **projets identifiés représentent un volume prospectif d'environ 3 103 chambres**.

Les projets identifiés pour la période du SDHT 2022-2026 apparaissent donc d'un volume particulièrement conséquent à ce stade.

Au regard de l'objectif de maîtriser le développement quantitatif des capacités, qui constitue l'un des grands enjeux identifiés pour le SDHT 2022-2026, il **apparaît donc clairement que des arbitrages et des priorisations seront nécessaires**, en tenant compte des stratégies de la métropole en termes de développement urbain, économique et touristique.

Ces projets sont synthétisés en annexes.

Réalisations 2022-2023 et projets d'hôtels identifiés à horizon 2026 (en nombre de chambres)

Pôle	Réalisa. 2022-23	PC accordé	PC déposé	PC non déposé	Réno. & Exten.	Total
Centre	147	446	-	10	234	**837**
Gare St-Jean	60	320	-	-	-	**380**
Lac et Nord	-	-	192	-	94	**286**
Aéroport Mérignac	279	357	-	110	80	**826**
Rive Droite	63	236	-	-	30	**329**
Sud Métropole	-	-	192	241	12	**445**
Total	**549**	**1 359**	**384**	**361**	**450**	**3 103**

154
Hôtels existants
(Début 2022)

35
Projets hôteliers
(réalisations, extensions, en développement, etc.)

9 680
Chambres
(Début 2022)

3 103
Chambres supplémentaires
À l'horizon 2026

Sources : In Extenso TCH, Bordeaux Métropole

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Préambule] Projections d'évolution de la demande

Projets de résidences de tourisme identifiés

Aucune mise en marché de résidence de tourisme de tourisme a eu lieu fin 2022 et début 2023, donc aucune réalisation 2022-2023.

Au-delà de fin 2022 et début 2023, une série de projets de résidences de tourisme a été identifiée, concernant a priori la période de développement du SDHT 2022-2026. Ces projets identifiés comprennent :

- Des **projets dont le permis de construire a été accordé**,
- Des **projets dont le permis de construire a été déposé,** en cours d'instruction,
- Des **projets incertains mais recensés**, c'est-à-dire les projets dont le permis de construire n'a pas été déposé,
- Des **projets de rénovations et extensions**, c'est-à-dire le projet d'extension de 55 appartements/studios du Mercure Bordeaux Château Chartrons.

Notons que les projets de coliving (The Babel Community Bordeaux Chartrons, Projet Coliving I-Art et Projet ZAC Belclier Ilot Mareyeur 1) regroupent des logements pour les étudiants, jeunes actifs, touristes, etc. C'est pourquoi, nous avons uniquement pris en compte les capacités en résidence de tourisme, soit 40% de la capacité totale des projets de coliving.

Début 2022, la métropole de Bordeaux comptait 34 résidences pour près de 3 625 logements.

A ce stade, tous **les projets identifiés représentent un volume prospectif d'environ 880 logements.**

Comme pour l'hôtellerie, **les projets identifiés pour la période du SDHT 2022-2026 apparaissent donc d'un volume particulièrement conséquent à ce stade, en particulier sur le pôle Sud Métropole.**

Ces projets sont synthétisés en annexes.

Réalisations 2022-2023 et projets de résidences de tourisme identifiés à horizon 2026 (en nombre de chambres)

Pôle	Réalisa. 2022-23	PC accordé	PC déposé	PC non déposé	Réno. & Exten.	Total
Centre	-	91	-	-	55	**146**
Gare St-Jean	-	65	-	-	-	**65**
Lac et Nord	-	-	-	57	-	**57**
Aéroport Mérignac	-	92	120	-	-	**212**
Rive Droite	-	80	-	-	-	**80**
Sud Métropole	-	321	-	-	-	**321**
Total	**-**	**648**	**120**	**57**	**55**	**880**

34
Résidences de tourisme existantes
(Début 2022)

3 625
Logements
(Début 2022)

10
Projets de résidences de tourisme
(réalisations, extensions, en développement, etc.)

880
Logements supplémentaires
À l'horizon 2026

Sources : In Extenso TCH, Bordeaux Métropole

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Préambule] Projections d’évolution de la demande

Facteurs d’évolution de la demande de Bordeaux Métropole

Plusieurs projets ou actions en cours de développement, ou prévus à court ou moyen terme dans le périmètre de Bordeaux Métropole (Bordeaux-Aéroport, Campus-Vallée-Créative, Bordeaux-Euratlantique, etc.), sont susceptibles de **faire évoluer la demande des hôtels et des résidences de tourisme**, et structures assimilées.

Ces facteurs, qui ont été décrits dans la Phase 1 (Diagnostic), se relient à des dynamiques de nature diverse (économique, urbaine, touristique, de transport, etc.), et à des initiatives très variées (politiques publiques, investissements privés, opérations mixtes, etc.). Par ailleurs, certains de ces facteurs sont transversaux à tout le territoire, alors que d’autres pourront avoir un impact se limitant à un territoire (Centre, Mérignac et Nord-Ouest, Bastide Rive Droite, Sud, etc.).

La quantification prévisionnelle de l’impact de ces facteurs en termes de production de chambres louées constituerait une démarche économétrique lourde, et très aléatoire (incertitudes sur le contenu et le calendrier de certains projets, absence de données statistiques de corrélation avec la production de chambres louées, etc.), qui n’a pas été retenue dans le cadre méthodologique de ce rapport.

Une estimation de l’intensité de l’impact est toutefois proposée pour chaque facteur, selon une échelle à trois niveaux :

- **Impact élevé :** facteur / projet de grande ampleur à l’échelle de la métropole, et/ou ayant une corrélation relativement directe avec la production de chambres louées,
- **Impact modéré :** facteur / projet d’ampleur moyenne à l’échelle de la métropole, et/ou ayant une corrélation estimée modérée avec la production de chambres louées (facteur / projet enrichissant l’attractivité de la destination Bordeaux Métropole et contribuant à développer les flux de visiteurs, mais contribuant de manière modérée à la production directe de chambres louées),
- **Impact faible :** facteur / projet d’ampleur limitée, et/ou ayant une corrélation estimée faible ou très indirecte avec la production de chambres louées (ex : projets facilitant la mobilité urbaine).

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Préambule] Projections d'évolution de la demande

Facteurs d'évolution de la demande de Bordeaux Métropole

Facteurs / projets d'évolution de la demande des hébergements touristiques

Vocation	Facteurs / projets	Impact
Economique / urbain	Dynamique économique générale de Bordeaux : 4e zone d'emploi de France, près de 600 000 emplois, croissance annuelle de l'emploi de 1,8%, plusieurs filières d'excellence, taux de chômage inférieur à la moyenne nationale, présence de nombreuses zones d'activité sur l'ensemble du territoire bordelais, etc.	
	Quatre projets OIM/OIN initiés à Bordeaux Métropole dont le but est d'accueillir à terme plus de 55 000 emplois, 51 000 habitants, 300 entreprises, 1 000 étudiants supplémentaires sur la métropole.	
	Projets de développement urbain intégrant un renforcement de l'offre de services et équipements publics, de nouveaux quartiers résidentiels, transports en commun, etc.	
	Projets d'aménagement de plusieurs zones d'activité réparties sur l'ensemble de la métropole, et notamment sur le pôle Lac/Nord et Rive Droite.	
	Projet « 45ème Parallèle », programme immobilier porté par Nexity (tertiaire & hôtelier et réceptif) situé à l'entrée de la zone aéroportuaire sur 7 hectares, intégrant 400 000 m² d'ensemble immobilier à terme, dont 4 immeubles de bureaux (environ 20 000 m² au total), un business center modulable (Blue Bamboo) de 1757 m², comportant des salles modulables, une salle d'immersion 3D, des espaces de séminaire, de coworking et de réception, un hôtel 4* de 176 chambres (Sheraton), ouvert depuis janvier 2023 et un hôtel Lifestyle de 144 chambres (franchise Moxy de Marriott International), en projet.	
Transport	Très bonne desserte multimodale, avec une gare TGV, un aéroport, quatre autoroutes, etc.	
	Renforcement du réseau de transports en commun par l'extension et la création de nouvelles lignes (création d'un RER Métropolitain, Bus Express, liaisons TGV, extension de la ligne de tramway A, etc.).	
	Le programme d'investissement de l'aéroport est de 240 M€, jusqu'en 2027, avec un objectif de passagers de 7,8 millions, avec une part low cost de 60% et premium de 40%.	
Touristique	Offre touristique diversifiée et de qualité, grâce aux nombreux monuments, équipements (Palais des Congrès, Cité du vin, etc.), la notoriété liée au vin, etc.	
	Elaboration d'une feuille de route pour le tourisme à Bordeaux Métropole 2022 – 2026 en 4 axes stratégiques : • Accompagner l'offre touristique bordelaise dans sa transition responsable. • Placer l'habitant au cœur de la vie touristique. • Développer les rencontres professionnelles et les grands évènements à impact positif pour le territoire. • Piloter le développement économique du tourisme de manière soutenable.	
	• Projet de développement de l'offre en camping et aire de repos pour les camping-cars.	
	• Mise en place d'une stratégie des itinérances douces consistant en la création d'itinéraires à pied ou à vélo autour de la métropole et notamment autour des domaines viticoles ou encore l'extension du GR métropolitain, la création du GR Chemin d'Amadour, etc.	

Impact sur la croissance de la demande d'hébergement — Impact faible — Impact modéré — Impact élevé

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Projections d’évolution de la demande – Parc d’hôtels

[Projections d’évolution de la demande] Parc d’hôtels

Méthodologie générale

Les projections ont été réalisées à l’échelle de **Bordeaux Métropole**.

Trois scenarii de travail ont été définis :

- **Scénario « Conservateur » :** approche prudentielle,
- **Scénario « Dynamique » :** approche volontariste,
- **Scénario « Equilibré » :** approche médiane entre les 2 scénarios précédents.

Sur la base des capacités existantes dans les hôtels, nous avons extrapolé, par niveau de gamme, les taux moyens d’occupation observés en 2022 (dernière année complète à la date de réalisation des projections). Ceci a permis d’estimer, par niveau de gamme, les volumes de chambres louées réalisés en 2022.

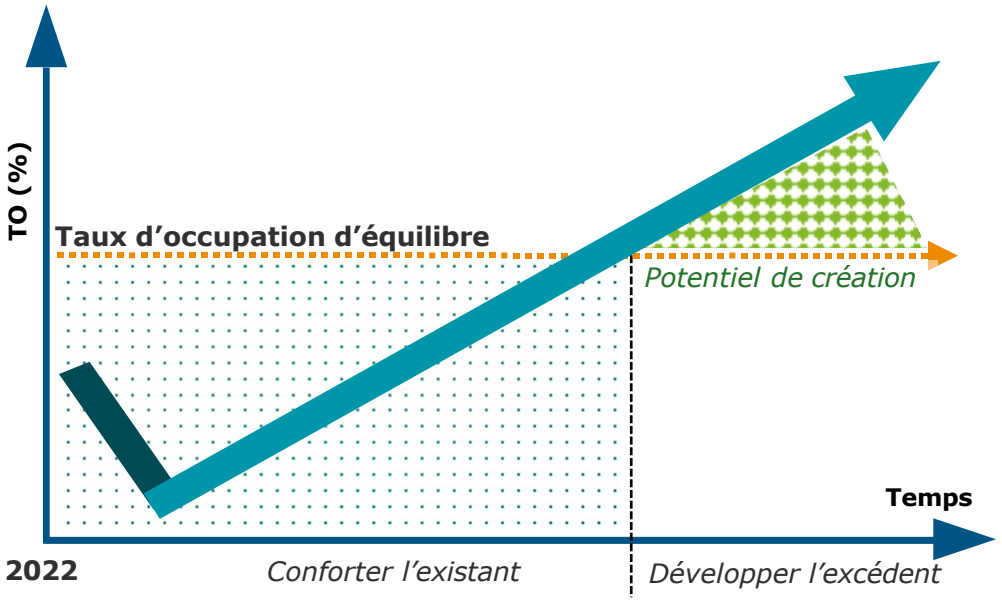
es hypothèses de taux de croissance de ces chambres louées ont été élaborées, permettant de projeter un volume potentiel de chambres louées à horizon 2026 (par gamme d’hôtels).

Des taux moyens d’occupation d’équilibre ont ensuite été définis, correspondant aux seuils de remplissage au-delà desquels le surplus d’activité peut justifier la création de capacités supplémentaires.

Ceci d’estimer les capacités chambres apparaissant nécessaires pour satisfaire la demande à l’horizon 2026, et de définir par différence avec les capacités existantes prévues à fin 2022, les capacités à créer

.

Illustration de la méthodologie générale



Source : In Extenso TCH

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Projections d'évolution de la demande] Parc d'hôtels

Besoin potentiel en chambres à créer l'horizon 2026

La notion de taux d'occupation d'équilibre est particulièrement importante dans la méthodologie retenue compte tenu du nombre de projets identifiés pour la période du SDHT 2022-2026, particulièrement conséquent à ce stade et des bons niveaux d'occupation réalisés avant la covid-19. Entre **2016 et 2019, les taux d'occupation moyens étaient de l'ordre de 70%, atteignant un niveau de 71% tous segments confondus en 2019.**

Sur cette base d'un **taux d'occupation d'équilibre moyen estimé à 70%**, le potentiel de chambres à créer a ainsi été estimé de la façon suivante :

- Application du taux de croissance au volume de chambres louées réalisées en 2022 (dernière année complète à la date de nos projections), pour estimer le volume de chambres louées projeté à horizon 2026,
- À ce volume de chambres louées est appliqué le taux d'occupation d'équilibre, qui définit ainsi les besoins en capacités chambres à l'horizon 2026,
- Le différentiel entre ces besoins en chambres à horizon 2026 et la simulation du parc à l'horizon 2026, sans intervention et hors projets (intégrant les capacités existantes à fin 2022 et le nombre de chambres en moins sur le parc), correspond au potentiel de capacités à créer (Soldes avant projets recensés).

L'intégration de l'ensemble des réalisations 2022-2023 et projets recensés, y compris ceux pour lesquels une certaine incertitude demeure, permet d'estimer les besoins potentiels en chambres à créer à l'horizon 2026. **Les trois scénarii envisagés ne permettraient pas d'absorber l'ensemble des réalisations et projets.**

Une **partie des projets sera certainement abandonnée ou retardée donc reportée après 2026**. Dans l'éventualité où les **projets dont le permis de construire n'a pas été déposé**, seraient reportés, le marché resterait tout de même en surcapacité dans les trois scénarii.

AVERTISSEMENT

Le choix d'un taux d'occupation d'équilibre moyen de 70% sous-entend de faire perdurer dans les années à venir les équilibres Offre / Demande actuels et donc, les niveaux moyens d'occupation actuels. Or il a été souligné dans la phase Diagnostic que ces taux moyens d'occupation étaient élevés. La dynamique générale de la destination, tant sur un plan économique que touristique, a permis aux hôtels de réaliser de très bons niveaux de performances d'occupation la majeure partie du temps, à la faveur de plusieurs facteurs. Il convient cependant d'être prudent pour les années à venir, qui pourraient voir une contraction du taux d'occupation.

En conclusion, le marché hôtelier n'est pas en mesure d'absorber tous les projets hôteliers à venir. Le marché sera fragilisé par l'entrée de ces capacités supplémentaires. C'est pourquoi il faudra être vigilant, et un suivi devra donc être fait sur la période du SDHT afin d'analyser l'évolution des facteurs de croissance, de la demande et des projets hôteliers.

Les besoins potentiels en chambres par gamme d'hôtels à l'horizon 2026 sont présentés en page suivante. Il en ressort ainsi que le **marché hôtelier d'entrée de gamme** (Super-économique et Economique) **est en mesure d'absorber tous les projets hôteliers à venir, contrairement à l'hôtellerie Milieu et Haut de Gamme/Luxe.**

Afin de favoriser un développement répondant aux perspectives d'évolution de la demande, dans le respect de l'offre en place, sans trop déséquilibrer le marché hôtelier, et en considérant qu'une partie des projets sera certainement abandonnée ou retardée, il est recommandé de **limiter le développement à 2 000 chambres supplémentaires au maximum dont 1 000 chambres supplémentaires dans l'hôtellerie Milieu et Haut de Gamme/Luxe.**

Besoins en chambres à l'horizon 2026 par gamme

	Historiques			
	TCAM nuitées-chambres 2016-19		*0,9%*	
	Taux d'occupation moyen en 2019		*71%*	
	Hypothèses	**Conservateur**	**Equilibré**	**Dynamique**
	TCAM nuitées-chambres 2019-2026	**0,8%**	**1,1%**	**1,4%**
	Taux d'occupation d'équilibre		**70%**	
A	Besoin en chambres à l'horizon 2026	10 332	10 532	10 734
B	Simulation du parc à l'horizon 2026	9 419	9 380	9 340
C	**Besoin de création en chambres (2022-2026) = A-B**	**913**	**1 152**	**1 395**
D	**Chambres ouvertes en 2022-2023**		**549**	
	Projets			
E	PC accordé		1 359	
F	PC déposé (en cours d'instruction)		384	
G	PC non déposé (à l'étude)		361	
H	Rénovations & Extensions recensés		450	
I	**Total projets identifiés = E+F+G+H**		**2 554**	
	Besoin potentiel à créer = C-D-I	**-2 190**	**-1 951**	**-1 708**
	Report des projets incertains (361 ch)		361	
	Besoin potentiel à créer = C-D-E-F-H	**-1 829**	**-1 590**	**-1 347**

Source : In Extenso TCH

[Projections d'évolution de la demande] Parc d'hôtels

Synthèse des 3 scénarii envisagés

Scénario	Atouts	Points de vigilance
Conservateur	• Une **approche prudentielle**, bien en phase avec l'enjeu de maîtriser le développement de l'offre, • Un **redéveloppement plus facile des performances commerciales**, par le bridage du développement de nouvelles capacités.	• Un scénario qui traduit une volonté de la destination Bordeaux Métropole d'aller vers un **« tourisme responsable, qualitatif et équilibré, pour tous »,** • Un **besoin potentiel en chambres** à créer à l'horizon 2026 qui **ne couvrent pas l'ensemble des projets** (2 013 chambres recommandées, alors que 3 103 sont en projets).
Equilibré	• Une **approche équilibrée**, « raisonnablement ambitieuse », permettant d'absorber 73% des capacités totales engagées.	• Le marché sera fragilisé si l'ensemble des projets sont développés sur la période du SDHT.
Dynamique	• Un **scénario de développement accéléré** dans une perspective d'afflux massif de touristes, • Des capacités recommandées qui permettraient théoriquement d'absorber plus de 80% des capacités totales engagées.	• Les prévisions étant souvent dépassées au cours des SDHT (opportunités imprévues, difficultés de blocages de certains projets, etc.), il est préférable de **ne pas calibrer les objectifs sur le « maximum absorbable »,** • Si le développement de la **demande est moins dynamique** que prévu, risque d'une **dégradation des performances** de marché.

Au regard des projections d'évolution de l'offre et de la demande, le marché hôtelier n'est pas en mesure d'absorber tous les projets hôteliers à venir. Nos recommandations d'actions :

1. **Limiter le développement à un maximum de 2 000 chambres supplémentaires, soit de reporter environ 1 000 chambres en projets** (sur un total de 3 103 chambres en projets) **après le SDHT 2022-2026,**
2. **Freiner le développement hôtelier Milieu et Haut de Gamme/Luxe, à un maximum de 1 000 chambres supplémentaires, en informant et en sensibilisant les investisseurs/porteurs de projet,**
3. **Favoriser le développement de l'offre en hébergement touristique dans les secteurs à potentiel, moins valorisés actuellement (cf. action 1.1.1.),**
4. **Favoriser le renouvellement / le renforcement qualitatif des hôtels existants (cf. axes 2 et 3),**
5. **Encourager le développement de produit hôtelier novateur et différenciant, en particulier sur les segments Milieu de Gamme à Luxe (cf. action 2.1.2.),**
6. **Privilégier le développement d'hôtels d'entrée de gamme lifestyle (cf. actions 1.1.1. et 2.1.2.).**

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Projections d’évolution de la demande – Parc des résidences de tourisme

[Projections d’évolution de la demande] Parc de résidences de tourisme

Méthodologie générale

Comme sur l’hôtellerie, les projections ont été réalisées à l’échelle de **Bordeaux Métropole**.

Trois scenarii de travail ont été définis :

- **Scénario « Conservateur » :** approche prudentielle,
- **Scénario « Dynamique » :** approche volontariste,
- **Scénario « Equilibré » :** approche médiane entre les 2 scénarios précédents.

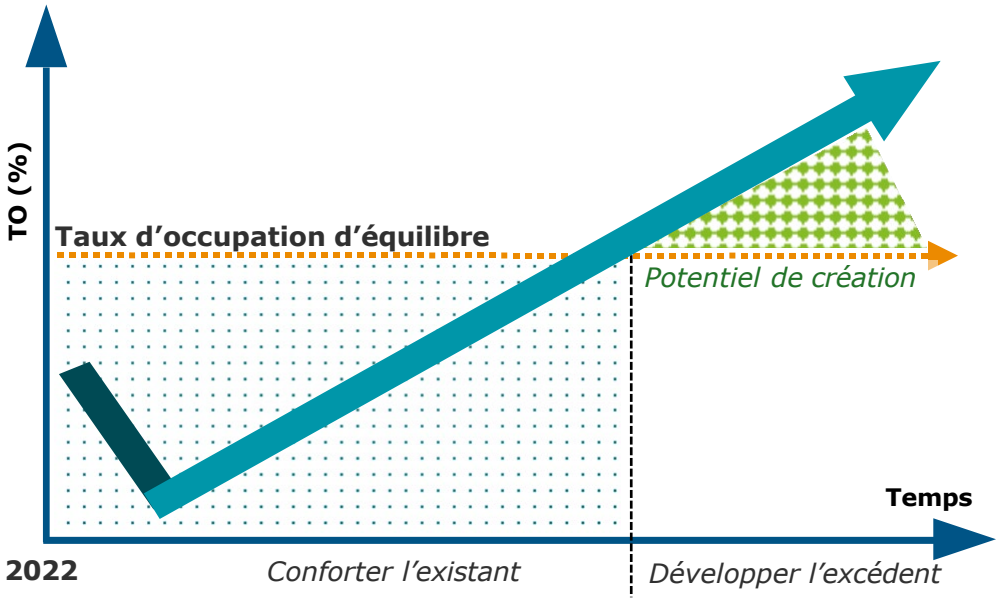
Sur la base des capacités existantes dans les résidences de tourisme, nous avons extrapolé le taux d’occupation moyen observé en 2022 (dernière année complète à la date de réalisation des projections). Ceci a permis d’estimer le volume de logements loués réalisés en 2022.

Une hypothèse de taux de croissance de ces logements loués a ensuite été élaborée, permettant de projeter un volume potentiel de logements loués à horizon 2026 (tous segments confondus).

Puis un taux moyen d’occupation d’équilibre a été défini, correspondant au seuil de remplissage au-delà duquel le surplus d’activité peut justifier la création de capacités supplémentaires.

Ceci a permis d’estimer les capacités logements apparaissant nécessaires pour satisfaire la demande à l’horizon 2026, et de définir par différence avec les capacités existantes prévues à fin 2022, les capacités à créer à l'horizon 2026.

Illustration de la méthodologie générale



Source : In Extenso TCH

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Projections d'évolution de la demande] Parc de résidences de tourisme

Besoin potentiel en logements à créer l'horizon 2026

Sur la base du potentiel de nuitées-logements, à l'horizon 2026, dans une fourchette d'environ 1,1 à 1,2 millions de nuitées-logements, un taux d'occupation d'équilibre a été défini afin d'estimer les besoins en capacités logements à l'horizon 2026. Ce **taux d'équilibre est estimé à 70%.** Le besoin en logements à l'horizon 2026 est alors estimé dans une fourchette d'environ 4 470 à 4 650 logements par jour.

Le différentiel entre les besoins en logements à horizon 2026 et la simulation du parc à l'horizon 2026, sans intervention et hors projets (intégrant les capacités existantes à fin 2022 et le nombre de logements en moins sur le parc), fait ressortir un potentiel de capacités à créer dans une fourchette d'environ 920 à 1 130 logements par jour.

Pour ce travail de projections, l'ensemble des projets recensés a été intégré, y compris ceux pour lesquels une certaine incertitude demeure. Ce sont ainsi près de **880 logements qui ont été retirés du potentiel de création.**

Sur les bases précédentes et pour les 3 scénarios envisagés, le **marché des résidences de tourisme est en mesure d'absorber l'ensemble des projets.**

Dans le scénario « conservateur », les hypothèses permettent d'absorber tout juste l'ensemble des projets. Les besoins bruts tels qu'ils puissent être exprimés par ce modèle de projections restent faibles (environ 40 logements).

Dans le scénario « équilibré », les projections permettraient d'absorber l'intégralité des projets et de dégager un potentiel de logements restant à créer à horizon 2026, qui serait de l'ordre de 140 à 150 logements.

Dans le scénario « dynamique », le potentiel de logements restant à créer à horizon 2026 serait de l'ordre de 250 logements.

Au regard des projections d'évolution de l'offre et de la demande, le marché des résidences de tourisme est tout juste en mesure d'absorber tous les projets à venir. Toutefois, nos recommandations sont les suivantes :

1. **Maîtriser le développement de l'offre des résidences de tourisme Economiques, pour éviter, autant que possible, les situations de surcapacité et de déséquilibrer le marché des résidences étudiants, en sensibilisant les investisseurs/porteurs de projet,**
2. **En cas d'un potentiel de logements restant à créer, geler considérant que ceci soutiendra l'activité hôtelière en « libérant » quelques nuitées.**

Besoin potentiel en logements à créer l'horizon 2026

Historiques			
TCAM nuitées-logements 2016-19		*10,2%*	
Taux d'occupation moyen en 2019		*79%*	
Hypothèses	**Conservateur**	**Equilibré**	**Dynamique**
TCAM nuitées-logements 2022-2026	**2,1%**	**2,6%**	**3,1%**
Taux d'occupation d'équilibre		**70%**	
Besoin en logements à l'horizon 2026	4 471	4 560	4 649
Simulation du parc à l'horizon 2026	3 551	3 536	3 521
Besoin de création en logements (2022-2026)	**920**	**1 023**	**1 128**
Logements ouverts en 2022-2023		**0**	
Projets			
PC accordé		648	
PC déposé (en cours d'instruction)		120	
PC non déposé (à l'étude)		57	
Rénovations & Extensions recensés		55	
Total projets identifiés		**880**	
Besoin potentiel à créer	**40**	**143**	**248**

Source : In Extenso TCH

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Préambule

Identification des potentialités de chaque zone touristique

[Préambule] Identification des potentialités de chaque zone touristique

Pour une offre d'hébergement touristique équilibrée sur le territoire

Aéroport Mérignac et Nord-Ouest

32
Hôtels et résidences de tourisme existants
(Début 2022)

10
Projets d'hôtels et de résidences de tourisme
(réalisations, extensions, en développement, etc.)

2 718
Unités d'hébergement
(Début 2022)

1 038
Unités d'hébergement supplémentaires
À l'horizon 2026

Gare Saint-Jean

16
Hôtels et résidences de tourisme existants
(Début 2022)

5
Projets d'hôtels et de résidences de tourisme
(réalisations, extensions, en développement, etc.)

1 308
Unités d'hébergement
(Début 2022)

445
Unités d'hébergement supplémentaires
À l'horizon 2026

Lac et Nord (hors aéroport de Mérignac)

26
Hôtels et résidences de tourisme existants
(Début 2022)

4
Projets d'hôtels et de résidences de tourisme
(réalisations, extensions, en développement, etc.)

2 638
Unités d'hébergement
(Début 2022)

343
Unités d'hébergement supplémentaires
À l'horizon 2026

Bastide et Rive Droite

18
Hôtels et résidences de tourisme existants
(Début 2022)

5
Projets d'hôtels et de résidences de tourisme
(réalisations, extensions, en développement, etc.)

908
Unités d'hébergement
(Début 2022)

409
Unités d'hébergement supplémentaires
À l'horizon 2026

Sud Métropole

32
Hôtels et résidences de tourisme existants
(Début 2022)

7
Projets d'hôtels et de résidences de tourisme
(réalisations, extensions, en développement, etc.)

2 102
Unités d'hébergement
(Début 2022)

766
Unités d'hébergement supplémentaires
À l'horizon 2026

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Identification des potentialités de chaque zone touristique]

Aéroport Mérignac et Nord-Ouest

Segments clientèles	Aéroport Mérignac et Nord-Ouest
Individuels affaires	Potentiel élevé du fait de la forte activité économique et le projet OIM Bordeaux Aéroparc
Individuels loisirs	Potentiel limité en raison de l'absence de sites touristiques structurants et l'éloignement du centre de Bordeaux
Transit	Potentiel élevé en raison de la présence de l'aéroport
Séminaires	Potentiel avéré en raison de la présence d'entreprises
Congressistes / exposants et visiteurs d'expositions	Potentiel avéré compte tenu de la présence du business center modulable (Blue Bamboo)
Groupes loisirs	Potentiel avéré sur les groupes de loisirs en transit en raison de la présence de l'aéroport et d'axes routiers majeurs
Moyens/longs séjours	Potentiel limité compte tenu de l'éloignement du centre de Bordeaux

Marché	Aéroport Mérignac et Nord-Ouest
Dynamiques d'évolution du parc	**Taux Croissance Annuelle Moyenne du parc de chambres 2012-2022**
Hôtel d'entrée de gamme	+3,6% TCAM
Hôtel Milieu de Gamme	-0,3% TCAM
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	N/A (absence d'offre)
Résidence de tourisme Economique	+1,3% TCAM
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	+0,2% TCAM
Qualité du parc (Booking)	**« Médiocre » à « Excellent »**
Hôtel d'entrée de gamme	Qualifié de « Passable »
Hôtel Milieu de Gamme	Qualifié de « Bien »
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	N/A (absence d'offre)
Résidence de tourisme Economique	Qualifié de « Passable »
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	Qualifié de « Bien »
Dynamiques des performances commerciales	**Commentaires**
Hôtel d'entrée de gamme	Performances correctes
Hôtel Milieu de Gamme	Performances correctes
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	N/A
Résidence de tourisme Economique	Performances correctes
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	Performances correctes
Projets d'hébergement	**Nombre de projets/mises en marché l Nombre total de clés**
Hôtel d'entrée de gamme	3 l 166 clés (x1,1 du parc existant)
Hôtel Milieu de Gamme	4 l 483 clés (x2,3 du parc existant)
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	1 l 177 clés (ouverture du Sheraton fin 2022)
Résidence de tourisme Economique	1 l 92 clés (x1,1 du parc existant)
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	1 l 120 clés (x1,5 du parc existant)

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Identification des potentialités de chaque zone touristique]

Gare Saint-Jean

Segments clientèles	Gare Saint-Jean
Individuels affaires	Potentiel élevé en raison de la forte activité économique, bonne accessibilité générale, etc.
Individuels loisirs	Potentiel avéré de touristes à la recherche d'une solution d'hébergement de bon rapport qualité prix et facilement accessible
Transit	Potentiel élevé en raison de la présence de la gare Saint-Jean et de la bonne accessibilité en transports en commun
Séminaires	Potentiel limité du fait d'un environnement gare et de la forte intensité concurrentielle
Congressistes / exposants et visiteurs d'expositions	Potentiel limité compte tenu de la présence de pôle hôtelier à proximité des équipements
Groupes loisirs	Potentiel limité du fait de l'éloignement d'un axe routier majeur et de l'accessibilité difficile en autocar
Moyens/longs séjours	Potentiel avéré de cadres, salariés, etc. en déplacement pour plusieurs semaines compte tenu de la bonne accessibilité en transports en commun

Marché	Gare Saint-Jean
Dynamiques d'évolution du parc	**Taux Croissance Annuelle Moyenne du parc de chambres 2012-2022**
Hôtel d'entrée de gamme	+0,8% TCAM
Hôtel Milieu de Gamme	+13,6% TCAM
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	N/A (+40 clés l +1 hôtel depuis 2012)
Résidence de tourisme Economique	+6,6% TCAM
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	N/A (absence d'offre)
Qualité du parc (Booking)	**« Médiocre » à « Excellent »**
Hôtel d'entrée de gamme	Qualifié de « Bien »
Hôtel Milieu de Gamme	Qualifié de « Très bien »
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	Qualifié de « Très bien »
Résidence de tourisme Economique	Qualifié de « Passable »
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	N/A (absence d'offre)
Dynamiques des performances commerciales	**Commentaires**
Hôtel d'entrée de gamme	Performances satisfaisantes
Hôtel Milieu de Gamme	Performances correctes
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	N/A
Résidence de tourisme Economique	N/A
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	N/A
Projets d'hébergement	**Nombre de projets/mises en marché l Nombre total de clés**
Hôtel d'entrée de gamme	1 l 60 clés (x1,1 du parc existant)
Hôtel Milieu de Gamme	3 l 320 clés (x1,7 du parc existant)
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	Aucun(e) projet/mise en marché
Résidence de tourisme Economique	1 l 65 clés (x1,4 du parc existant)
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	Aucun(e) projet/mise en marché

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Identification des potentialités de chaque zone touristique]

Lac et Nord (hors aéroport de Mérignac)

Segments clientèles	Lac et Nord (hors aéroport de Mérignac)
Individuels affaires	Potentiel élevé du fait de la forte activité économique et en développement (zones Berge du Lac – Ginko, Bassins à Flot, etc.)
Individuels loisirs	Potentiel avéré compte tenu de la présence de sites touristiques tels que la Cité du Vin, les Bassins des Lumières, etc. mais légèrement excentré du centre de Bordeaux
Transit	Potentiel avéré de clients souhaitant bénéficier de tarifs plus avantageux que sur Bordeaux et une localisation proche d'un accès autoroutier (A630)
Séminaires	Potentiel avéré en raison de la présence d'entreprises
Congressistes / exposants et visiteurs d'expositions	Potentiel élevé compte tenu de la présence du Palais des Congrès et le Parc des Expositions
Groupes loisirs	Potentiel avéré sur les groupes de loisirs en transit en raison de la présence d'axes routiers majeurs
Moyens/longs séjours	Potentiel limité compte tenu de l'éloignement du centre de Bordeaux

Marché	Lac et Nord
Dynamiques d'évolution du parc	**Taux Croissance Annuelle Moyenne du parc de chambres 2012-2022**
Hôtel d'entrée de gamme	+1,7% TCAM
Hôtel Milieu de Gamme	+6,1% TCAM
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	+9,8% TCAM
Résidence de tourisme Economique	+7,4% TCAM
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	N/A (+256 clés l +2 résidences de tourisme depuis)
Qualité du parc (Booking)	**« Médiocre » à « Excellent »**
Hôtel d'entrée de gamme	Qualifié de « Passable »
Hôtel Milieu de Gamme	Qualifié de « Très bien »
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	Qualifié de « Très bien »
Résidence de tourisme Economique	Qualifié de « Passable »
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	Qualifié de « Bien »
Dynamiques des performances commerciales	**Commentaires**
Hôtel d'entrée de gamme	Performances correctes
Hôtel Milieu de Gamme	Performances correctes
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	Performances correctes
Résidence de tourisme Economique	Performances satisfaisantes
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	Performances correctes
Projets d'hébergement	**Nombre de projets/mises en marché l Nombre total de clés**
Hôtel d'entrée de gamme	2 l 192 clés (x1,2 du parc existant)
Hôtel Milieu de Gamme	Aucun(e) projet/mise en marché
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	1 l 94 clés (x1,2 du parc existant)
Résidence de tourisme Economique	1 l 57 clés (x1,1 du parc existant)
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	Aucun(e) projet/mise en marché

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Identification des potentialités de chaque zone touristique]

Bastide et Rive Droite

Segments clientèles	Bastide et Rive Droite
Individuels affaires	- ■ ■ ■ ■ □ + Potentiel avéré du fait de la présence de zones économiques et du projet OIM Arc Rive Droite dont le but est d'attirer des entreprises et emplois
Individuels loisirs	- ■ ■ ■ □ □ + Potentiel limité en raison de l'absence de sites touristiques structurants et l'éloignement du centre de Bordeaux
Transit	- ■ ■ ■ ■ □ + Potentiel avéré de clients souhaitant bénéficier de tarifs plus avantageux que sur Bordeaux et une localisation proche d'un accès autoroutier (A10)
Séminaires	- ■ ■ ■ □ □ + Potentiel limité compte tenu d'un marché très concurrentiel, tant au niveau local bordelais, que national / international
Congressistes / exposants et visiteurs d'expositions	- ■ ■ □ □ □ + Potentiel très limité compte tenu de l'éloignement des équipements
Groupes loisirs	- ■ ■ ■ ■ □ + Potentiel avéré sur les groupes de loisirs en transit en raison de la présence d'axes routiers majeurs
Moyens/longs séjours	- ■ ■ ■ □ □ + Potentiel limité compte tenu de l'éloignement du centre de Bordeaux

Marché	Bastide Rive Droite
Dynamiques d'évolution du parc	**Taux Croissance Annuelle Moyenne du parc de chambres 2012-2022**
Hôtel d'entrée de gamme	- □ □ □ □ □ + -1,6% TCAM
Hôtel Milieu de Gamme	- □ □ □ □ □ + 0,0% TCAM
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	- □ □ □ □ □ + -2,8% TCAM
Résidence de tourisme Economique	- + N/A (absence d'offre)
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	- + N/A (absence d'offre)
Qualité du parc (Booking)	**« Médiocre » à « Excellent »**
Hôtel d'entrée de gamme	- ■ ■ □ □ □ + Qualifié de « Passable »
Hôtel Milieu de Gamme	- ■ ■ ■ □ □ + Qualifié de « bien »
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	- ■ ■ ■ ■ □ + Qualifié de « Très bien »
Résidence de tourisme Economique	- + N/A (absence d'offre)
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	- + N/A (absence d'offre)
Dynamiques des performances commerciales	**Commentaires**
Hôtel d'entrée de gamme	- ■ ■ ■ ■ □ + Performances satisfaisantes
Hôtel Milieu de Gamme	- + N/A
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	- + N/A
Résidence de tourisme Economique	- + N/A
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	- + N/A
Projets d'hébergement	**Nombre de projets/mises en marché l Nombre total de clés**
Hôtel d'entrée de gamme	- ■ ■ □ □ □ + 1 l 63 clés (x1,1 du parc existant)
Hôtel Milieu de Gamme	- ■ ■ ■ ■ ■ + 1 l 180 clés (x13,9 du parc existant)
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	- ■ ■ ■ ■ ■ + 2 l 86 clés (x5,8 du parc existant)
Résidence de tourisme Economique	- ■ ■ □ □ □ + 1 l 80 clés (N/A, absence d'offre)
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	- □ □ □ □ □ + Aucun(e) projet/mise en marché

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Identification des potentialités de chaque zone touristique]

Sud Métropole

Segments clientèles	Sud Métropole
Individuels affaires	Potentiel avéré en raison de la présence de zones d'activités économiques et du projet OIM Inno Campus
Individuels loisirs	Potentiel très limité en raison de l'absence de sites touristiques structurants et l'éloignement du centre de Bordeaux
Transit	Potentiel avéré de clients souhaitant bénéficier de tarifs plus avantageux que sur Bordeaux et une localisation proche d'un accès autoroutier (A63, A62, etc.)
Séminaires	Potentiel limité compte tenu d'un marché très concurrentiel, tant au niveau local bordelais, que national / international
Congressistes / exposants et visiteurs d'expositions	Potentiel très limité compte tenu de l'éloignement des équipements
Groupes loisirs	Potentiel avéré sur les groupes de loisirs en transit en raison de la présence d'axes routiers majeurs
Moyens/longs séjours	Potentiel avéré compte tenu de la présence de sites hospitaliers, établissements d'enseignement supérieur, etc.

Marché	Sud Métropole
Dynamiques d'évolution du parc	**Taux Croissance Annuelle Moyenne du parc de chambres 2012-2022**
Hôtel d'entrée de gamme	+1,0% TCAM
Hôtel Milieu de Gamme	-2,4% TCAM
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	-2,0% TCAM
Résidence de tourisme Economique	+8,5% TCAM
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	N/A (absence d'offre)
Qualité du parc (Booking)	**« Médiocre » à « Excellent »**
Hôtel d'entrée de gamme	Qualifié de « Passable »
Hôtel Milieu de Gamme	Qualifié de « Très bien »
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	Qualifié de « Très bien »
Résidence de tourisme Economique	Qualifié de « Bien »
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	N/A (absence d'offre)
Dynamiques des performances commerciales	**Commentaires**
Hôtel d'entrée de gamme	Performances correctes
Hôtel Milieu de Gamme	Performances correctes
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	N/A
Résidence de tourisme Economique	Performances satisfaisantes
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	N/A
Projets d'hébergement	**Nombre de projets/mises en marché l Nombre total de clés**
Hôtel d'entrée de gamme	1 l 101 clés (x1,1 du parc existant)
Hôtel Milieu de Gamme	2 l 204 clés (x2,0 du parc existant)
Hôtel Haut de Gamme/Luxe	1 l 140 clés (x16,6 du parc existant)
Résidence de tourisme Economique	3 l 321 clés (x1,6 du parc existant)
Résidence de tourisme Milieu de Gamme	Aucun(e) projet/mise en marché

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Synthèse des potentialités de chaque zone géographique

Pôle	Prospective
Aéroport Mérignac et Nord-Ouest	Compte tenu du nombre important de projets (plus de 1 000 unités supplémentaires à l'horizon 2026) dont les dernières ouvertures (Holiday Inn Bordeaux Mérignac et Sheraton Bordeaux Airport) et des niveaux de performances commerciales, **aucun développement n'est pertinent à ce jour.**
Gare Saint-Jean	1. **Hostel :** compte tenu de l'environnement « gare » (bonne accessibilité en transports, présence d'une offre de restauration, commerces, etc.), du potentiel de touristes (loisirs et affaires) à la recherche d'une solution d'hébergement de bon rapport qualité prix et/ou en transit, et du marché d'entrée de gamme, le **développement d'un Hostel pourrait être étudié.** **Points de vigilance :** marché émergent, il faut donc s'assurer de la stabilité des nouveaux entrants (Meininger et Jost) avant de développer ce type de produit. 2. **Hôtel d'entrée de gamme (Super-économique / Economique) :** en raison des caractéristiques de l'environnement, la qualité du parc d'hôtels et des performances commerciales satisfaisantes dans l'entrée de gamme, le **développement d'un produit « économique lifestyle » pour les touristes et professionnels, en transit et de bon rapport qualité/prix pourrait être étudié.** 3. **Résidence de tourisme Milieu de Gamme :** du fait de l'absence d'offre et de projet de résidence de tourisme Milieu de Gamme à ce jour, ainsi que de la bonne accessibilité en transports en commun et du potentiel de cadres, salariés, etc. en déplacement pour plusieurs semaines, le **développement d'une résidence de tourisme Milieu de Gamme pourrait également être étudié.**
Lac et Nord (hors aéroport de Mérignac)	1. **Hébergement dédié à la clientèle de loisirs et familiale :** du fait de la forte croissance du parc d'hôtels et des résidences de tourisme, des produits existants, des projets/mises en marché à venir et des niveaux de performances commerciales correctes à ce jour, le **développement d'un hébergement dédié à la clientèle de loisirs et familiale, avec des hébergements insolites pourrait être développé.**
Bastide et Rive Droite	1. **Camping nouvelle génération, respectueux de l'environnement :** compte tenu de l'absence de camping sur la Rive Droite, le **développement d'un camping près d'étendues d'eau/bases de loisirs telle que la base nautique d'Ambarès et Lagrave pourrait être étudié**. Une aire de camping-cars et les services Accueil Vélo pourront également être envisagés sur site. 2. **Hôtel Economique :** au regard du parc d'entrée de gamme en diminution ces dernières années, des performances commerciales satisfaisantes et de la prédominance des hôtels Super-économique (70% des chambres), le **développement d'un hôtel Economique « lifestyle » sur les quartiers Bastide-Brazza ou encore Bastide-Niel pourrait être étudié.** 3. **Concept d'hébergement touristique marchand dédié au vélo :** compte tenu des grands itinéraires à vélo (Canal des 2 mers, La scandibérique, etc.), le **développement d'un établissement spécialisé dans l'accueil de cyclistes et cyclotouristes, sur le tracé d'un itinéraire pourrait être étudié.** Le produit devra être adapté aux cyclistes et cyclotouristes mais aussi aux autres clientèles.
Sud Métropole	Compte tenu de l'hétérogénéité du pôle, du nombre important de projets d'hôtels et de résidences de tourisme et des niveaux de performances commerciales, **aucun développement n'est pertinent à ce jour.** Les opportunités/projets seront à étudier au cas par cas afin de répondre plus efficacement à certaines demandes locales.

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Stratégie

Orientations stratégiques

Axe 1

Équilibrer le nombre et le type d'hébergements touristiques sur le territoire

[Axe 1] Un axe en deux orientations stratégiques

Axe 1 — **Équilibrer le nombre et le type d'hébergements touristiques sur le territoire**

Limiter le développement du parc d'hôtels à un maximum de 2 000 chambres supplémentaires et de 1 000 chambres supplémentaires pour le Milieu et haut de Gamme / Luxe et maîtriser le développement des résidences de tourisme économiques.

- **Orientation stratégique 1** — **Orienter le développement de l'offre d'hébergement touristique**
- **Orientation stratégique 2** — **Diversifier l'offre en hébergement touristique**

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Axe 1] Équilibrer l’offre d’hébergement touristique sur le territoire

Orientation stratégique 1. Réguler / maîtriser le développement de l’offre d’hébergement touristique

Contexte

Jusqu’à présent, **la Métropole de Bordeaux a observé un développement très dynamique de son offre en hébergements touristiques**, toutefois les nombreux projets annoncés pour les années à venir risquent de provoquer une **situation de surcapacité**, et ainsi de pénaliser les performances globales. **Le manque d’information sur la concurrence et une analyse insuffisante de la pertinence de chaque projet d’hôtel / résidence de tourisme peuvent conduire à la création d’établissements à faible potentiel** qui accentuent la tendance à la surcapacité de l’offre en hébergements.

A travers le diagnostic de l’offre actuelle en hôtels et résidences de tourisme (et son évolution) de chaque secteur géographique de Bordeaux Métropole, qui a été réalisé dans la phase 1 du présent SDHT, il s’agit maintenant **d’affiner l’objectif de régulation du développement du parc d’hôtels et résidences de tourisme**. **Des recommandations ont ainsi été avancées pour chaque secteur**, compte tenu de leurs caractéristiques.

Cette démarche de limitation du développement de l’offre d’hébergement mérite une attention particulière de la part de Bordeaux Métropole. Cela suppose potentiellement l’intégration de nouvelles mesures à ce sujet dans le PLUI, en complément de la mise en place d’actions de communication à l’attention de tous les acteurs et professionnels de la filière, et d’un suivi renforcé des nouveaux projets annoncés. Ces derniers nécessiteraient une étude systématique de leur potentiel de développement via la réalisation d’une note d’opportunité/étude de marché réalisée par un cabinet professionnel et visant à valider leur pertinence.

Visée : Mieux encadrer les nouveaux projets d’hébergements pour assurer des performances optimales dans chaque secteur géographique en évitant une situation de surcapacité.

Orientation stratégique 1	Réguler / maîtriser le développement de l’offre d’hébergement touristique
Action 1.1.1.	Etudier la possibilité d’encadrer la création d’établissements hôteliers et de résidences de tourisme lors d’une procédure ultérieure de modification du PLUI
Action 1.1.2.	Informer les acteurs et professionnels (promoteurs / investisseurs, hébergeurs, etc.) afin de limiter la construction d’hôtels et de résidences de tourisme dans des zones saturées ou non porteuses
Action 1.1.3.	Renforcer le suivi des nouveaux projets et l’évolution des performances hôtelières afin d’orienter au mieux les investisseurs (cf. Observatoire de l’hébergement touristique)
Action 1.1.4.	Demander systématiquement aux porteurs de projet une note d’opportunité/étude de marché

Pilotes et partenaires suggérés

- Bordeaux Métropole
- OTCMB
- CCI
- Investisseurs, promoteurs, porteurs de projets
- Hôteliers, hébergeurs, exploitants
- Cabinet de conseil professionnel

Points de vigilance

- Veiller à encadrer et optimiser le développement de l’offre dans chaque secteur géographique.
- Eviter de créer un cadre trop strict au sujet de la limitation du développement de l’offre en hébergements touristiques dans le PLUI, au risque d’avoir des difficultés à revenir en arrière et de pénaliser le renouvellement de l’offre dans les prochaines années.
- Informer au mieux les investisseurs mais sans fragiliser l’attractivité de Bordeaux Métropole.

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Axe 1] Équilibrer l'offre d'hébergement touristique sur le territoire

Orientation stratégique 2. Diversifier l'offre en hébergement touristique

Contexte

L'analyse de l'offre en hébergement touristique disponible sur la métropole de Bordeaux fin 2022 révèle d'une part des **inégalités de répartition géographique** et d'autre part un **potentiel de développement pour certains types d'hébergements peu représentés. Le choix de l'emplacement de tels établissements s'avère déterminant** pour assurer taux de remplissage satisfaisant en maximisant leur attractivité auprès de diverses clientèles. Des communes telles que Saint-Médard-en-Jalles, Ambarès-et-Lagrave, Bassens ou encore Villenave d'Ornon présentent des caractéristiques topographiques adéquates avec l'**aménagement d'hébergements touristiques de nouvelle génération**, composé d'hébergements insolites.

La recrudescence d'hébergements insolites en France répond à de nouvelles attentes de la part des touristes, qui recherchent de plus en plus des **lieux d'hébergement « expérientiels »**, motivés par une envie de dépaysement et un retour vers la nature. L'aspect inhabituel du logement s'accompagne ainsi d'un éventail de services et équipements (restauration, bien-être, loisirs, etc.) qui maximisent l'attractivité et la viabilité économique de la structure : cela permet de renouveler, fidéliser et de fixer durablement les clientèles.

En parallèle, le marché des campings en France a tendance à monter en gamme depuis les années 2000 et à proposer des produits plus hybrides, avec un élargissement des services et équipements. Les campings classés 4* et 5* représentaient 38% de l'offre globale en nombre d'emplacements en 2021, contre 21% en 2011 (source : INSEE). Le volume d'emplacements nus a diminué au profit de structures fixes (bungalows, chalets, cottages, etc.) pouvant être considérés comme hébergements insolites et qui génèrent à la fois une attractivité et une rentabilité plus élevée. À ce jour, nous observons un retour aux emplacements nus.

Notons qu'il existe déjà deux campings près de Bordeaux (Yelloh! Village Camping Bordeaux Lac et Camping Caravaning Beau Soleil) ainsi qu'un certain nombre d'hébergements insolites à Bordeaux Métropole (Refuges Périurbains) et dans un rayon d'une heure de voiture (plus de quinze établissements dont les Lodges du Zoo de Pessac, le Domaine de la Romaningue à Pompignac, le Carbet des chouettes à Carignan, etc). Toutefois cette offre mérite d'être renforcée pour favoriser l'attractivité du parc d'hébergement touristique de Bordeaux Métropole.

Il conviendrait aussi de **capitaliser sur la présence de 2 itinéraires reconnus de cyclotourisme** (Canal des 2 Mers et Scandibérique) à Bordeaux, en soutenant le développement de l'accueil des vélos dans les établissements urbains, et plus généralement **d'adapter les hébergements touristiques à l'itinérance douce.**

<u>Visée :</u> Développer de nouveaux types d'hébergements pour s'adapter aux tendances de consommation des touristes et renforcer l'attractivité touristique de la destination de Bordeaux Métropole.

Orientation stratégique 2	**Diversifier l'offre en hébergement touristique**
Action 1.2.1.	Encourager le développement de l'hébergement insolite
Action 1.2.2.	Renforcer l'attractivité et le développement de l'Hôtellerie de Plein Air
Action 1.2.3.	Développer une offre d'hébergements adaptés à l'itinérance douce

Pilotes et partenaires suggérés

- OTCBM
- Potentielles communes hôtes
- Promoteurs et exploitants spécialisés
- Yescapa
- CRT / CDT
- Camping-Car Park ou potentiel autre opérateur ou porteur de projet
- Cabinet de conseil professionnel ou étudiant
- Accueil Vélo / Hébergements labellisés Accueil Vélo sur le territoire
- Etablissements partenaires
- Porteurs de projet

Points de vigilance

- Respecter les nouvelles normes en vigueur (RE2020) en matière de création d'habitats légers de loisirs.
- Eviter de nuire aux établissements existants en termes de taux de remplissage.
- Garantir la rentabilité des établissements nouvellement créés.
- Veiller à l'adéquation entre l'offre proposée et les attentes de la clientèle.
- Eviter de systématiquement se tourner vers un grand groupe pour la gestion du potentiel camping nouvelle génération, malgré l'assurance de son expertise et de son attractivité ; privilégier l'entrepreneuriat local.
- Atteindre un certain niveau de fréquentation pour garantir la rentabilité des établissements adaptés à l'itinérance douce nouvellement créés.
- Veiller à l'adéquation entre l'offre proposée et les attentes de la clientèle.

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

Axe 2

Continuer à accompagner l'évolution de l'hébergement touristique

[Axe 2] Un axe en deux orientations stratégiques

Axe 2 — **Continuer à accompagner l'évolution de l'hébergement touristique**

Poursuivre l'évolution et l'adaptation du parc face aux nouvelles tendances et besoins des clientèles, dans une démarche écoresponsable

- **Orientation stratégique 1** — **Poursuivre la modernisation du parc en hébergements touristiques**
- **Orientation stratégique 2** — **Accélérer la transition écoresponsable des hébergeurs**

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Axe 2] Continuer à accompagner l'évolution de l'hébergement touristique

Orientation stratégique 1. Poursuivre la modernisation du parc en hébergements touristiques

Contexte

Sur le marché de l'hébergement touristique de la métropole de Bordeaux, les établissements engagés dans des projets de rénovations / extensions ne sont pas nombreux, alors que c'est une nécessité pour certains d'entre eux.

Les exploitants gèrent avant tout les priorités de court terme (entretien courant), ce qui leur laisse une marge de manœuvre souvent réduite pour les dépenses liées à des réinvestissements plus lourds (amélioration qualitative, extension, services, etc.).

Par ailleurs, **un certain nombre d'investissements sont réalisés de manière ponctuelle**. Il apparaît souhaitable d'optimiser et de dynamiser l'efficacité des dispositifs d'aide existants, en les appuyant sur une démarche stratégique globale plus poussée.

Notons que de tels investissements doivent se conformer sur le règlement d'intervention de la Région Nouvelle Aquitaine. Un règlement d'intervention spécifique à Bordeaux Métropole est actuellement à l'étude.

Le manque de moyens mis en œuvre pour moderniser l'offre pourrait cependant être compensé par la **création d'un système d'aide publique à la rénovation**, dans le but de financer les opérations de rénovation des hébergements touristiques et ainsi renforcer leur attractivité.

Il est donc important de **donner du sens à ces aides** en sensibilisant les hébergeurs à une offre plus en adéquation avec les attentes des consommateurs et notamment dans la dimension expérientielle / Lifestyle.

Les politiques de rénovation des établissements ne doivent pas seulement avoir pour but d'« assurer les basiques » mais également de **favoriser l'expérience client**, en donnant naissance à une offre différenciante et capable de séduire une clientèle plus exigeante, à la recherche d'expérience.

Cette démarche peut également être conditionnée à la mise en œuvre d'une démarche RSE.

La coopération de la part des parties prenantes reste toutefois essentielle pour conduire à une amélioration qualitative du parc en hébergements touristique de Bordeaux Métropole, en essayant de suivre l'évolution des tendances de consommation touristique.

<u>Visée :</u> poursuivre la modernisation du parc en hébergements touristiques et accompagner les hébergeurs dans l'amélioration qualitative de leurs produits et dans une démarche stratégique globale plus poussée.

Orientation stratégique 1	**Poursuivre la modernisation du parc en hébergements touristiques**
Action 2.1.1.	Poursuivre le développement de produits en adéquation avec la demande
Action 2.1.2.	Simplifier les procédures pour inciter les établissements à se lancer dans la démarche

Pilotes et partenaires suggérés

- Région Nouvelle-Aquitaine
- Bordeaux Métropole
- CCI
- Cabinet de conseil spécialisé en assistance à maitrise d'ouvrage
- Opérateurs et exploitants d'hébergement touristique
- Club hôtelier
- Partenaires financiers (Bpifrance, Groupe Caisse des Dépôts, etc.)

Points de vigilance

- Faire preuve de bienveillance dans les différentes démarches entreprises auprès des hébergements touristiques.
- Obtenir des refus de coopérer avec certains établissements.
- Avoir une enveloppe financière suffisante pour répondre à tous les besoins en rénovation des établissements candidats.
- Eviter le saupoudrage des aides relatives à la rénovation.
- Avoir un aspect chronophage de l'analyse des comptes/investissements préalable au dialogue avec les hébergements à propos de l'adoption d'une réflexion stratégique de long-terme.

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie

[Axe 2] Continuer à accompagner l'évolution de l'hébergement touristique

Orientation stratégique 2. Accélérer la transition écoresponsable des hébergeurs

Contexte

En 2023, Bordeaux Métropole a été classée neuvième destination la plus responsable du monde selon le Global Sustainability Index. Elle figurait à la cinquième place en 2022, soit un recul de quatre places, toutefois le score obtenu a été meilleur en 2023 (87,1%, contre 85,1% en 2022) et il y avait davantage de destinations en lice (104 en 2023 contre 65 en 2022).

Cela s'appuie sur l'élaboration d'une **Feuille de route pour le tourisme à Bordeaux Métropole 2022-2026** qui a pour but de « Bâtir, ensemble, une destination reconnue de tourisme responsable ». Les quatre axes de travail retenus sont :

1. Accompagner l'offre touristique bordelaise dans sa transition responsable,
2. Placer l'habitant au cœur de la vie touristique,
3. Développer les rencontres professionnelles et les grands évènements à impact positif pour le territoire,
4. Piloter le développement économique du tourisme de manière soutenable.

Bordeaux Métropole a ainsi établi une liste de mesures à mettre en place concernant le secteur de l'hôtellerie-tourisme, telles que l'accompagnement des professionnels vers une meilleure gestion de leurs déchets et de l'énergie, la valorisation des circuits courts, etc.

la Métropole vise à créer une distinction tourisme responsable identifiable par les visiteurs, avec 50% de professionnels adhérents à l'OTCBM à bénéficier de la marque en 2024 et 80% en 2026.

Notons que **l'accompagnement à l'écocertification des hôteliers et hébergeurs a d'ores et déjà été mis en œuvre** par Bordeaux Métropole, qui finance :

- 80% des frais d'audit terrain pour la labellisation Clef Verte,
- 80% du coût (TTC) de la licence de l'affichage environnemental.

Les axes de travail recommandés ci-contre ont donc un rôle complémentaire à une stratégie déjà solide en termes de transition vers un tourisme responsable.

<u>Visée :</u> Développer une politique de transition écoresponsable des hébergements (et lieux) touristiques de Bordeaux Métropole qui suscite l'intérêt des parties prenantes et qui contribue à renforcer l'attractivité touristique de la destination.

Orientation stratégique 2	**Accélérer la transition écoresponsable des hébergeurs**
Action 2.2.1.	Poursuivre la sensibilisation des hébergeurs aux démarches écoresponsables, en s'appuyant sur l'OTCBM (séances d'information, réunions thématiques, etc.)
Action 2.2.2.	Etudier la possibilité d'intégrer des critères de validation sur la thématique écoresponsable aux demandes de permis de construire (cf. action 1.1.5.)
Action 2.2.3.	Renforcer la mise en avant les établissements possédant un label ou une certification écoresponsable

Pilotes et partenaires suggérés

- Bordeaux Métropole et OTCBM
- Club Hôtelier
- Fédérations d'hébergements (ex : Gîtes de France)
- Représentants de labels et certifications environnementales
- Créateurs d'équipements et solutions écoresponsables pour animer les ateliers de démonstration
- Promoteurs et investisseurs
- Sociétés de maitrise d'ouvrage

Points de vigilance

- Avoir un manque de mobilisation de la part des gérants d'hébergements touristiques pour participer à la réunion de sensibilisation.
- Recevoir des désinscriptions d'hébergements touristiques aux labels/certifications s'il n'y a pas d'effets suffisamment bénéfiques sur l'activité qui rendent les cotisations rentables.
- Avoir une absence de contrôle sur le système de référencement des hôtels sur les OTA (type Booking.com, Hotels.com, etc.) qui interfère avec la volonté de mettre en avant les établissements labellisés.
- Avoir un critère écoresponsable qui demeure moins important que le critère du prix dans la sélection d'un hôtel du point de vue de la clientèle.

© 2024 In Extenso conseil en tourisme, culture et hôtellerie