



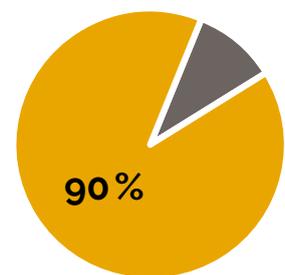
En partenariat avec In Extenso/STR, MKG Consulting, D-Edge, E-Axess-Spot Pilot, Adaptel, Zenchef, SNCF Voyages, Flightradar, La Bourse des Vols, Mytraffic, Deutsche Bank, Bpifrance.



**N° 8**

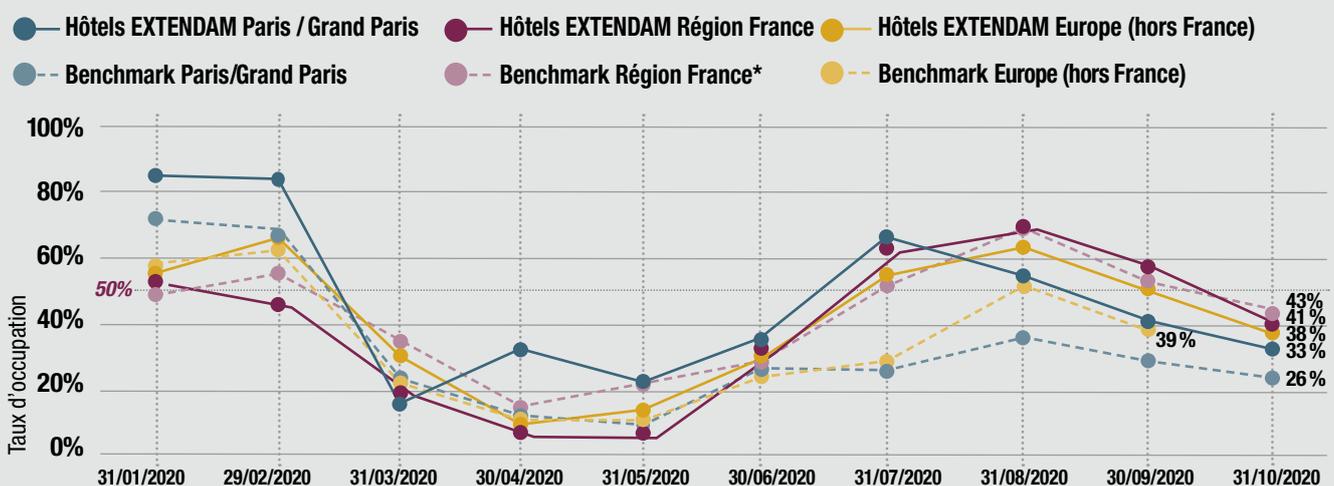
## COVID-19 : quel impact sur le secteur de l'hôtellerie en France et en Europe ?

Avec 222 hôtels en portefeuille (murs&fonds), **EXTENDAM est le premier investisseur «pure player»** de cette industrie en Europe avec le plus grand nombre d'hôtels d'affaires détenus. Fondé sur un échantillon représentatif, l'indicateur a été construit à partir des données d'exploitation issues des hôtels du portefeuille d'EXTENDAM, des données de nos partenaires et d'analyses de marchés.



**Au 31 octobre, le taux d'ouverture repart à la baisse (- 4 points).**

### PERFORMANCE PORTEFEUILLE EXTENDAM VS MARCHÉ TOUS SEGMENTS CONFONDUS



Source EXTENDAM/STR - 31 octobre 2020

Malgré un frémissement de la clientèle corporate de proximité lors de la première quinzaine du mois d'octobre, la seconde partie du mois, marquée par les congés de la Toussaint, n'aura pas su générer les réservations attendues. **L'hôtellerie économique en région aura tout de même réussi à tirer son épingle du jeu, notamment dans les villes telles que Toulon, Saint-Etienne, Nantes ou Bordeaux qui réalisent des taux d'occupation au-delà des 40 %.** Les prix moyens sont également impactés par la crise, ainsi la province enregistre - 20 %, lorsque l'Île-de-France est à - 35 %.

Au sein des pays européens, la baisse des taux d'occupation varie en fonction du nombre des mesures gouvernementales visant à réduire les déplacements. Toutefois la perte de performances est moins accentuée que celle du premier confinement. En dépit du contexte du mois d'octobre, les établissements sous gestion d'EXTENDAM ont majoritairement atteint leur seuil de rentabilité.



## LA FRANCE RESTE LE LEADER EUROPÉEN

### PERFORMANCE D'ACTIVITÉ DE L'HÔTELLERIE EN OCTOBRE 2020 PAR PAYS ET ÉVOLUTION PAR RAPPORT À 2019

|           | Taux d'occupation | Évolution Taux d'occupation | Prix moyen (HT) | Évolution Prix moyen | RevPAR* | Évolution RevPAR |
|-----------|-------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|---------|------------------|
| FRANCE    | 38,4 %            | - 33,8 pts                  | 86,8 €          | - 20,7 %             | 33,4 €  | - 57,8 %         |
| ALLEMAGNE | 32,6 %            | - 44,6 pts                  | 78,1 €          | - 23,9 %             | 25,4 €  | - 67,9 %         |
| ITALIE    | 28,5 %            | - 55,0 pts                  | 90,4 €          | - 32,8 %             | 25,7 €  | - 77,1 %         |
| ESPAGNE   | 25,6 %            | - 55,6 pts                  | 64,1 €          | - 38,8 %             | 16,4 €  | - 80,7 %         |
| PORTUGAL  | 20,7 %            | - 57,7 pts                  | 84,1 €          | - 21,3 %             | 17,4 €  | - 79,2 %         |

Alors que l'Europe enregistre une chute de - 74,3 % de RevPAR par rapport à 2019 sur le mois d'octobre, **la France présente une diminution moins forte du prix moyen et des taux d'occupation** sur la même période. Cet écart de performances risque de s'accroître au cours des prochaines semaines.

\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur l'année.

MKG CONSULTING



## L'HÔTELLERIE ÉCONOMIQUE RÉSISTE À LA 2<sup>E</sup> VAGUE DE FERMETURE

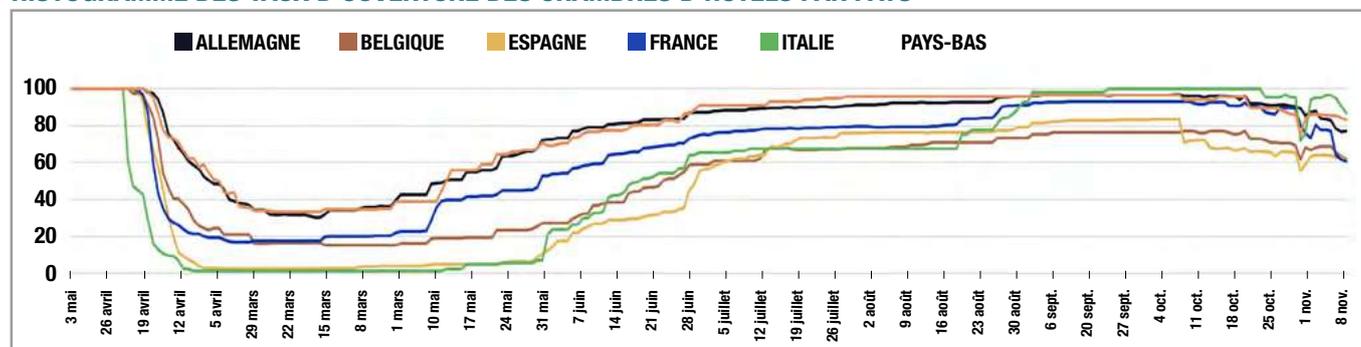
### TAUX D'OUVERTURE DES HÔTELS AU 8 NOVEMBRE 2020 PAR SEGMENTS ET PAR GRANDES ZONES - FRANCE

| SEGMENT        | FRANCE | PARIS | ÎLE-DE-FRANCE (Hors Paris) | PROVINCE |
|----------------|--------|-------|----------------------------|----------|
| BUDGET         | 75 %   | 89 %  | 80 %                       | 73 %     |
| ECONOMIQUE     | 59 %   | 64 %  | 64 %                       | 56 %     |
| MOYEN DE GAMME | 56 %   | 51 %  | 67 %                       | 53 %     |
| HAUT DE GAMME  | 39 %   | 40 %  | 41 %                       | 36 %     |
| GLOBAL         | 61 %   | 52 %  | 66 %                       | 60 %     |

Les mesures de confinement annoncées le 29 octobre auront enjoint les hôteliers à refermer leurs établissements. En une semaine, près de 30 % d'hôtels ont refermé leurs portes portant le taux d'ouverture national à 61 %. **Le segment économique et super-économique se montre à nouveau le plus résilient.**

## DES TAUX D'OUVERTURES TRIBUTAIRES DES MESURES GOUVERNEMENTALES

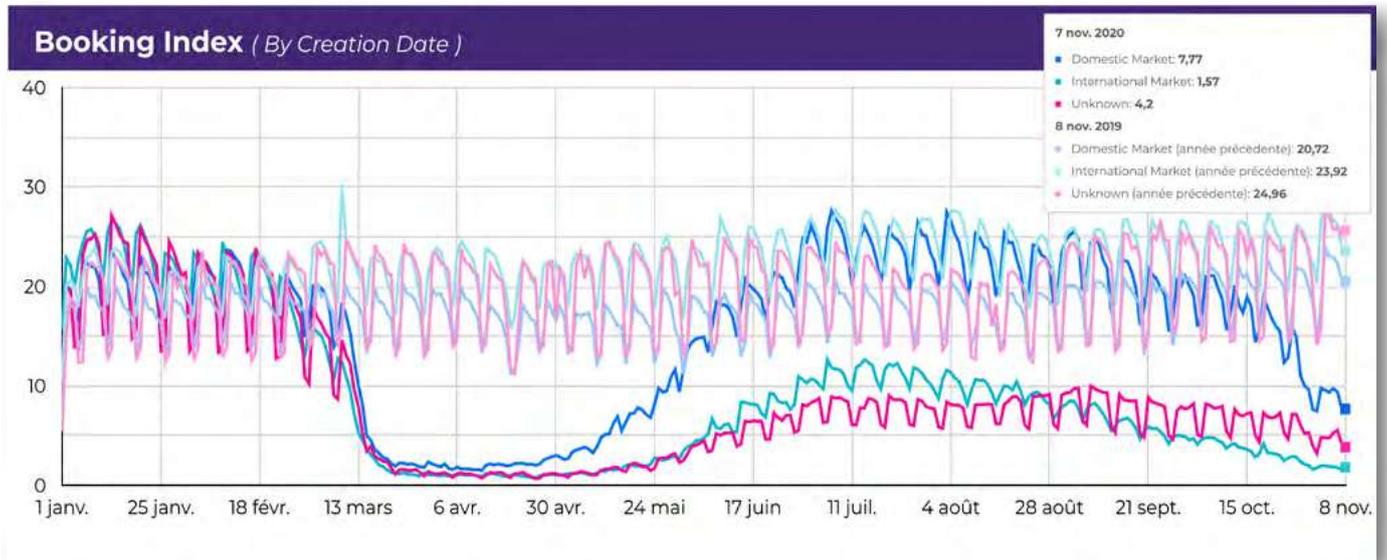
### HISTOGRAMME DES TAUX D'OUVERTURE DES CHAMBRES D'HÔTELS PAR PAYS



Le 8 novembre faisait état de taux d'ouvertures disparates en Europe. Ainsi, près de 40 % des chambres en France et en Espagne sont fermées alors que l'Italie et les Pays-Bas n'en ont qu'environ 15 %. En effet, selon le nombre de malades, du niveau de saturation des hôpitaux ou de l'indice de propagation du virus, les gouvernements appliquent des mesures plus ou moins strictes. Cependant, l'Europe est actuellement l'épicentre de l'épidémie.



## D-EDGE : OCTOBRE RÉAMORCE LA BAISSÉ DES RÉSERVATIONS



Source : D-EDGE, Hospitality Recovery Tracker au 9 novembre 2020.

Les mesures sanitaires déployées depuis mi-octobre par le gouvernement ont eu un impact direct sur les réservations. Les vacances de la Toussaint n'ont pas, en outre, dynamisé l'activité hôtelière. Au cours des prochaines semaines, la tendance ne devrait pas s'inverser : **les réservations de dernières minutes effectuées par une clientèle domestique resteront les plus courantes.**

Pour plus de précisions par pays et par canal de réservation : [Hospitality Recovery Tracker - D-EDGE](#)



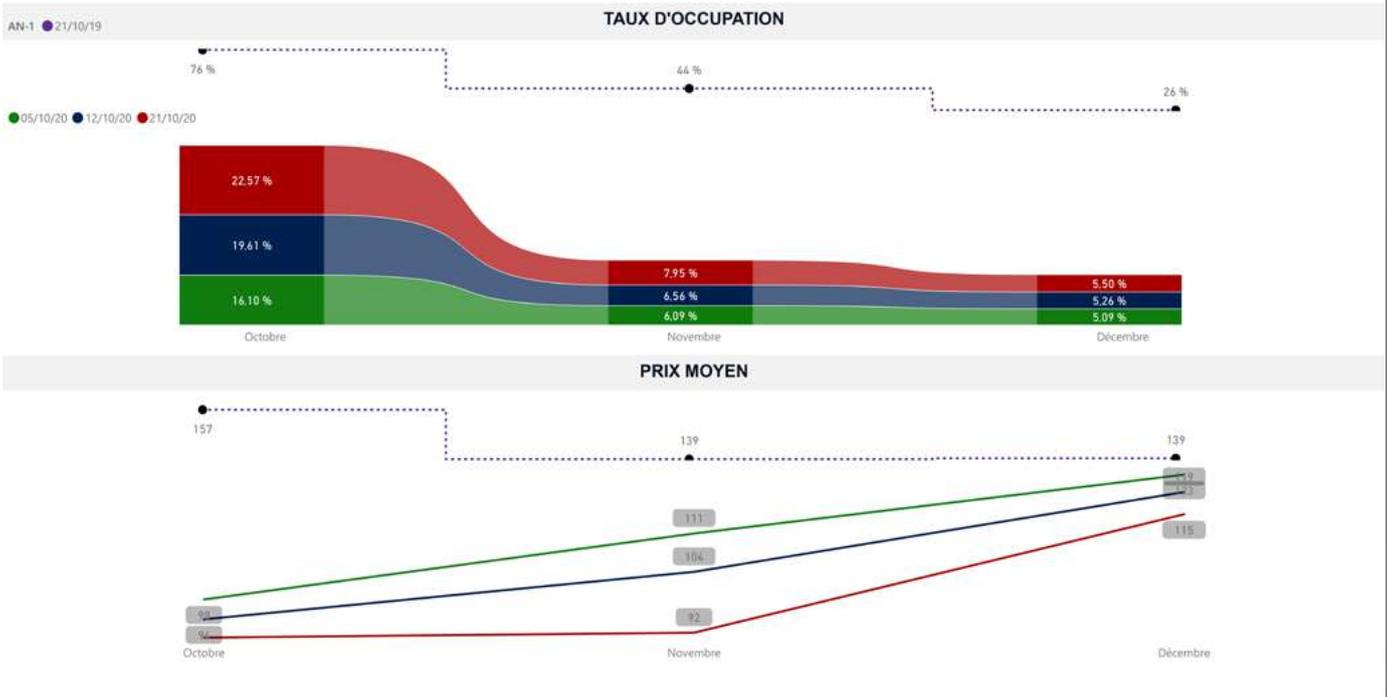


## E-AXESS SPOT PILOT : DES TAUX D'OCCUPATION FORTEMENT IMPACTÉS PAR LE NOUVEAU CONFINEMENT

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS POUR 2020 AU 31 OCTOBRE SUR UN PANEL DE 650 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



OBSERVATOIRE DE LA PRISE DE RÉSERVATION  
REGION IDF 12/10<>21/10



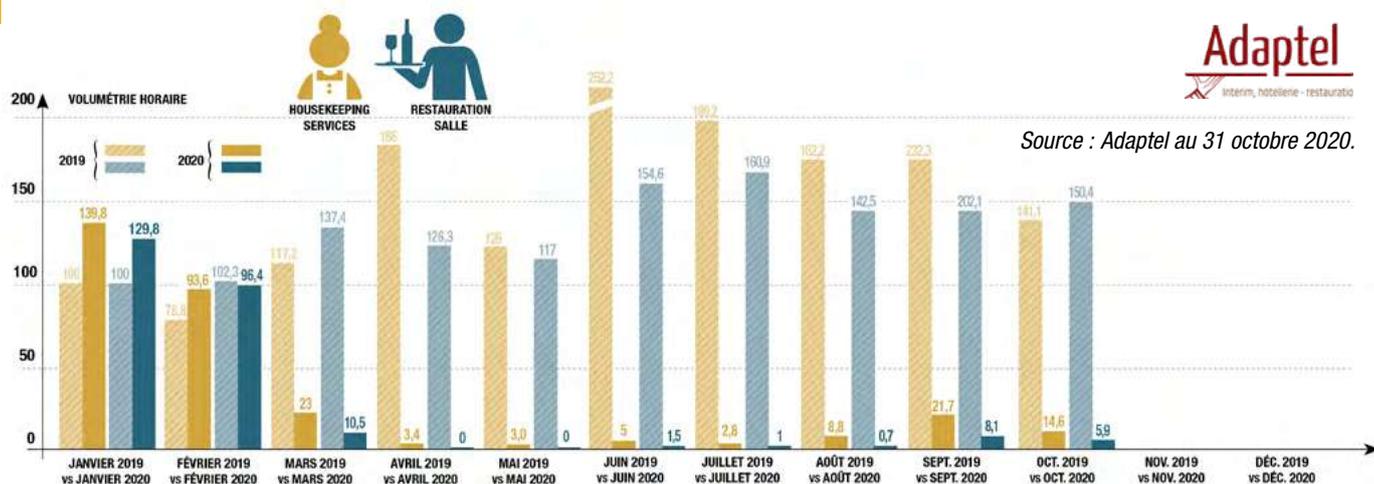
Source : E-Axess Spot Pilot au 31 octobre 2020.

En octobre 2020, l'Île-de-France présente un taux d'occupation de 28,3 % ainsi qu'un prix moyen de 88 €, ce qui représente une chute d'activité de - 43 % par rapport au mois d'octobre 2019.

Compte tenu du confinement et du volume important d'annulations de séjours, de nombreux hôteliers ont pris la décision de refermer leurs établissements. **Les hôtels ouverts enregistrent, quant à eux, des taux d'occupation fluctuant entre 8 et 15 %.**

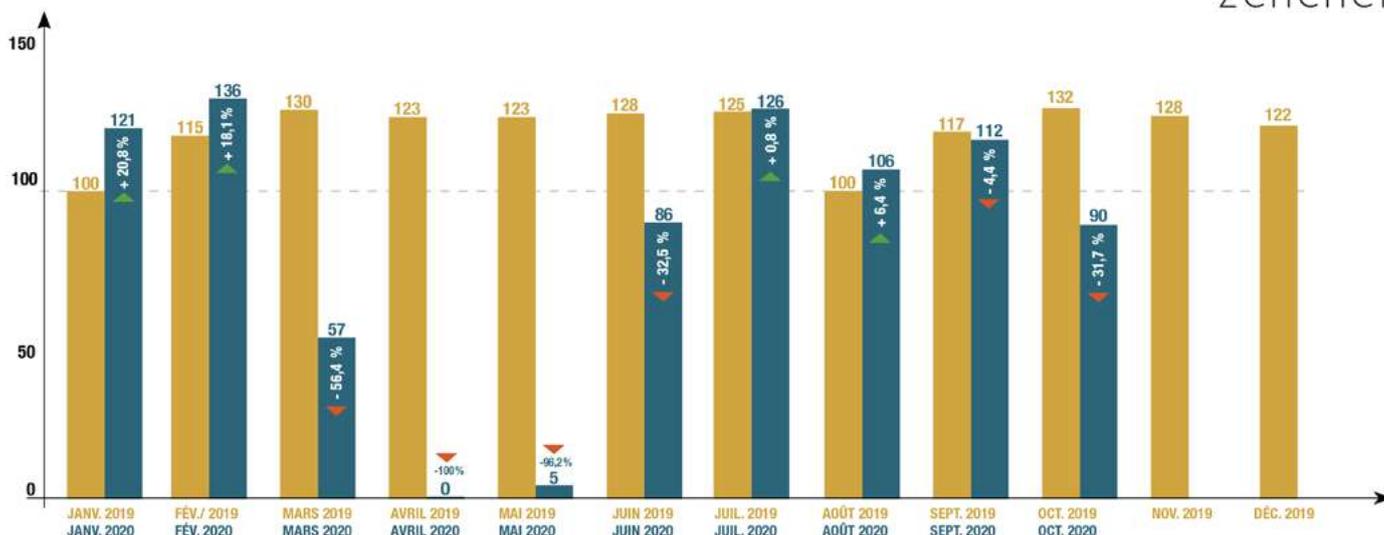


## ADAPTEL : RÉDUCTION DES VACATIONS AVEC LES FERMETURES D'OCTOBRE



ADAPTEL observe une baisse du travail temporaire consécutive au couvre-feu et aux vacances scolaires. Suite aux récentes annonces du gouvernement, certains restaurateurs ont fermé leurs établissements. Faute de taux d'occupation satisfaisants, certains hôteliers indépendants ont également fait ce choix pour une durée indéterminée. Certains groupes hôteliers structurés privilégient, quant à eux, la mise à disposition du personnel sur plusieurs établissements en lieu et place de la généralisation du chômage partiel. Cette organisation impacte le travail temporaire qui s'engage dans un mois de novembre en berne.

## ZENCHEF: - 32 % DE BAISSÉ D'ACTIVITÉ, LE COÛT ESTIMÉ DE 8 JOURS DE COUVRE-FEU (PÉRIMÈTRE DE 2400 RESTAURANTS EN FRANCE)

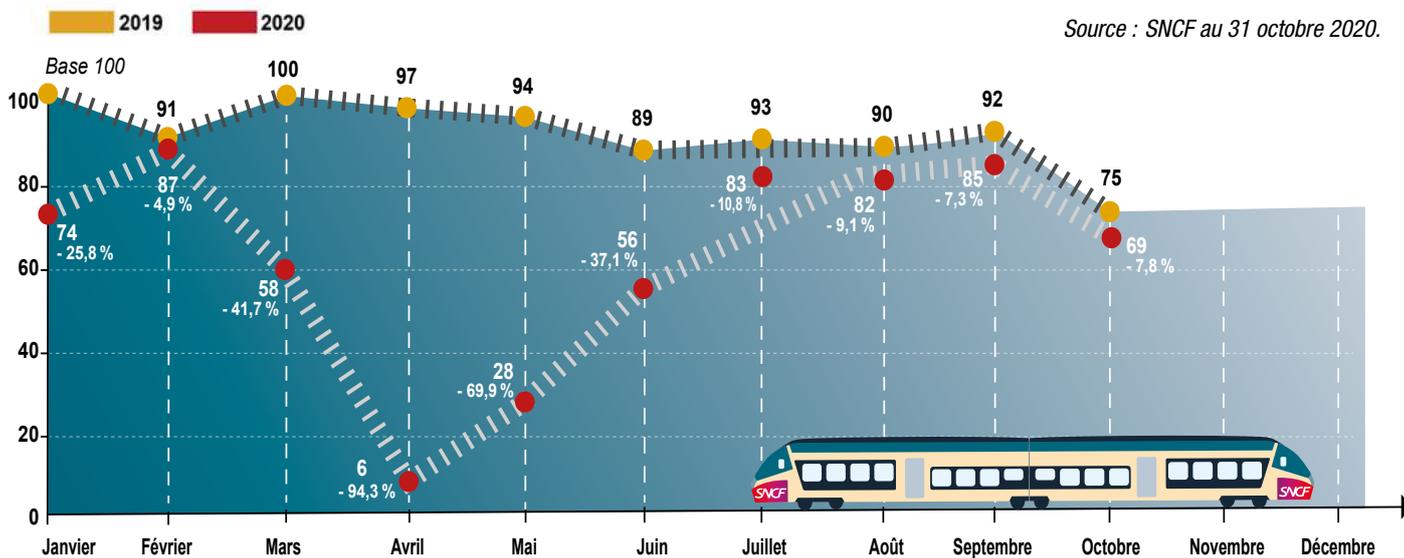


Déjà fragilisé, le secteur de la restauration a inévitablement été impacté par la mise en place du couvre-feu en vigueur du 23 au 30 octobre dans 54 départements et une collectivité d'Outre-mer. La baisse d'activité du secteur a ainsi été estimée à 32 % par rapport à 2019 sur la même période. Le nouveau confinement national mis en place le 30 octobre 2020 risque d'alourdir la tendance..



## SNCF VOYAGES : LA SNCF ADAPTE LE TRAFIC À LA DEMANDE CLIENT

(NOMBRE DE TRAINS EN CIRCULATION EN FRANCE : TGV - OUIGO - INTERCITÉS)



Début octobre, SNCF Voyages a fait le choix de réduire son plan de transport afin de s'adapter à la baisse de fréquentation. Le nombre de trains en circulation a été réduit de 18 %. Cette réduction touche essentiellement les trajets réalisés en semaine car la clientèle professionnelle n'était pas au rendez-vous. Comme en septembre, une baisse du trafic d'environ 30 % est observée par rapport à 2019. Une tendance constante tout au long du mois d'octobre, malgré des prix plus bas ciblant les clients loisirs, et qui devrait se confirmer en novembre.

## FLIGHTRADAR : L'ÉPIDÉMIE DE LA COVID-19 CONTINUE D'AFPECTER LE SECTEUR AÉRONAUTIQUE

(ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VOLS COMMERCIAUX EN FRANCE PAR JOUR)



Source : Flightradar au 8 novembre 2020.

Le groupe ADP note une baisse de - 61,8 % du nombre de passagers par rapport à 2019, soit 72,3 millions de passagers en moins. **Soutenu par le fret, le nombre de vols commerciaux se maintient en France à - 40 % depuis septembre.**



# LA BOURSE DES VOLS : LE CONTEXTE SANITAIRE CRISTALLISE LES INCERTITUDES COMMERCIALES



(VOLUME DE VENTE ET DE RECHERCHE 2019 VS 2020 : VARIATION BASE 100)

| Année | Mois      | Volume de recherche* | Volume de vente* | Δ      |
|-------|-----------|----------------------|------------------|--------|
| 2019  | Janvier   | 100                  | 100              | 0%     |
| 2019  | Février   | 88                   | 79               | -10,2% |
| 2019  | Mars      | 98                   | 94               | -4%    |
| 2019  | Avril     | 81                   | 83               | +2,5%  |
| 2019  | Mai       | 73                   | 80               | +9,6%  |
| 2019  | Juin      | 71                   | 75               | +5,6%  |
| 2019  | Juin      | 80                   | 81               | +1,3%  |
| 2019  | Août      | 77                   | 74               | -3,9%  |
| 2019  | Septembre | 76                   | 77               | +1,3%  |
| 2019  | Octobre   | 83                   | 83               | -00%   |
| 2020  | Janvier   | 96                   | 87               | -9,4%  |
| 2020  | Février   | 85                   | 72               | -15,3% |
| 2020  | Mars      | 34                   | 28               | -17,7% |
| 2020  | Avril     | 12                   | 4                | -66,7% |
| 2020  | Mai       | 15                   | 12               | -20%   |
| 2020  | Juin      | 32                   | 43               | +34,4% |
| 2020  | Juillet   | 34                   | 47               | +38,2% |
| 2020  | Août      | 33                   | 41               | +24,2% |
| 2020  | Septembre | 26                   | 34               | +30,8% |
| 2020  | Octobre   | 24                   | 17               | -29,2% |

Le transport aérien a connu un mois d'octobre difficile. La Bourse des Vols constate une réduction de la fenêtre de réservation de 53 à 29 jours. **69 % des ventes réalisées portent sur des vols au mois d'octobre ou novembre.** Il s'agit majoritairement d'allers simples et de passagers voyageant seuls. La demande de billets pour la Guadeloupe et la Martinique est inférieure aux attentes. Le Sénégal, le Maroc et le Portugal ont, quant à eux, été plébiscités.



## TOP 3 DES DESTINATIONS RECHERCHÉES



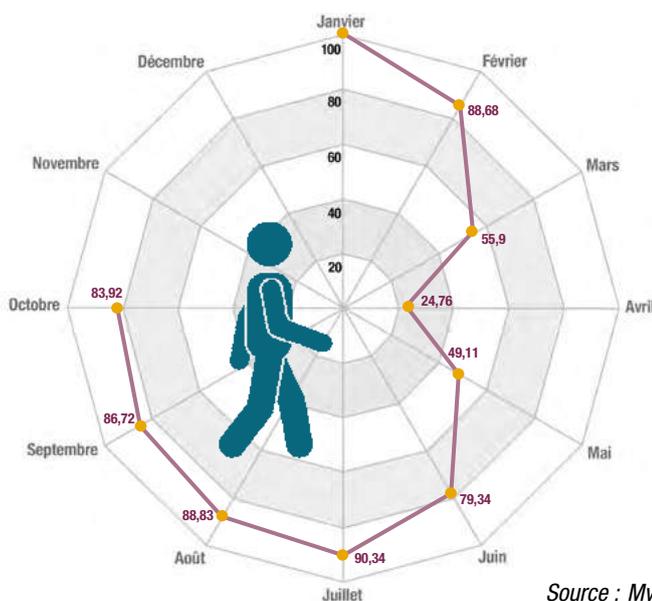
\* base 100 janvier 2019 Source : La Bourse des Vols au 31 octobre. 2020.

# MYTRAFFIC : OCTOBRE : DES FLUX DE DÉPLACEMENTS STABLES

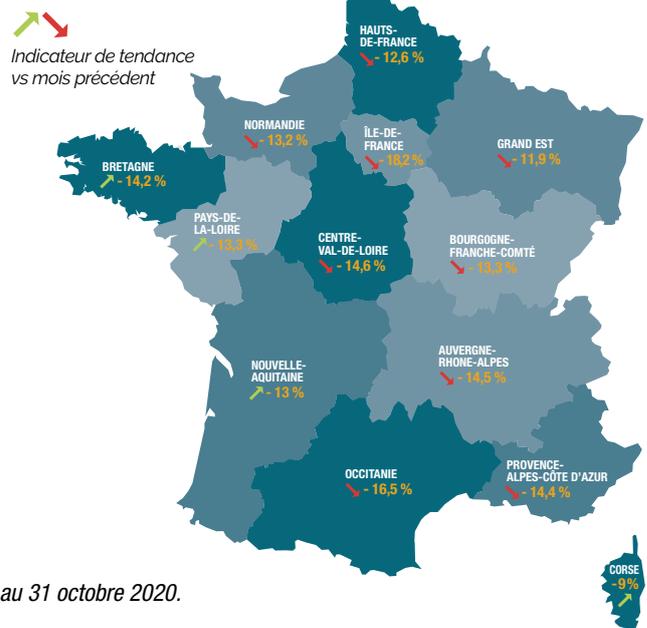


(VARIATION BASE 100)

## VARIATION EN FRANCE DEPUIS JANVIER 2020



## VARIATION PAR RÉGION OCTOBRE VERSUS JANVIER



Source : Mytraffic au 31 octobre 2020.

Malgré les couvre-feux instaurés dans de nombreuses régions et le confinement national à compter du 30 octobre, **l'évolution du flux de piétons n'est qu'en très léger recul par rapport au mois passé (-3,2%)**. La côte ouest et la Corse voient le flux de piétons évoluer à la hausse. Les mesures de confinement, moins strictes qu'au printemps dernier, devraient ménager les taux de déplacement.



## DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 13 NOVEMBRE 2020



### Les mois se suivent et ne se ressemblent pas... malheureusement ou heureusement...

Alors qu'en octobre et début novembre, les titres hôteliers ont souffert de la seconde vague de la Covid-19 et du reconfinement quasiment partout en Europe, cette semaine a totalement changé la donne avec l'annonce de Pfizer et de son vaccin efficace à 90 % ! Fidèle à ses habitudes, la bourse a immédiatement réagi avec une hausse des titres hôteliers européens de 23,3 sur le seul après-midi du lundi 9 novembre, le CAC 40 et l'indice Loisirs ne progressant « que » de 7 % !

### Pouvons-nous pour autant considérer qu'il s'agisse de la fin de la crise ?

Il semble que cette question soit un peu prématurée et Jean Castex s'est chargé, dès jeudi 12 novembre, de rappeler que l'épidémie était toujours là et que les commerces, restaurants, salles de sport, et donc les hôtels restaient fermés jusqu'à nouvel ordre. La bourse a alors entamé son exercice préféré, à savoir le grand écart ! En effet, alors que l'économie réelle continue de s'embourber dans les restrictions et les contraintes, les investisseurs boursiers ont immédiatement entamé la repondération de leurs portefeuilles sur les valeurs cycliques telles que l'Hôtellerie et la Restauration.

Alors que les RevPAR\* devraient atteindre une baisse historique de - 65 % en 2020 et que l'amorce du redémarrage opérationnel devra probablement attendre le second trimestre 2021, **la performance des titres hôteliers a entamé sa remontée, la bourse anticipant toujours de 6 à 12 mois l'économie réelle.** La performance YTD des titres hôteliers reste sur un - 37 % plus que déprimant, à comparer avec - 43 % en début de semaine. Mais l'optimisme des marchés n'a d'égal que leur capacité à enterrer certaines valeurs lorsque les choses se dégradent. Il convient donc de voir le verre à moitié plein, tout en gardant mesure. L'exercice de valorisation va être plus compliqué que jamais, mais il y a fort à parier que les « soldes » sont probablement déjà passées et que l'hôtellerie risque de rentrer dans une phase de taule ondulée haussière avec des multiples de valorisation peu en rapport avec les historiques et surtout peu lisibles.

Pour leur part, les agences de rating ne cessent de dégrader le secteur, Fitch ayant abaissé ce jour la note d'Accor à B3, soit «junk», comme l'avait fait S&P en septembre dernier. Tout le secteur est donc en catégorie « spéculative », mais les banques et les états ont-ils le choix ? **Ils devront assurer l'avenir du secteur en attendant un retour effectif de la clientèle et des résultats.**

|                        | REC. | EV / EBITDA (x) |               |             | Net debt / EBITDA (x) |            |            |
|------------------------|------|-----------------|---------------|-------------|-----------------------|------------|------------|
|                        |      | CY20E           | CY21E         | CY22E       | CY20E                 | CY21E      | CY22E      |
| <b>EUROPEAN HOTELS</b> |      |                 |               |             |                       |            |            |
| Accor                  | Hold | -17.3           | 50.6          | 14.2        | -3.4                  | 10.6       | 2.4        |
| Melia                  | Sell | -6.4            | -14.9         | 218.6       | -3.9                  | -9.6       | -141.5     |
| NHH                    | Hold | -8.0            | 63.1          | 15.0        | -2.8                  | 22.4       | 5.2        |
| Scandic                | Hold | -8.5            | 17.0          | 11.4        | -4.6                  | 8.5        | 5.6        |
| Whitbread              | Hold | -35.5           | -1015.8       | 15.6        | -0.9                  | -90.5      | 1.7        |
| <b>AVERAGE</b>         |      | <b>-15.1</b>    | <b>-220.0</b> | <b>55.0</b> | <b>-</b>              | <b>-</b>   | <b>-</b>   |
| <b>US HOTELS</b>       |      |                 |               |             |                       |            |            |
| Choice Hotels          | Hold | 31.6            | 22.8          | 19.8        | 3.9                   | 2.4        | 1.7        |
| Hilton                 | Hold | 49.4            | 24.4          | 18.4        | 8.8                   | 4.0        | 2.6        |
| Hyatt                  | Hold | -162.6          | 29.9          | 15.6        | -22.8                 | 4.6        | 2.3        |
| Marriott               | Hold | 40.9            | 18.5          | 15.7        | 7.8                   | 3.2        | 2.4        |
| Wyndham                | Buy  | 25.0            | 11.6          | 8.5         | 10.5                  | 4.9        | 3.6        |
| IHG                    | Buy  | 49.7            | 2.9           | 16.9        | 8.2                   | 4.2        | 2.3        |
| <b>AVERAGE</b>         |      | <b>5.7</b>      | <b>18.4</b>   | <b>15.8</b> | <b>2.7</b>            | <b>3.9</b> | <b>2.5</b> |

\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur l'année.

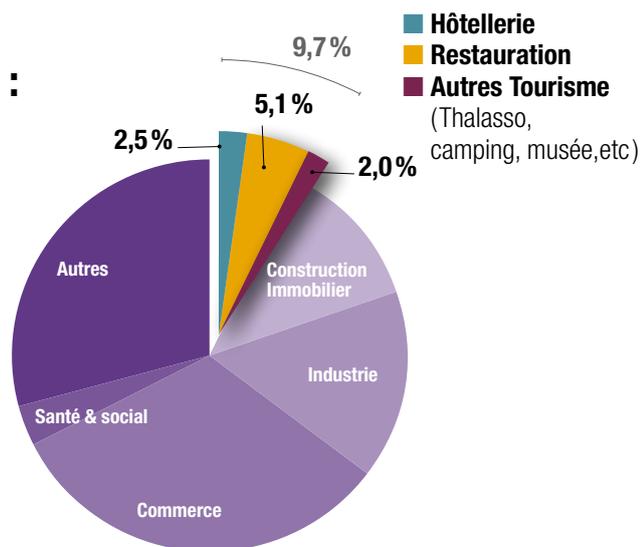


## BPIFRANCE : PRÊT GARANTI PAR L'ÉTAT (PGE) : DES DEMANDES TOUJOURS EN HAUSSE

Le nombre de demandes de PGE a cru de + 3,3 % au cours du mois d'octobre et représente désormais 109,2 milliards d'euros.

**Sur 109,2 milliards d'euros de prêts pré accordés, près de 7%, soit 7,62 milliards d'euros, sont alloués aux hôteliers et restaurateurs.**

À noter que les établissements de la région Auvergne Rhône-Alpes enregistrent le plus grand nombre d'entreprises ayant bénéficié d'un PGE devant l'Île-de-France et l'Occitanie.



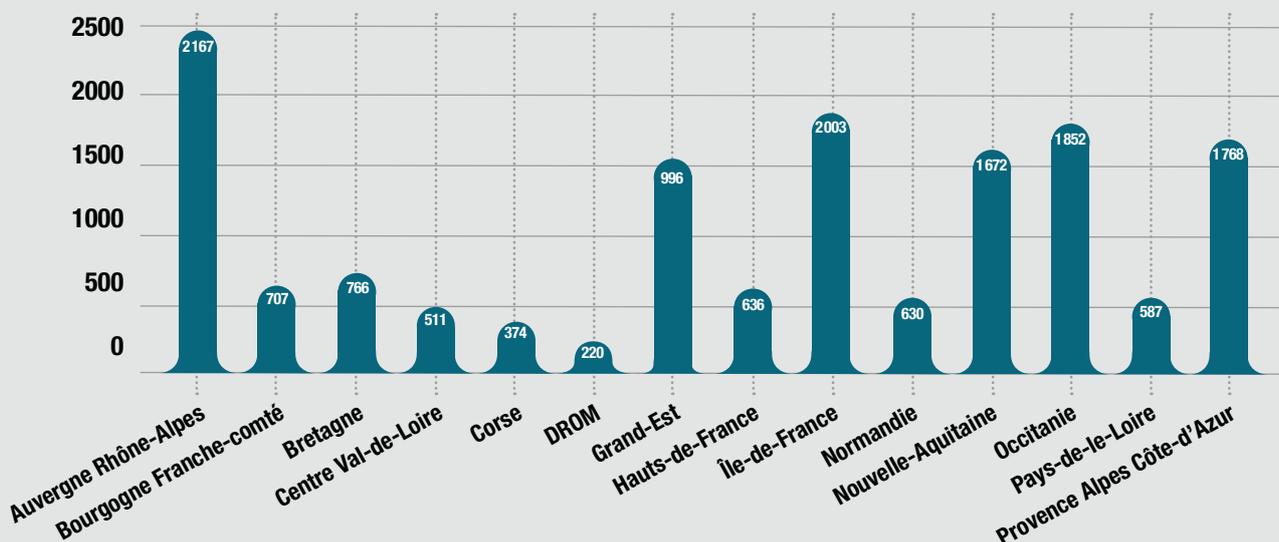
## PRÊT GARANTI PAR L'ÉTAT - SECTEUR TOURISME AU 31 OCTOBRE

| 31 octobre 2020             | National    | Hôtellerie | Restauration | Autres Tourisme |
|-----------------------------|-------------|------------|--------------|-----------------|
| Prêts en Mds € pré accordés | 109,2 Mds € | 2,50 Mds € | 5,12 Mds €   | 2,07 Mds €      |
| Prêts en % pré accordés     | 100 %       | 2,3%       | 4,7%         | 1,9%            |
| Attestations pré accordées  | 625 311     | 16 088     | 73 618       | 10 707          |
| Montant moyen accordé k€    | 174,63 k€   | 155,40 k€  | 69,55 k€     | 184,71 k€       |

Source Bpifrance - 31 octobre 2020

## NB D'ENTREPRISES AYANT BÉNÉFICIÉ DU PGE - SECTEUR HÔTELLERIE PAR RÉGIONS

TOTAL ENTREPRISES





## CARACTÉRISTIQUES DES HÔTELS ISSUS DE L'ÉCHANTILLON EXTENDAM :

Les principales caractéristiques des hôtels répondent à celles de la stratégie d'investissement d'EXTENDAM dans l'hôtellerie en Europe. À savoir l'hôtellerie :

### > d'affaires :

EXTENDAM privilégie l'acquisition de murs et de fonds de commerce d'hôtels d'affaires existants situés à des emplacements sûrs et stratégiques pour capter les principaux flux de déplacement professionnels courants : hôtels en centres villes et en périphérie d'agglomérations importantes et à proximité des gares et des aéroports.

### > positionnée sur le segment économique et milieu de gamme (2 à 4\* majoritairement 3\*) :

ce segment est le plus important du marché en termes de demande d'hébergement et de nombre d'hôtels pour accueillir des «key workers» (cadres moyens et supérieurs mais aussi des non cadres agents de maîtrise, ouvriers, ...) qui ont un besoin fonctionnel de déplacement courant et régulier.

Ces hôtels accueillent à plus de 80% des clients domestiques, et non étrangers, qui se déplacent majoritairement en train et en voiture.

### > de taille intermédiaire de 50 à 200 chambres :

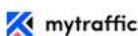
ces hôtels accueillent majoritairement et en moyenne 1 personne/chambre pour 1 à 2 nuitées.

En dessous de 50 chambres, un hôtel n'est pas suffisamment rentable pour amortir les charges minimums requises pour sa bonne exploitation.

Au-dessus de 200 chambres, ce sont d'autres problématiques qu'il faut être en mesure de satisfaire comme l'accueil de groupes très importants. Ces hôtels sont souvent dépendants de l'activité locale (salons & séminaires) ou MICE (Meetings Incentives Conferencing Exhibitions).



## Merci à nos partenaires



### Contact presse :

Annabelle LEDOUX • +33 (0)6 10 79 07 65 • aled@lesgrandesidees.fr

### À propos d'EXTENDAM

Avec plus de 160 opérations d'investissement réalisées au cours des 10 dernières années et un portefeuille de 222 hôtels en France et en Europe, représentant une valeur d'actifs de 2 milliards d'euros au 30 juin 2020, EXTENDAM est le leader français du capital investissement dédié à l'hôtellerie d'affaires en Europe.

Plus d'informations sur : [www.extendam.com](http://www.extendam.com)

Suivez-nous sur LinkedIn et Twitter : EXTENDAM et @EXTEND\_AM