

# OBSERVATOIRE DES PERFORMANCES HOTELIERES DU CALVADOS ET DE L'AGGLOMERATION CAENNAISE

## 2015



## Méthodologie

MKG Hospitality réalise pour la Chambre de Commerce et d'Industrie de Caen et Calvados Tourisme un reporting statistique sur l'activité des hôtels présents sur l'ensemble du département du Calvados. Cet observatoire est composé de l'ensemble des hôtels qui renseignent la base de données de MKG Hospitality. Les hôtels retenus présentent une constance d'échantillon permettant d'analyser sur des bases solides, l'évolution des performances de l'hôtellerie du département. L'observatoire est composé d'hôtels de chaînes intégrées, d'hôtels appartenant à des petits groupes propriétaires et d'indépendants qui participent aux programmes statistiques de MKG Hospitality. L'observatoire s'appuie ainsi sur un échantillon représentant 44% de l'offre globale et 90% de l'offre de chaînes intégrées du département.

Cet observatoire propose un suivi des performances par catégorie au niveau du département dans sa globalité. Dans un deuxième temps, les performances de l'agglomération caennaise et du département du Calvados sont comparées à celles d'agglomérations et de départements concurrents et comparables.

Les indicateurs suivis sont le taux d'occupation, le prix moyen et le RevPAR (Revenu par chambre disponible). Prix moyen et RevPAR sont donnés en euros et sont entendus taxes et services compris. Les indicateurs sont fournis sur une base mensuelle pour l'année 2015. Les évolutions par rapport au mois équivalent de l'année précédente sont mentionnées. Un cumul de janvier à la fin du mois de la période d'étude, ainsi qu'un cumul 3 mois, figurent également dans le rapport. De la même manière, les évolutions par rapport à la période équivalente de l'année précédente sont également mentionnées.

### Remarque sur la constance des échantillons :

D'une année à l'autre des écarts peuvent apparaître entre les valeurs publiés en 2015 pour un mois donné et les valeurs publiées en 2014 pour ce même mois. 3 raisons expliquent ces écarts :

- 1) Des régulations peuvent être effectuées par les hôtels et les opérateurs.
- 2) Des rattrapages statistiques peuvent être effectués.
- 3) De nouveaux hôtels et réseaux rejoignent nos programmes.

### Clause de confidentialité :

MKG s'engage auprès des participants à la Base de Données à respecter des clauses de confidentialité. Pour chaque catégorie ou zone, un nombre minimum de 4 hôtels et de 3 groupes hôteliers est exigé. C'est pourquoi nous ne sommes pas en mesure de publier les résultats de performances de l'hôtellerie 4\*.

## Définitions des indicateurs :

**Taux d'occupation** : Le taux d'occupation est le rapport entre le nombre de chambres occupées et le nombre de chambres offertes à la location. Il diffère du taux d'utilisation qui rapporte le nombre de chambres occupées au nombre de chambres total qu'elles soient ouvertes ou fermées.

**Prix moyens par chambre (PMC)** : tarif moyen par chambre louée. Il tient compte des variations tarifaires inhérentes aux principes du yield management : inciter la venue du client en proposant des prix de vente inférieurs aux tarifs affichés lors de dates où la demande est faible et inversement, augmenter les prix dans les périodes de fortes affluences.

**Revpar** : Le Revenu par chambre disponible est le rapport entre le chiffre d'affaires (HT) et le nombre total de chambre d'hôtel. C'est un indicateur de performance qui va permettre de connaître les performances d'un hôtel, par rapport à lui même, à sa politique marketing, et à son marché concurrentiel direct. Il permet de déterminer la performance de la politique tarifaire mise en parallèle avec le taux de remplissage.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Repères<br/>nationaux</b> | <b>Moyenne France</b><br>TO : 65,4% (-0,3 pt) - PM : 85,6 € (+0,5%) - RevPar : 56 € (+0,1%)         |
|                              | <b>Région Parisienne</b><br>TO : 79,4% (-3,4 pts) - PM : 156,2 € (+0,4%) - RevPar : 123,9 € (-3,7%) |
|                              | <b>Province</b><br>TO : 61,3% (+0,7 pts) - PM : 71,7 € (+2,3%) - RevPar : 43,9 € (+3,5%)            |
|                              | <b>Calvados</b><br>TO : 58,1% (-5,7 pts) - PM : 99,4 € (+6,5%) - RevPar : 57,8 € (-3,2%)            |
|                              |   |

## Principaux enseignements

### Chiffres clés Calvados

| Catégories       | Taux d'Occupation |                     | Prix Moyen HT |                   | RevPAR HT   |                   |
|------------------|-------------------|---------------------|---------------|-------------------|-------------|-------------------|
|                  | %                 | Evol. (pts) vs 2014 | HT            | Evol. (%) vs 2014 | HT          | Evol. (%) vs 2014 |
| Budget - 1*      | 57,5%             | -6,3                | 46,1          | 0,4%              | 26,5        | -10,0%            |
| Economique - 2*  | 60,0%             | -8,2                | 73,7          | 1,0%              | 44,2        | -11,6%            |
| Moyen Gamme - 3* | 57,4%             | -2,6                | 107,4         | -1,1%             | 61,6        | -5,3%             |
| Haut Gamme - 4*  | -                 | -                   | -             | -                 | -           | -                 |
| <b>Total</b>     | <b>58,1%</b>      | <b>-5,7</b>         | <b>99,4</b>   | <b>6,5%</b>       | <b>57,8</b> | <b>-3,2%</b>      |

### Chiffres clés France

| Catégories   | Taux d'Occupation |                     | Prix Moyen HT |                   | RevPAR HT   |                   |
|--------------|-------------------|---------------------|---------------|-------------------|-------------|-------------------|
|              | %                 | Evol. (pts) vs 2014 | HT            | Evol. (%) vs 2014 | HT          | Evol. (%) vs 2014 |
| Budget       | 63,9%             | -1,6                | 42,0          | 1,5%              | 26,8        | -1,0%             |
| Economique   | 64,7%             | 0,3                 | 67,6          | -0,6%             | 43,7        | -0,1%             |
| Moyen Gamme  | 65,0%             | 0,5                 | 97,0          | -0,9%             | 63,0        | -0,1%             |
| Haut Gamme   | 71,0%             | 0,0                 | 189,3         | 1,2%              | 134,5       | 1,2%              |
| <b>Total</b> | <b>65,4%</b>      | <b>-0,3</b>         | <b>85,6</b>   | <b>0,5%</b>       | <b>56,0</b> | <b>0,1%</b>       |

### Comparaison Calvados-France

| Catégories       | Taux d'Occupation |                     | Prix Moyen HT |                   | RevPAR HT  |                   |
|------------------|-------------------|---------------------|---------------|-------------------|------------|-------------------|
|                  | %                 | Evol. (pts) vs 2014 | HT            | Evol. (%) vs 2014 | HT         | Evol. (%) vs 2014 |
| Budget - 1*      | -6,4              | -4,7                | 4,1           | -1,1              | -0,3       | -9                |
| Economique - 2*  | -4,7              | -8,5                | 6,1           | 1,6               | 0,5        | -11,5             |
| Moyen Gamme - 3* | -7,6              | -3,1                | 10,4          | -2                | -1,4       | -5,2              |
| Haut Gamme - 4*  | -                 | -                   | -             | -                 | -          | -                 |
| <b>Total</b>     | <b>-7,3</b>       | <b>-5,4</b>         | <b>13,8</b>   | <b>6</b>          | <b>1,8</b> | <b>-3,3</b>       |

### Principaux enseignements du benchmark de comparaison (voir destinations de comparaison page suivante)

En 2015, le Calvados a enregistré des taux d'occupation conformes à la moyenne, des prix moyens nettement plus élevés (+32%) liés au poids de l'hôtellerie haut de gamme (offre 4-5\* du Calvados = 10 pts de plus que la moyenne du benchmark) et des revenus par chambre bien supérieurs (+30%) par rapport au panel comparatif sélectionné.

L'hôtellerie caennaise se situe toujours dans la moyenne basse du panel comparatif défini : -4,7 pts de taux d'occupation, des prix moyens proches de la moyenne et un Revpar inférieur de 8%.

### Données Calvados 2015 : Détails

| Global  | J     | F     | M     | A     | M     | J     | J     | A      | S      | O     | N     | D     | 2015  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Taux d'occupation en %                            | 35,8% | 43,5% | 49,4% | 62,7% | 67,3% | 73,2% | 74,2% | 76,6%  | 67,8%  | 56,7% | 42,3% | 40,2% | 58,1% |
| Prix moyens en euros TTC                          | 84,6  | 83,9  | 78,8  | 91,6  | 100,0 | 102,2 | 106,8 | 116,4  | 100,7  | 102,3 | 83,4  | 95,3  | 99,4  |
| RevPAR en euros TTC                               | 30,3  | 36,5  | 38,9  | 57,4  | 67,3  | 74,8  | 79,2  | 89,2   | 68,2   | 58,0  | 35,3  | 38,3  | 57,8  |
| <b>Evolution par rapport à l'année précédente</b> |       |       |       |       |       |       |       |        |        |       |       |       |       |
| - Taux d'occupation en pts                        | 0,4   | 1,5   | 3,3   | 2,6   | 2,2   | -3,1  | 2,6   | -8,6   | -5,5   | -5,6  | -3,1  | 1,5   | -5,7  |
| - Prix moyens en %                                | 2,2%  | 4,1%  | 1,4%  | 5,0%  | 3,6%  | -3,6% | 7,4%  | -7,3%  | -4,3%  | 6,4%  | -0,5% | 4,9%  | 6,5%  |
| - RevPAR en %                                     | 3,2%  | 7,8%  | 8,7%  | 9,6%  | 7,1%  | -7,5% | 11,2% | -16,6% | -11,5% | -3,1% | -7,3% | 9,1%  | -3,2% |

Source : Base de Données MKG Hospitality - Hotelcompset - Janvier 2016

### Données Caen 2015 : Détails

| Global  | J     | F     | M     | A     | M     | J     | J     | A     | S     | O     | N     | D     | 2015  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Taux d'occupation en %                            | 35,5% | 41,4% | 53,4% | 63,4% | 69,7% | 76,1% | 73,0% | 71,1% | 68,9% | 52,9% | 41,8% | 35,9% | 57,0% |
| Prix moyens en euros TTC                          | 67,9  | 66,8  | 66,5  | 69,4  | 71,1  | 76,6  | 71,4  | 69,5  | 74,6  | 69,3  | 66,1  | 68,3  | 70,6  |
| RevPAR en euros TTC                               | 24,1  | 27,7  | 35,5  | 44,0  | 49,5  | 58,2  | 52,2  | 49,5  | 51,5  | 36,7  | 27,6  | 24,5  | 40,3  |
| <b>Evolution par rapport à l'année précédente</b> |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| - Taux d'occupation en pts                        | -2,7  | -2,2  | 0,3   | -2,8  | 7,7   | -0,1  | -0,5  | -0,1  | -1,0  | -6,5  | 2,6   | -0,4  | -2,8  |
| - Prix moyens en %                                | -1,0% | 0,2%  | 2,6%  | 0,1%  | 2,2%  | 2,1%  | 3,8%  | 4,2%  | 1,8%  | 1,0%  | 1,8%  | 0,5%  | -3,2% |
| - RevPAR en %                                     | -7,0% | -4,0% | 3,2%  | -4,5% | 15,1% | 1,9%  | 3,1%  | 4,1%  | 0,4%  | -8,1% | 6,5%  | -0,2% | -7,8% |

Source : Base de Données MKG Hospitality - Hotelcompset - Janvier 2016

### Retour à une activité normale en 2015

2014 était une année exceptionnelle, marquée par de grands événements internationaux : 70ème anniversaire de la Bataille de Normandie, Jeux Equestres Mondiaux. Ceux-ci ont eu un réel impact (global ou localisé) sur la fréquentation hôtelière 2014 du département : +6 pts TO, +18% Revpar.

Retour à la normale en 2015 où les principaux indicateurs de performances hôtelières retrouvent un niveau conforme à la moyenne traditionnellement observée d'où un rééquilibrage évident de l'activité. Les taux d'occupation chutent de près de 6 pts vs 2014 (retour à la situation de 2013). Les prix moyens poursuivent cependant leur progression (+6,5%). Cette hausse n'est toutefois pas suffisante pour assurer une appréciation du RevPar (-3,2%).

Si les 5 premiers mois de l'année 2015 et juillet sont positifs, le mois de juin et surtout la période août-novembre est nettement déficitaire par rapport à 2014.

### Des résultats 2015 plutôt éloignés de la moyenne nationale

En Comparaison avec la moyenne française, l'hôtellerie du Calvados connaît :

-des taux d'occupation plus faibles (-7,3 pts) et qui ont fortement baissé là où la tendance nationale était à la stagnation.

-des prix moyens plus élevés liés à la structuration de l'offre du Calvados (4-5\* = 24% soit 4 pts de plus que sur l'ensemble de la France).

-un revenu moyen par chambre disponible un peu plus fort que la moyenne nationale.

# PRESENTATION DES DESTINATIONS DE COMPARAISON

(source INSEE)

Ces destinations ont été retenues par le croisement de plusieurs paramètres (population permanente, nombre de lits hôteliers, situation géographique, saisonnalité, pratique du tourisme d'affaires).

## DEPARTEMENTS

### CALVADOS :

291 établissements - 20 126 lits  
Dont 69% de lits 3\* et +  
Dont 24% de lits 2\*  
Dont 7% de lits - de 2\*

#### Echantillon d'enquête :

71 établissements - 9 830 lits

### SEINE MARITIME :

217 établissements - 15 200 lits  
Dont 58% de lits 3\* et +  
Dont 35% de lits 2\*  
Dont 7% de lits - de 2\*

#### Echantillon d'enquête :

52 établissements - 6 954 lits

### MANCHE :

157 établissements - 7 922 lits  
Dont 54% de lits 3\* et +  
Dont 39% de lits 2\*  
Dont 7% de lits - de 2\*

#### Echantillon d'enquête :

76 établissements - 5 024 lits

### COTES D'ARMOR :

186 établissements - 8 422 lits  
Dont 62% de lits 3\* et +  
Dont 31% de lits 2\*  
Dont 7% de lits - de 2\*

#### Echantillon d'enquête :

52 établissements - 2 936 lits

### ILLE ET VILAINE :

281 établissements - 18 844 lits  
Dont 67% de lits 3\* et +  
Dont 28% de lits 2\*  
Dont 5% de lits - de 2\*

#### Echantillon d'enquête :

66 établissements - 8 236 lits

### CHARENTE MARITIME :

274 établissements - 15 020 lits  
Dont 51% de lits 3\* et +  
Dont 41% de lits 2\*  
Dont 8% de lits - de 2\*

#### Echantillon d'enquête :

39 établissements - 5 040 lits

## COMMUNES

### AGGLO CAEN :

71 établissements - 6 274 lits  
Dont 55% de lits 3\* et +  
Dont 35% de lits 2\*  
Dont 10% de lits - de 2\*

#### Echantillon d'enquête :

27 établissements - 3 656 lits

### AGGLO REIMS :

63 établissements - 6 152 lits  
Dont 71% de lits 3\* et +  
Dont 20% de lits 2\*  
Dont 9% de lits - de 2\*

#### Echantillon d'enquête :

29 établissements - 4 156 lits

### AGGLO TOURS :

87 établissements - 7 940 lits  
Dont 57% de lits 3\* et +  
Dont 28% de lits 2\*  
Dont 15% de lits - de 2\*

#### Echantillon d'enquête :

36 établissements - 4 916 lits

### AGGLO METZ :

36 établissements - 4 218 lits  
Dont 69% de lits 3\* et +  
Dont 24% de lits 2\*  
Dont 7% de lits - de 2\*

#### Echantillon d'enquête :

26 établissements - 3 822 lits

### AGGLO LA ROCHELLE :

67 établissements - 5 790 lits  
Dont 50% de lits 3\* et +  
Dont 37% de lits 2\*  
Dont 13% de lits - de 2\*

#### Echantillon d'enquête :

26 établissements - 3 498 lits

### AGGLO DIJON :

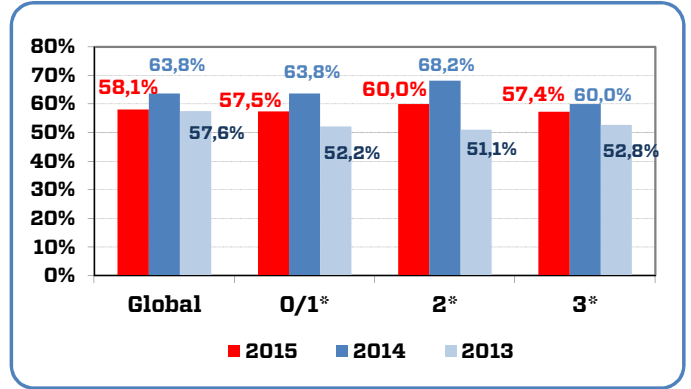
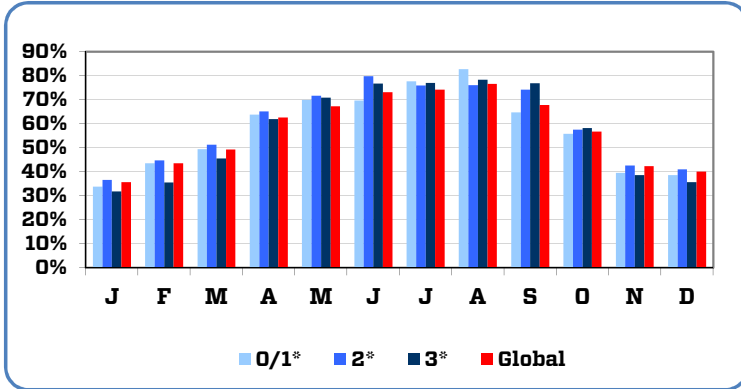
64 établissements - 6 740 lits  
Dont 70% de lits 3\* et +  
Dont 19% de lits 2\*  
Dont 11% de lits - de 2\*

#### Echantillon d'enquête :

23 établissements - 3 350 lits

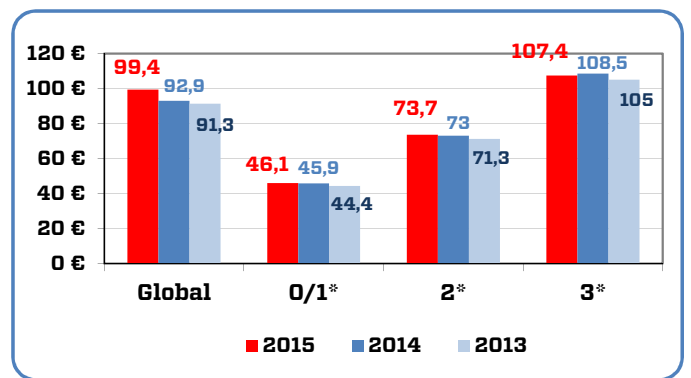
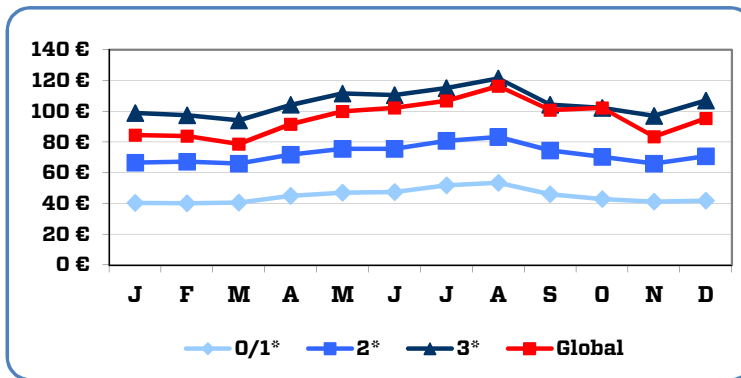
# CALVADOS

## Taux d'occupation



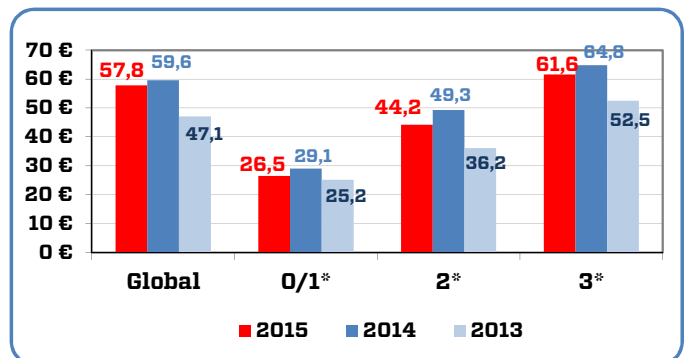
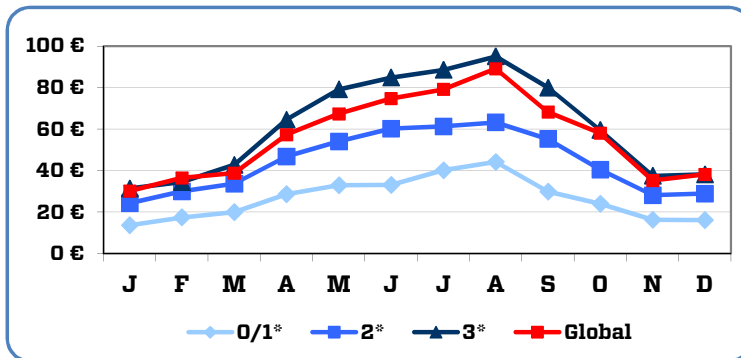
Les taux d'occupation dépassent les 60% sur la période d'avril à septembre. Juillet est au même niveau que le mois d'août (5 à 10 pts d'écart habituellement). Les établissements 2 étoiles bénéficient de taux d'occupation supérieurs de 2 pts à la moyenne. La fréquentation toutes catégories confondues a diminué par rapport à 2014.

## Prix moyens

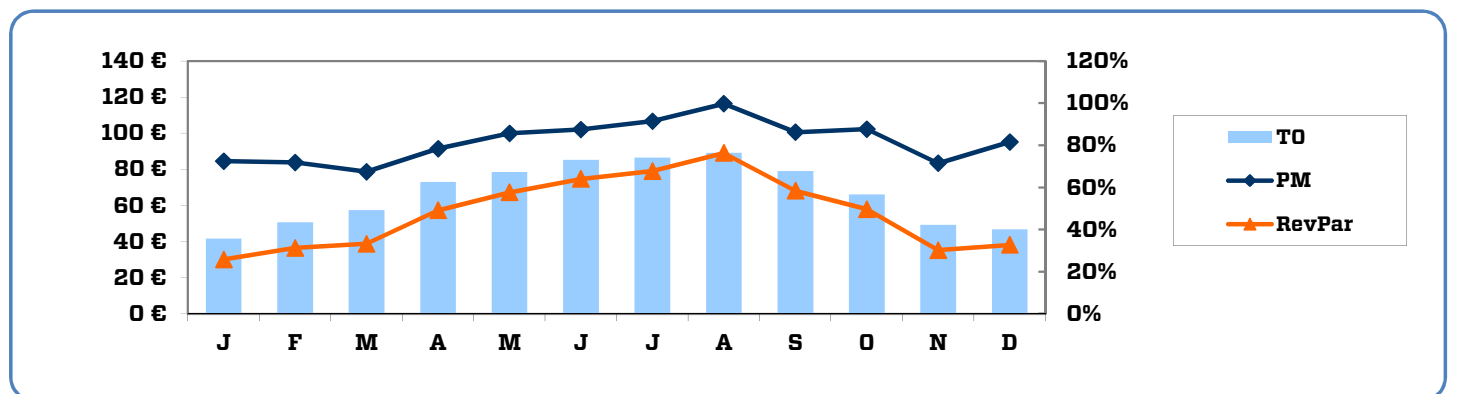


Le prix moyen des chambres est supérieur à 100 € entre mai et octobre (juin et septembre en 2014). Les établissements 4-5\* ont connus une forte augmentation de leur tarification. Les catégories inférieures ont été plus mesurées. Les variations les plus fortes sont à mettre au crédit des mois d'avril, mai et juillet.

## RevPar

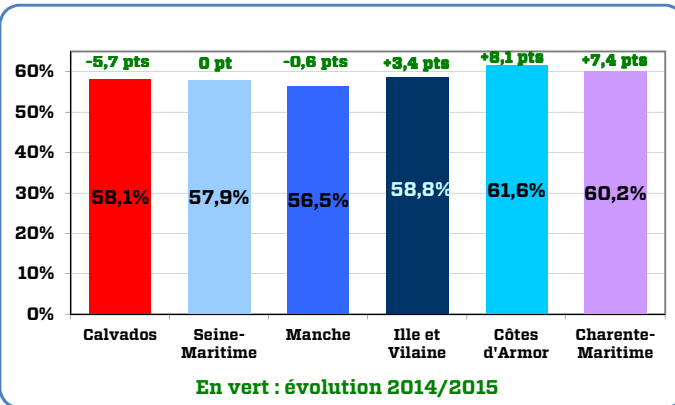
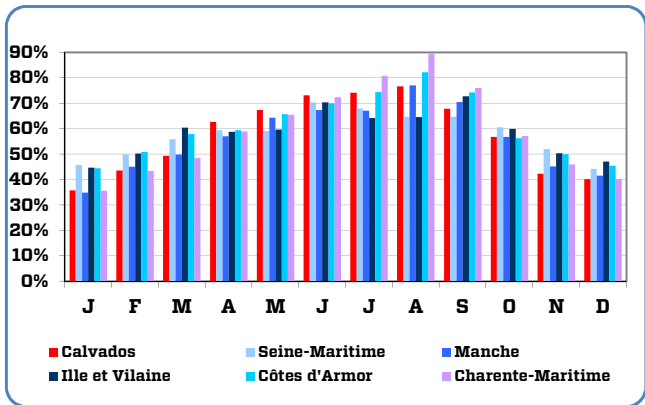


Impactés par des taux d'occupation plus faibles en 2015, les revenus par chambre baissent par rapport à 2014. Ils sont toutefois bien supérieurs à ceux enregistrés en 2013 (+22,5%). Les établissements haut de gamme ont réalisé à ce titre la meilleure progression. 4 mois ont connu une augmentation proche de 10% : mars, avril, mai et juillet.



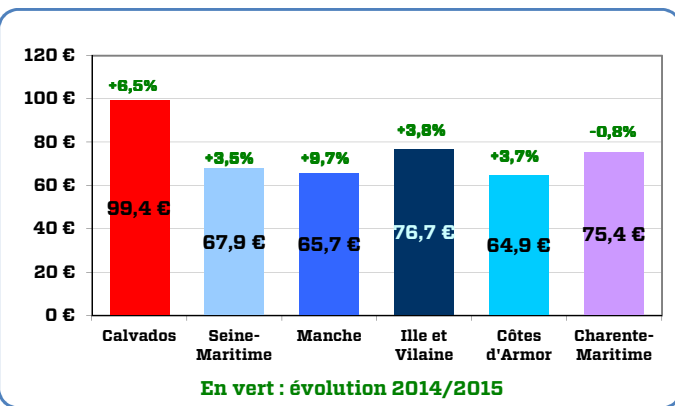
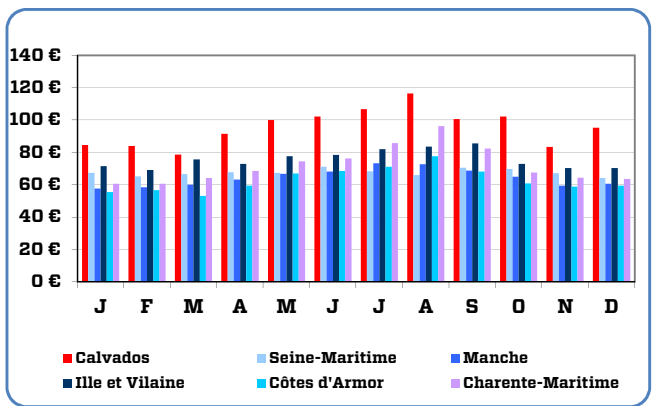
# COMPARAISON CALVADOS

## Taux d'occupation



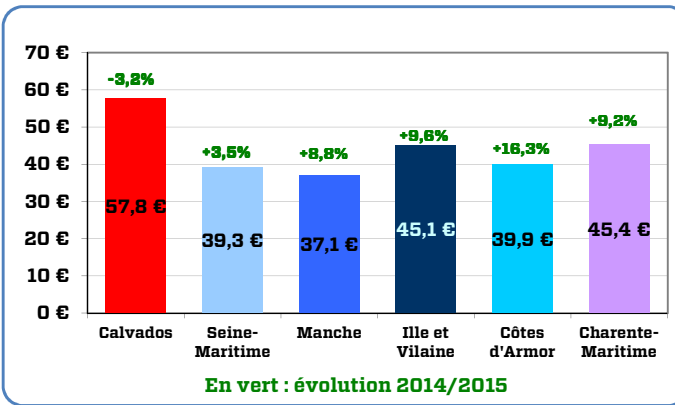
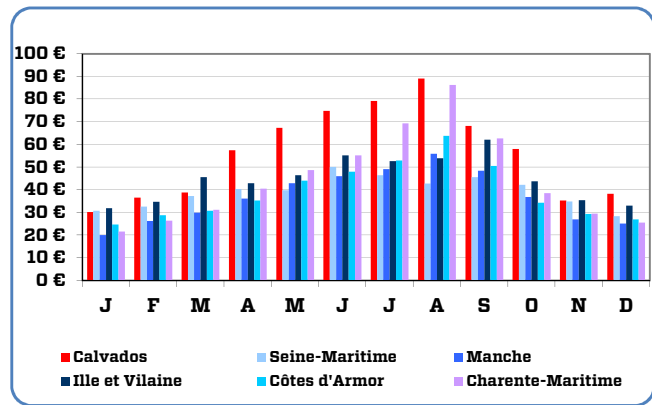
Le Calvados est la destination ayant enregistré la plus forte baisse en 2015 tandis que dans le même temps le panel comparatif progressait significativement. Le taux d'occupation hôtelier du Calvados se situe toutefois dans la moyenne observée. Notre département est toujours en position de leader en avant-saison mais se fait distancer sur la période estivale.

## Prix moyens

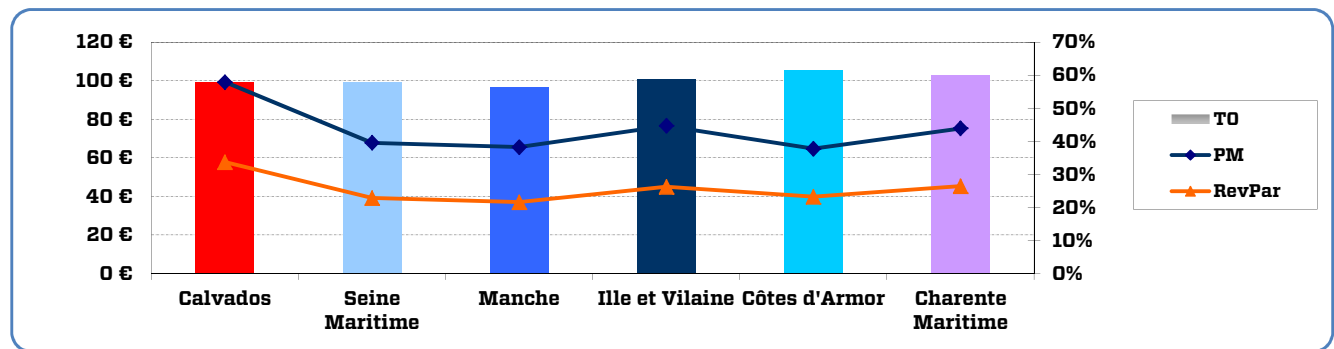


Le Calvados détient les prix moyens les plus élevés sur tous les mois de l'année (en lien avec la structuration de l'offre hôtelière du département). Avec une progression observée de 6,5%, l'écart avec la moyenne du panel s'est encore accentué (+24,4 € contre +21,80 € en 2013).

## RevPar

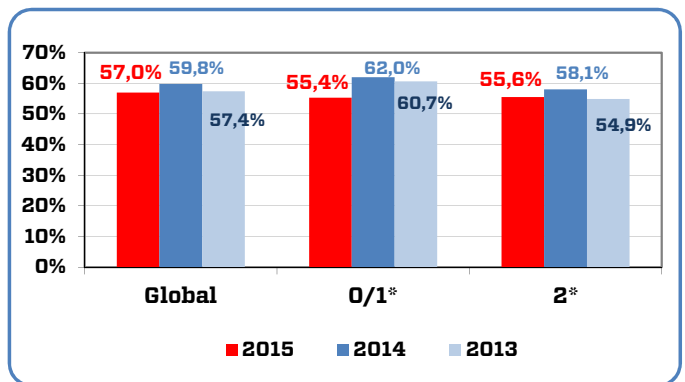
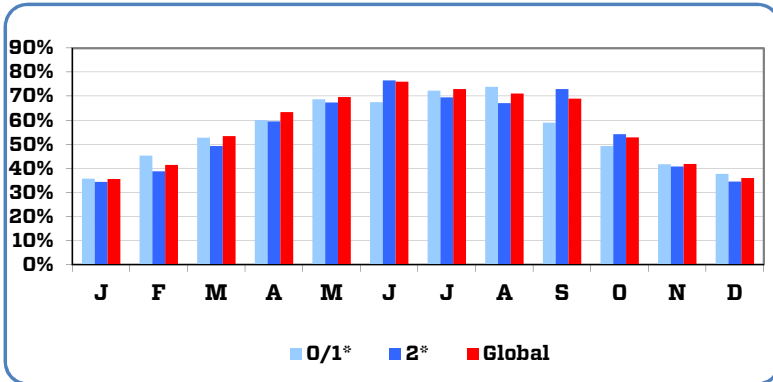


Le Calvados est la seule destination du panel à afficher une diminution des revenus par chambre en 2015 (-3,2%). Ils sont toutefois largement au dessus de la moyenne (+13,70 € sur l'ensemble).



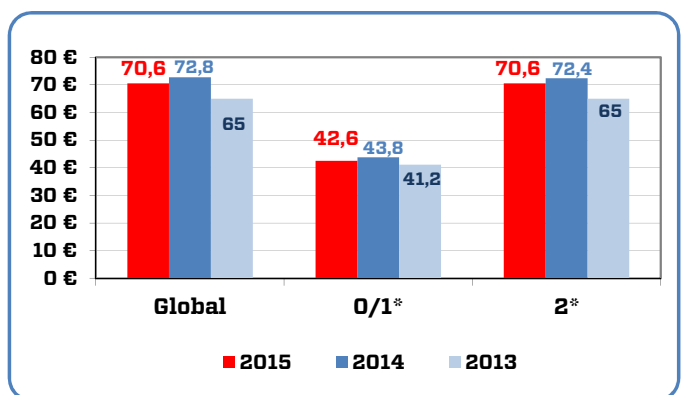
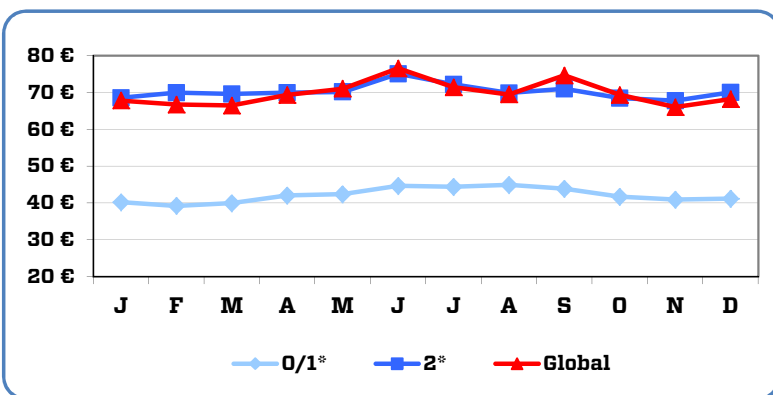
# CAEN

## Taux d'occupation



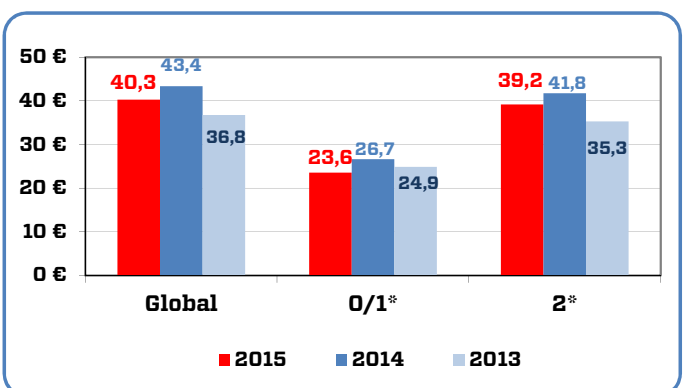
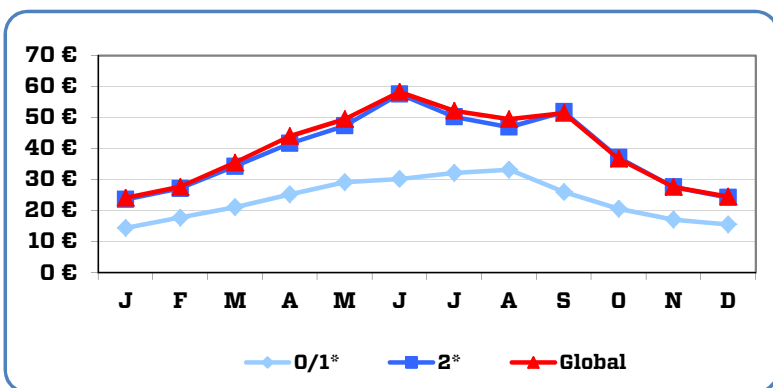
Les taux d'occupation dépassent les 60% sur la période d'avril à septembre. Les établissements haut-de-gamme bénéficient de taux d'occupation supérieurs de 2 pts à la moyenne. L'ensemble de l'activité hôtelière, toutes catégories confondues, est en baisse en 2015 par rapport à 2014. Le niveau est par contre très proche de celui de 2013.

## Prix moyens

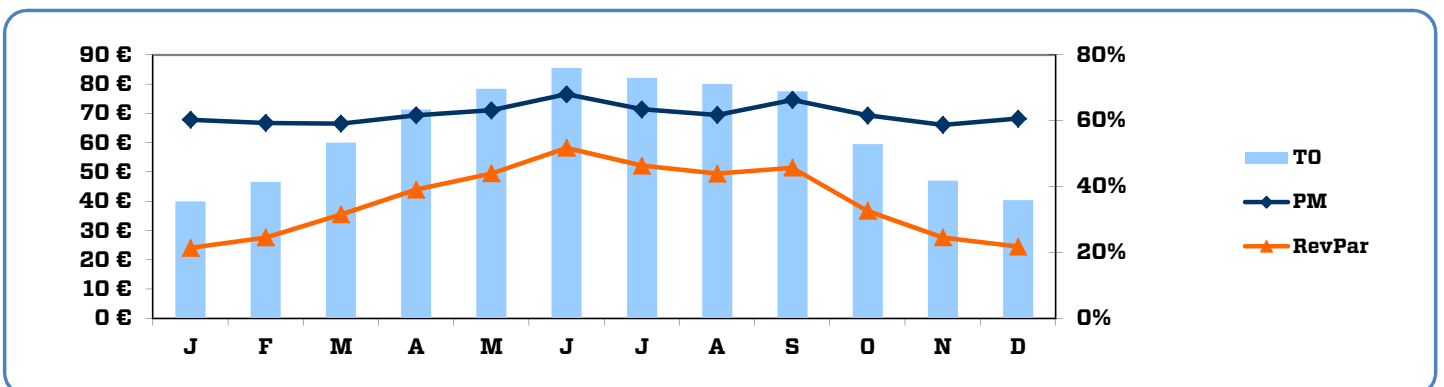


Hormis la période de juin à septembre, les prix moyens évoluent très peu au cours de l'année. Ils sont dans l'ensemble inférieurs par rapport à 2014 toutes catégories confondues. Ils se situent au dessus par contre du niveau de 2013.

## RevPar

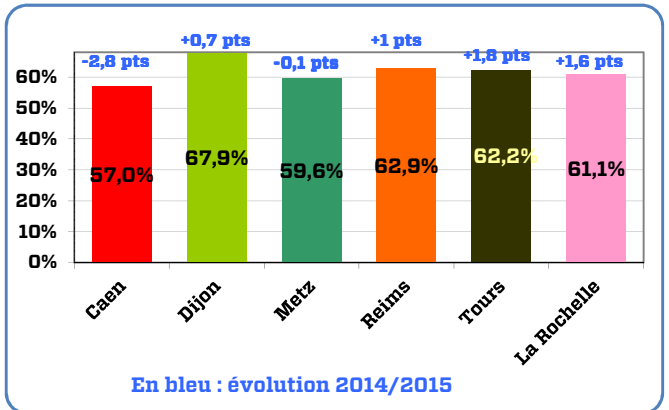
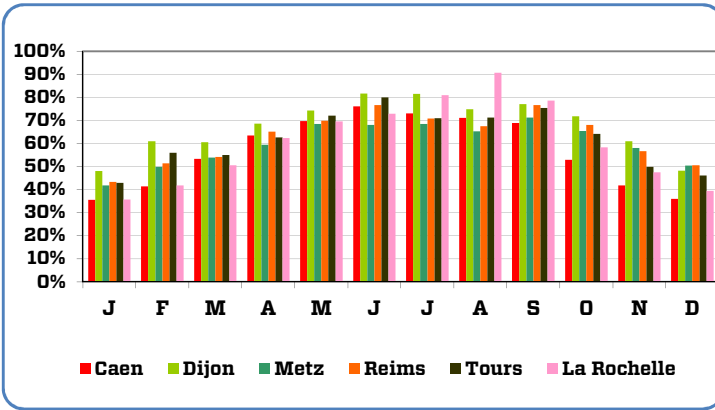


Les revenus par chambre des hôtels du Calvados avaient fortement progressé de 14,5% en 2014. Avec une baisse de 8% en 2015 (directement liée à une diminution du taux d'occupation), le revpar se rééquilibre tout en maintenant un niveau supérieur à 2013.



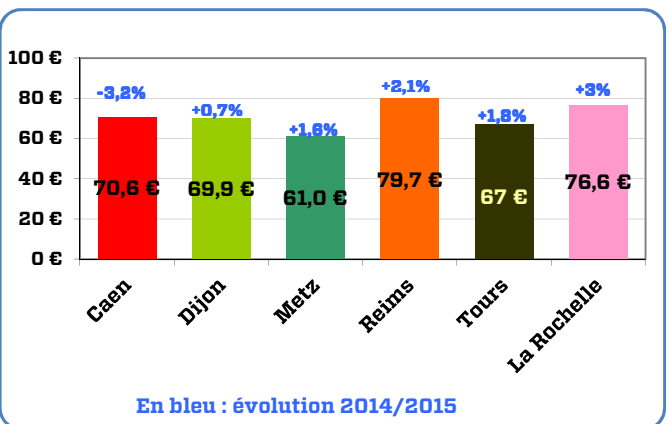
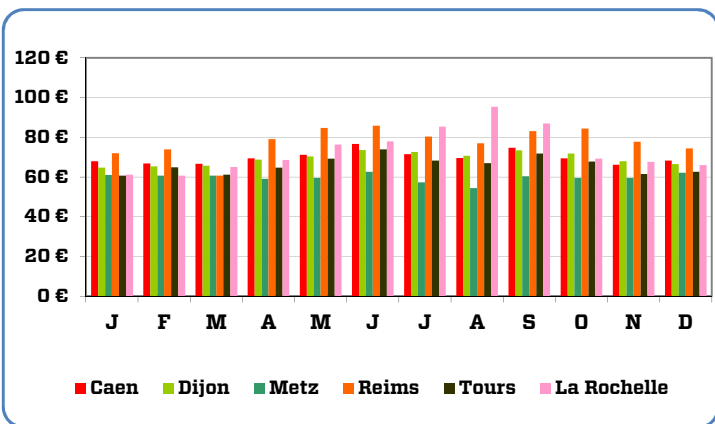
# COMPARAISON CAEN

## Taux d'occupation



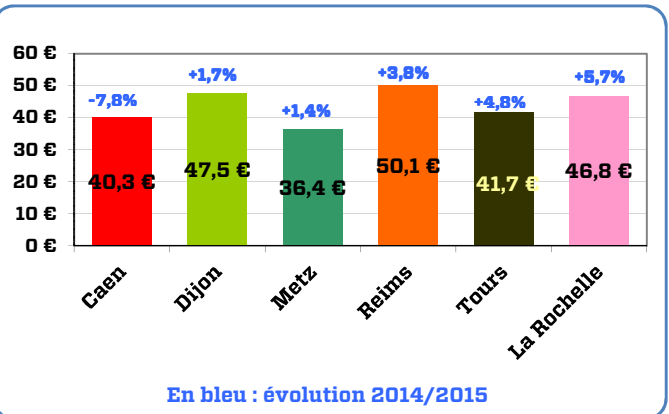
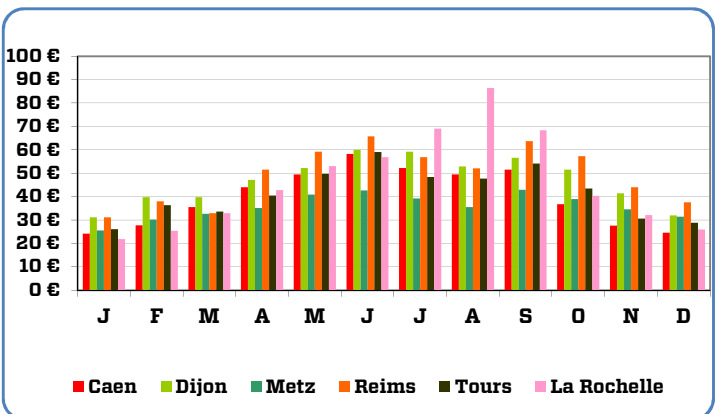
Caen est la seule destination parmi le panel de comparaison à avoir connu une baisse de ses taux d'occupation hôteliers en 2015. L'agglomération calvadosienne accentue son retard par rapport à la moyenne (-4,7 pts). Elle est pénalisée par une activité hivernale nettement inférieure au benchmark alors qu'elle enregistre de bonnes performances pendant la haute saison estivale.

## Prix moyens



Les prix pratiqués sur Caen ont diminué de 3% en 2015 (la seule baisse du panel). Ils se situent désormais dans la moyenne des destinations de comparaison et les variations saisonnières sont quasi-nulles là où d'autres peuvent évoluer de façon conséquente selon la période observée.

## RevPar



Caen disposait en 2015 de revenus par chambre inférieurs de 8% par rapport aux destinations de comparaison. L'agglomération caennaise est la seule du panel à connaître un fléchissement du revpar en 2015.

