

Une analyse exclusive du marché par Coach Omnium — 21<sup>e</sup> édition annuelle

## "Fausse montée en gamme"

- + 25 hôtels classés en 2011
- - 736 hôtels 2 étoiles
- Le nouveau classement hôtelier provoque une montée en gamme artificielle

En 2012, le parc hôtelier français classé (distingué par des étoiles) a vu soudainement une remontée de son offre disponible, si l'on en croit l'Insee. Cela reste certes très symbolique puisque **seulement 25 nouveaux hôtels** ont grossi les rangs des établissements de tourisme (voir tableau). Cette hausse étonne un peu car l'hôtellerie française n'a cessé de perdre des adresses depuis ces 20 dernières années. Tandis qu'il y avait près de 20.400 hôtels homologués en 1991, il n'y en a plus que **16.780**

### aujourd'hui

. Parallèlement, si l'on assiste à une véritable hécatombe à l'échelle des hôtels 0 à 2 étoiles (- 5.000 hôtels depuis 1995), le reclassement et la création en 3 à 5 étoiles sont très tendance. Ainsi, l'hôtellerie française classée était constituée de 31,6 % de chambres d'établissements de milieu de gamme à luxe en 1995 ;

**ces gammes 3 à 5 étoiles représentent à présent 45,5 % de l'offre chambres**

\* Evolution du nombre d'hôtels classés de tourisme en France métropolitaine depuis 1995

Rappel : ce tableau regroupe à la fois les hôtels classés selon les normes de 1995 et les nouveaux classés selon les normes de 2009. A partir de juillet 2012, le classement "0 étoile" aura disparu.

Gammes	1995	2011	2012	Variation Hôtels depuis 1995	Variation en % 2012/1995	Variation Hôtels depuis 2011	Variation en % 2012/2011
0 & 1 étoile	5 824	2 925	3 117	-2707	-46 %	+ 192	+ 6 %
2 étoiles	10 490	8 932	8 196	-2294	-22 %	-736	- 8 %
3 étoiles	3 293	3 952	4 190	+ 897	+ 27 %	+ 238	+ 6 %
4 étoiles & plus	940	946	1 277	+ 737	+ 136 %	+ 331	+ 35 %
<b>Total hôtels</b>	<b>20 147</b>	<b>16 755</b>	<b>16 780</b>	<b>-3367</b>	<b>-16,7 %</b>	<b>+ 25</b>	<b>0 %</b>
<b>Total chambres</b>	<b>596 670</b>	<b>594 825</b>	<b>614 684</b>	<b>+ 18 014</b>	<b>+ 3 %</b>	<b>+ 19 859</b>	<b>+ 3 %</b>

Base Insee – traitement & analyse par Coach Omnium

\* Evolution de la capacité moyenne des hôtels classés de tourisme en France métropolitaine depuis 1995 (en nombre de chambres par hôtel)

Gammes	1995	2012
0 & 1 étoile	18,6	32
2 étoiles	28,6	28,7
3 étoiles	46	44,4
4 étoiles & plus	68,3	73,3
<b>Total</b>	<b>29,6</b>	<b>35,5</b>

• Chaînes intégrées :  
81,2 chambres/hôtel  
• Indépendants :  
25,8 chambres/hôtel

Base Insee – traitement & analyse par Coach Omnium

\* Evolution de l'occupation des hôtels français classés en 2011

Catégories	Taux d'occupation 2011	Evolution 2011/2010 (en points)
0 & 1	61,8 %	1,4
2	57,0 %	0,3
3	62,8 %	2,4
4 & plus	67,3 %	2,2
<b>ENSEMBLE</b>	<b>61,0 %</b>	<b>1,6</b>

Base Insee – traitement & analyse par Coach Omnium

Les explications à cette petite hausse du nombre d'hôtels classés entre 2011 et 2012 et plus largement à la montée en nombre d'hôtels 3 à 5 étoiles se situe dans **le nouveau classement hôtelier** lancé en 2009

(et dès 2008 pour la 5<sup>e</sup>

étoile). En premier, l'abaissement du plancher fixant un nombre minimal de chambres pour être un hôtel classé — ramené à 6 clefs — a permis à de nombreux hôtels qui ne pouvaient pas être "étoilés" auparavant de l'être à présent : il fallait par exemple 10 chambres pour être classé de 3 à 4 étoiles luxe selon les normes de 1986 et, donc, seulement 6 actuellement. A noter que si l'on comptait environ 9.000 hôtels non classés en 1995, il n'y en a plus qu'environ 3.000, aujourd'hui.

Ensuite, **le minimalisme des exigences dans les critères** pour obtenir le nouveau classement hôtelier a permis à beaucoup d'exploitants de demander, sans effort d'investissement, **une étoile supplémentaire**

par rapport à leur précédent classement. Ils ont été près de 1 sur 2 à avoir suivi cette démarche. Il s'agit par conséquent d'**une montée en gamme artificielle**

, qui ne se traduit majoritairement que par l'affichage d'un surclassement facilement obtenu sur le plan administratif, mais pas d'une réalité d'enrichissement des offres. La 5<sup>e</sup>

étoile est en cela un vrai succès avec 180 panonceaux dorés distribués à mars 2012, sur de vrais ou de faux établissements de grand luxe.

Tandis que les 2 étoiles perdent des hôtels de façon continue, mais perdent également des clients depuis quelque temps, la tentation de passer en milieu à haut de gamme est grande quand on sait que depuis ces dernières années ce sont ces catégories qui emportent les meilleurs taux d'occupation et les meilleures progressions sur ce registre. Pour autant leurs bons scores d'occupation (63 % à 67 % en 2011) se font souvent au détriment des prix moyens. Avec les méthodes de vente sur Internet (9 clients d'hôtels sur 10 y font leur marché) et parce qu'il n'y a bien souvent pas une vraie demande pour du moyen ou du haut de gamme, et ce dans beaucoup de villes, **les hôtels concernés se vendent fréquemment à des tarifs proches de la gamme d'en-dessous**. C'est la démonstration, là encore, que les étoiles n'ont aucun lien avec les prix quand des 4 étoiles sont proposés aux tarifs de 3 étoiles, par exemple, ce qui est courant.

*Ce phénomène de montée globale en gamme, artificielle ou réelle, avec une perte d'hôtels*

*économiques et un gain d'établissements de plus hautes catégories se retrouve dans tous les secteurs des hébergements touristiques : les campings, les gîtes, les villages de vacances et les résidences de tourisme. C'est également une situation que l'on rencontre peu ou prou dans les autres pays d'Europe occidentale.*

Si l'hôtellerie superéconomique et économique a perdu le plus grand nombre d'hôtels depuis ces dernières années, il s'agit essentiellement d'**établissements indépendants**. Les chaînes hôtelières intégrées sont au contraire stabilisées en effectifs.

◦ **La réduction du nombre d'hôtels**, avec une concentration de la perte sur les gammes économiques s'explique globalement par :

- • des liquidations et fermetures définitives, par perte de marché, manques de financements et/ou désaffection des clientèles, notamment dans les petites structures indépendantes à bas prix par manque de rentabilisation et d'attrait par la clientèle ; cela concerne aussi les hôtels en milieu rural et très saisonniers.
- • des cessations d'activité par des exploitants accédant à la retraite, sans possibilité de voir reprendre leur affaire. A noter que plus d'un hôtelier indépendant sur deux cherche à vendre son affaire.
- • des hôtels de bord de mer vendus notamment à des promoteurs et transformés en logements, phénomène favorisé par la "Loi Littoral" interdisant les constructions neuves.
- • un redéploiement dans les centre villes où le foncier et les prix de revient plus chers justifient la création d'hôtels plus haut de gamme. La clientèle étrangère recherche également des hôtels 3 à 5 étoiles en centre ville et stimule ainsi la création de ces établissements dans les sites et destinations touristiques.
- • la recherche d'une meilleure rentabilité.
- • le nouveau classement hôtelier entré en vigueur pour les hôtels 5 étoiles depuis janvier 2008 et janvier 2009 pour les autres catégories. Près d'un hôtel sur deux, à ce jour, demande une étoile supplémentaire en profitant d'un contenu peu exigeant dans les nouvelles normes.

La France dispose d'une offre hôtelière large, avec une grande diversité et des propositions de prestations pour en principe tous les goûts et presque tous les prix (de 25 € à 500 € et parfois bien plus par chambre/nuit) : des auberges, des palaces, des hôtels "design", des boutique-hotels, des hôtels de chaînes, des hôtels de charme, des hôtels-châteaux, etc.

◦

**L'hôtellerie indépendante est très majoritaire** (83 % des hôtels classés, soit 13.780 unités), avec une grande quantité d'établissements de type familial, donc généralement de petite capacité. Comme dans la plupart des pays d'Europe,

**la taille moyenne des hôtels français est trop réduite**

. Si bien sûr la clientèle aime les petits hôtels de charme pour ses week-ends, cette situation pose à la profession un problème de plus en plus imposant de rentabilité. Ainsi, les hôtels classés français proposent 35,5 chambres en moyenne (contre 29,6 en 1995) ; mais il faut distinguer les chaînes intégrées — aux hôtels plus grands (en moyenne 81,2 chambres en France) — des indépendants, avec des établissements faiblement calibrés, d'en moyenne 25,8 chambres.

Plus on se tourne vers le milieu rural, plus les hôtels sont de petite capacité (21 chambres en moyenne chez Logis, par exemple). Or, on sait qu'en dessous de 35 à 45 chambres environ, selon les gammes (et 50 à 60 en hôtellerie super-économique), il est difficile de s'y retrouver dans ses comptes. Par ailleurs, paradoxalement, plus un hôtel est grand, meilleur est généralement son taux d'occupation car il peut travailler avec plusieurs segments de clientèles complémentaires, dont des groupes et des séminaires, le cas échéant. Et... meilleure est sa rentabilité parce que l'hôtelier amortit mieux ses charges fixes d'exploitation, qui représentent la majorité de ses frais (entre 85 et 90 %).

Bien entendu, la rentabilité d'une affaire hôtelière lui permet de durer, de réinvestir, de soutenir la qualité de ses équipements et de son confort et par conséquent, de favoriser la satisfaction du consommateur. Cette petite taille de notre hôtellerie et la faible rentabilité des unités modestes a conduit l'offre hôtelière à accuser un sérieux retard de modernité et à offrir une prestation inadaptée aux attentes de la clientèle. Près de 1/4 de nos hôtels français classés sont vieillots, voire vétustes et 1/3 sont à bout de souffle dans leur produit, selon le [Comité pour la Modernisation de l'Hôtellerie Française](#)

. On estime que près de 40 % des hôteliers indépendants ne se paient pas ou très peu, par manque de rentabilité.

◦ **Les chaînes hôtelières intégrées** (les réseaux qui réunissent des filiales de groupes hôteliers et/ou des franchisés) sont devenues la force vive dans notre paysage hôtelier. Elles continuent à se développer, mais d'une manière désormais "molle" : + 12 hôtels de plus en 2010 et + 41 hôtels en 2009 —, contre 50 à 150 par an avant 2000 — étude exclusive de Coach Omnium (19e année).

Aujourd'hui, si les 57 enseignes recensées ne représentent que 17,5 % du nombre d'hôtels classés français (soit 2.939 hôtels en filiales, franchises et mandats de gestion), elles

réunissent 40,1 % du nombre de chambres et tout de même près de 54 % de parts de marché. Autrement dit, plus d'une nuitée hôtelière en France sur deux (dans l'hôtellerie classée) se loge dans un hôtel de chaîne intégrée. Cela s'explique par leur taux d'occupation plus important que chez les indépendants — grâce à l'effet réseau et à la notoriété des marques —, et aussi par la relativement grande capacité de leurs hôtels.

Les chaînes hôtelières intégrées bénéficient souvent de taux d'occupations supérieurs de 8 à 15 points, à hôtels comparables, à ceux des indépendants. Elles sont également en moyenne plus chères de 20 % à 25 %, malgré les nombreuses promotions tarifaires appliquées selon les périodes creuses.

Aujourd'hui, les phénomènes de concentration s'intensifient dans l'hôtellerie, comme dans les autres secteurs d'activité économique. Les deux groupes hôteliers leaders en France — Accor et Louvre Hôtels — contrôlent près de 3/4 des hôtels affiliés à des chaînes hôtelières intégrées, dont une domination sans surprise du groupe Accor, qui en fédère 47,5 %. Rien qu'en France, 36 enseignes de chaînes ont disparu en 15 ans en raison de fusions-absorptions ou parfois de faillites, alors qu'il ne se crée presque plus de réseaux nouveaux (sauf Kyriad en 2000 et All Seasons en 2007).

- A côté des chaînes hôtelières intégrées, se trouvent **25 enseignes de chaînes volontaires dans l'Hexagone**, qui fédèrent 5.794 hôtels, dont près de 1/5e adhèrent à deux ou à trois réseaux différents.
- Dans l'ensemble, près de **1 hôtelier français sur 2** (48 %) n'adhère à aucun réseau, ce qui isole et fragilise ces exploitants dans beaucoup de cas.

Le retard de modernité de l'offre hôtelière dénoncé par la clientèle hôtelière (en la comparant avec l'évolution de l'habitat, le design automobile et l'immobilier de bureau) n'est pas seulement du fait des hôteliers eux-mêmes. La profession est handicapée par un grand nombre de phénomènes extérieurs ou d'influences exogènes, qu'elle subit de plein fouet. Ainsi, les changements dans les habitudes de consommer et les modes de vie, les fluctuations imprévisibles du tourisme, la mise en place de la RTT dans les entreprises, la chasse aux notes de frais, les dysfonctionnements dans la concurrence, l'accès compliqué aux crédits, les conditions d'exercice (dont les nouvelles réglementations aux conséquences coûteuses et souvent non productives) et les importants prélèvements fiscaux et sociaux obligatoires,...

pèsent considérablement sur les possibilités de rentabiliser son affaire hôtelière.

Il faut ajouter à cette liste non exhaustive les difficultés de recrutement du personnel, l'insuffisance de fonds propres, une hausse massive des coûts de créations hôtelières, une carence dans l'innovation et dans la prise en compte de la demande, ...histoire de finir de noircir le tableau.

- Lire notre [\*\*Livre Blanc de la Modernisation Hôtelière et Touristique.\*\*](#)

Il est certain qu'une grande professionnalisation de l'hôtellerie est en train de s'opérer, avec un avenir réservé uniquement aux plus solides, aux plus grandes entreprises et aux hôteliers qui parviennent à s'adapter aux attentes des clientèles. Si les chaînes ont leur succès, il y a encore beaucoup de place pour des hôteliers indépendants imaginatifs, volontaires et entrepreneurs. En attendant, le [\*\*Comité pour la Modernisation de l'Hôtellerie Française\*\*](#) prévoit que près de 4.000 petits hôtels indépendants devraient fermer sur un laps de temps court : de 3 à 5 ans.

---

Coach Omnium a élaboré le Livre Blanc de la Modernisation Hôtelière pour le compte du **Comité pour la Modernisation de l'Hôtellerie Française**

. Il est téléchargeable gratuitement

[ici](#)