



AT A GLANCE

LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE

Septembre 2019

De bons résultats au premier semestre 2019

Le marché de l'investissement hôtelier a atteint 350 millions d'euros au cours du deuxième trimestre de 2019, en légère baisse comparé au deuxième trimestre de 2018 (-8,3%). Le montant investit au S1 2019 s'établit ainsi à 790 millions, soit une hausse de +37,5% versus le S1 2018.

Au cours de ce deuxième trimestre, le marché de l'investissement hôtelier a été principalement porté par l'acquisition de la VEFA du Club Med la Rosière ainsi que du Château de la Messardière à Saint-Tropez, consolidant le portefeuille de la holding LOV Group Invest en hôtellerie de luxe.

Dans un cadre où l'investissement hôtelier devient de plus en plus attractif, le troisième trimestre de l'année 2019 s'annonce dynamique avec la cession de plusieurs portefeuilles dont celui de Gecina (cinq hôtels pour un montant estimé de 181 millions d'euros hors droits).

Cette dynamique se fait ressentir sur la scène européenne. En effet, la société de gestion indépendante Aream a annoncé à la fin de ce deuxième trimestre l'acquisition d'un portefeuille de six hôtels en Belgique, d'une valeur de 73 millions d'euros. Plusieurs transactions de portefeuilles pan-européens sont d'ailleurs attendues pour le troisième trimestre 2019.

RESEARCH

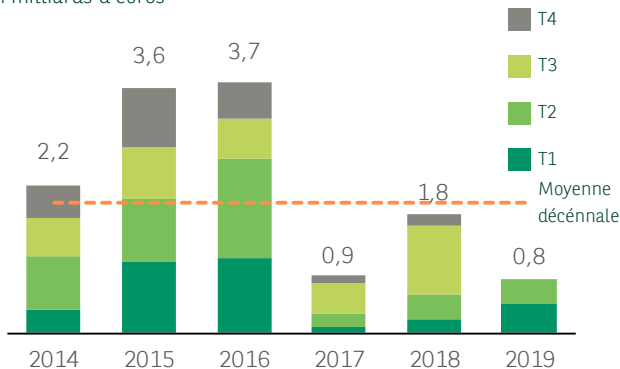
Après une année 2018 satisfaisante, les résultats du premier semestre 2019 confirment les bonnes performances hôtelières françaises avec un RevPAR global en hausse de +2,9% par rapport au premier semestre 2018.

Cet élan a été soutenu par un nombre important d'évènements d'ampleur internationale au deuxième trimestre 2019. Les célébrations du 75ème anniversaire du débarquement et la tenue de l'Armada à Rouen ont permis à la Normandie d'afficher une hausse de RevPAR de +12,1%. L'organisation de la Coupe du Monde Féminine de football a aussi eu un impact positif pour les villes hôtes, comme Lyon qui a accueilli les deux demi-finales et la finale (RevPAR en hausse de +10,9% versus S1 2018). La croissance du RevPAR Parisien de +3,4% au S1 2019 met en évidence la reprise de son marché hôtelier, grâce notamment au salon de l'aéronautique et de l'espace qui a accueilli plus de 500 000 visiteurs pour sa 53ème édition.

Les perspectives de l'été 2019 laissent présager un niveau de fréquentation plutôt stable comparé à l'été 2018. Les premières données disponibles font état d'une progression de la fréquentation sur la moitié nord de la France et l'arc atlantique, bénéficiant notamment des épisodes caniculaires enregistrés dans la moitié sud de la France.

L'investissement hôtelier en France par trimestre

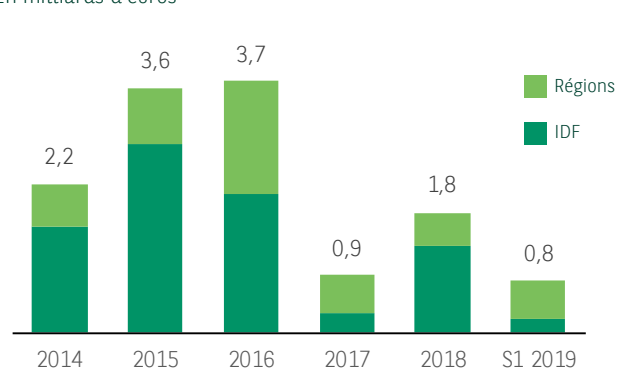
En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par localisation

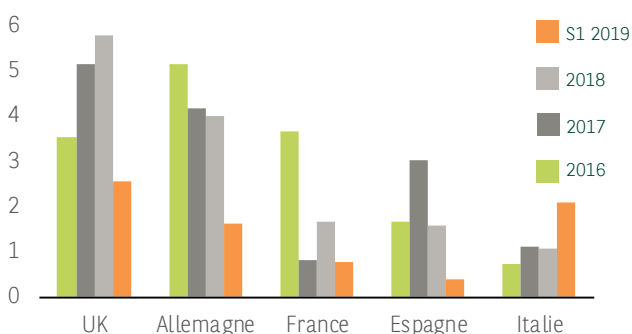
En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en Europe

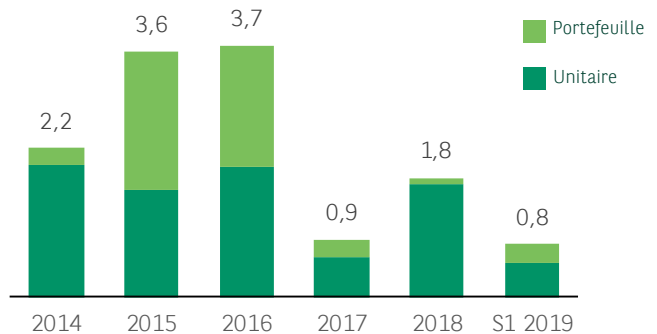
En milliards d'euros



Sources : BNP Paribas Real Estate, RCA

L'investissement hôtelier en France par nature

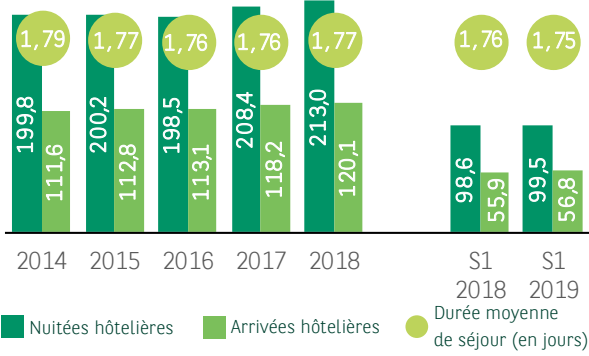
En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate

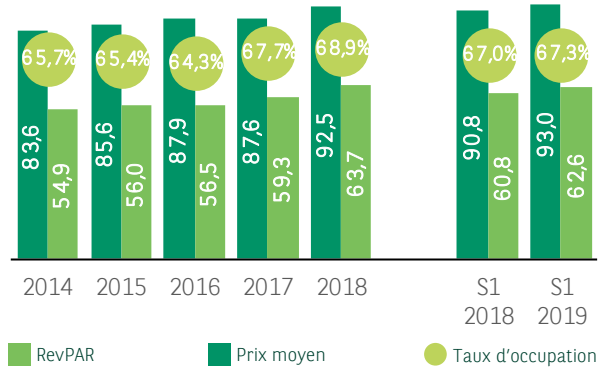


Arrivées et nuitées hôtelières en France
En millions



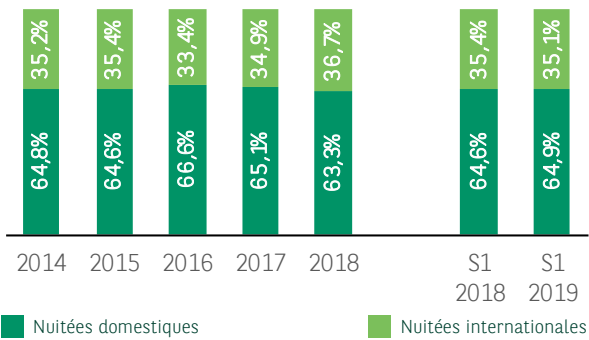
Source : Insee

Performances hôtelières en France
Toutes catégories, en € HT



Source : Olakala

Nuitées hôtelières en France par origine
En pourcentage



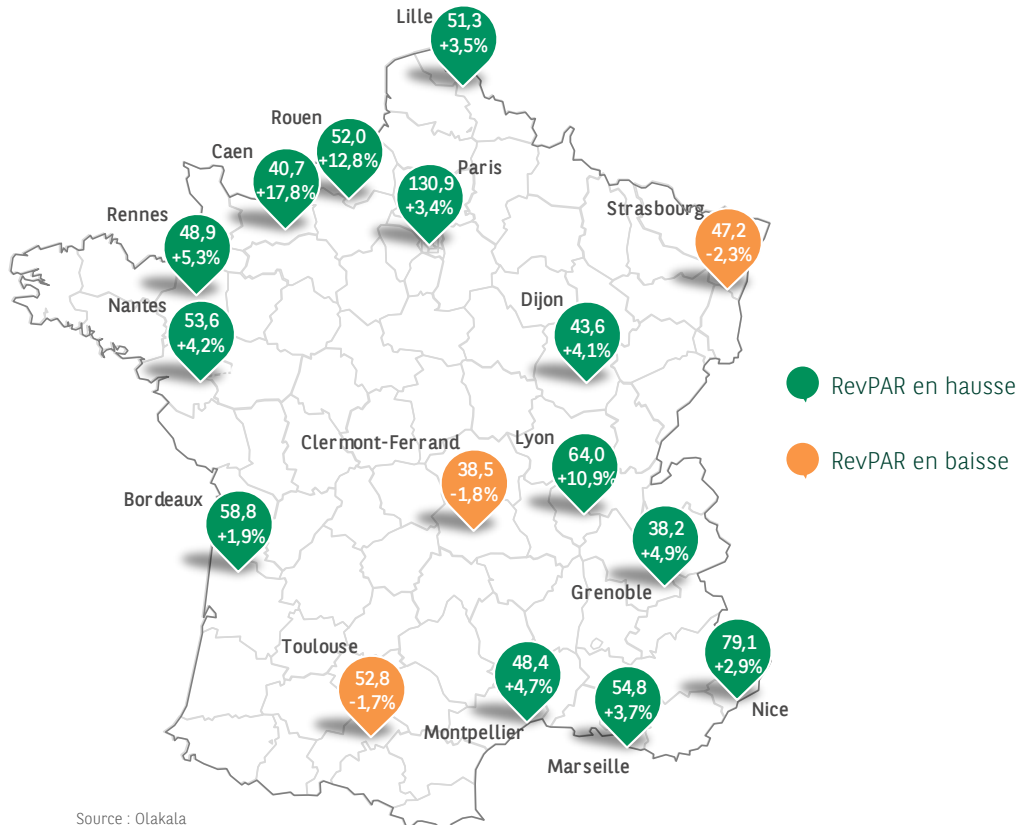
Source : Insee

Performances hôtelières en France au S1 2019
Toutes catégories, en € HT, variation par rapport au S1 2018

	Taux d'occupation		Prix moyen		RevPAR	
Global	67,3%	+0,3pt	93,0	+2,4%	62,6	+2,9%
Super-économique	65,3%	+0,3pt	46,8	+3,9%	30,5	+4,4%
Économique	67,0%	+0,7pt	71,2	+2,6%	47,7	+3,7%
Moyen de gamme	67,7%	+0,6pt	105,6	+2,9%	71,4	+3,7%
Haut de gamme	70,9%	-0,7pt	199,6	+2,0%	141,4	+1,0%

Source : Olakala

RevPAR des principales métropoles françaises au S1 2019
Toutes catégories, en € HT, variation par rapport au S1 2018



Source : Olakala

GLOSSAIRE

Arrivées : Nombre de personnes arrivant sur un territoire au cours de la période observée.

Durée moyenne de séjour : Rapport entre le nombre de nuitées et d'arrivées. Il indique le nombre de nuitées moyen pour un séjour donné.

Effet de levier : accroissement de la rentabilité d'un placement résultant d'une opération d'endettement.

Foncière : société ayant comme objet soit l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location, soit la détention de participations dans des sociétés à objet social identique.

Fonds d'investissement : organisme de détention collective d'actifs financiers ou immobiliers gérés par une structure réglementée et agréée (société de gestion).

On distingue :

Fonds ouvert : un fonds est ouvert à partir du moment où il n'y a pas de limitation dans l'émission des parts.

Fonds fermé : les parts d'un fonds fermé ne sont commercialisées par la société de gestion que pendant la période de souscription. Un fonds fermé a une durée de vie limitée.

Fonds de pension : organisme financier qui gère l'épargne issue du système de retraite par capitalisation. Cette épargne correspond aux ressources que les salariés du secteur privé et du secteur public ont mises de côté au cours de leur vie professionnelle pour constituer ou pour améliorer leur pension de retraite.

Fonds opportuniste : fonds qui cible des rendements supérieurs à 17 %, avec des niveaux de levier dépassant 60 % de la valeur brute de l'actif.

Fonds de commerce hôtel : Le fond de commerce est une notion juridique utilisée principalement en matière commerciale et faisant référence à un ensemble d'éléments corporels (stocks de marchandises, matériel) et incorporels (clientèle, réputation, droit au bail...) constitués en vue de faire fonctionner une activité professionnelle hôtelière.

Immeuble monovalent : Immeuble conçu et réalisé pour une activité particulière et sans laquelle l'immeuble doit être entièrement réaménagé voire reconstruit pour l'exercice d'une autre activité. Ce type de local est soumis à un régime de déplaçonnement dans le cadre de la législation sur les baux commerciaux au moment du renouvellement du bail.

Immobilier tertiaire : L'immobilier tertiaire regroupe l'ensemble des biens immobiliers liés aux métiers de services. Il regroupe des actifs tels que les bureaux, les commerces, les entrepôts, les hôtels ou encore les hôpitaux.

Murs commerciaux : Local commercial dans lequel est exploité un fonds de commerce hôtel.

Nombre de nuitées : nombre d'arrivées multiplié par le nombre de nuits passées dans un établissement hôtelier pour la période considérée. Les nuitées reflètent davantage l'activité de l'hôtellerie que les arrivées.

OAT (Obligation Assimilable du Trésor) : titre de dettes émis par l'Etat français. Il constitue la référence pour le taux de rendement sans risque à long terme.

OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) : fonds immobiliers, se présentant sous deux formes juridiques : les Fonds de Placement Immobilier (FPI), dont les revenus distribués sont imposables comme des revenus fonciers classiques, les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICV) dont les revenus distribués sont imposés comme des dividendes et des plus-values d'actions.

Portefeuille : ensemble de plusieurs actifs localisés sur des sites différents.

Prime de risque : écart entre la rentabilité d'un actif ou d'un portefeuille et l'actif sans risque (obligation d'Etat).

Prix Moyen : Chiffre d'affaires hébergement (hors petit déjeuner), divisé par le nombre de chambres louées.

RevPAR (Revenu Per Available Room) : Chiffre d'affaires hébergement (hors petit déjeuner), divisé par le nombre de chambres disponibles. Le RevPAR peut également être obtenu en multipliant le prix moyen chambre par le taux d'occupation. Le RevPAR constitue un indicateur complet de la conjoncture hôtelière car il mesure l'effet de la variation combinée des deux indicateurs précisés sur le CA hébergement.

SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) : société ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Taux d'occupation : Rapport entre le nombre de chambres occupées / louées et le nombre de chambres disponibles.

Taux de rendement :

Net : rapport entre le revenu net (hors coûts d'exploitation) et le prix d'achat incluant tous les coûts d'acquisition.

Initial : rapport entre le loyer global annuel net et le prix de vente actes en mains en date de la vente.

«Prime» : taux de rendement le plus bas obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment : de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, dans la meilleure localisation pour un marché donné.

Touriste : Toute personne en déplacement hors de sa résidence habituelle pour une durée d'au moins 24 heures (ou une nuit) et de un an au plus, pour les motifs suivants :

- agrément (vacances et séjours de fin de semaine) ;
- voyages d'affaires, déplacements professionnels.

6 MÉTIERS en Europe

Une vision à 360°

Contacts

Métiers

PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Thomas CHARVET
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 55 65 21 98
thomas.charvet@realestate.bnpparibas

REAL ESTATE OCCUPIER SOLUTIONS

Sylvain HASSE
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 24
sylvain.hasse@realestate.bnpparibas

EXPERTISE

Jean-Claude DUBOIS
Directeur du Développement
Tél. : +33 (0)1 55 65 27 33
jean-claude.dubois@realestate.bnpparibas

PROPERTY MANAGEMENT

Csongor CSUKAS
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 55 65 27 00
csongor.csukas@realestate.bnpparibas

INVESTMENT MANAGEMENT

Sigrid Duhamel
Présidente du Directoire
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 44
sigrid.duhamel@realestate.bnpparibas

TRANSACTION

Laurent BOUCHER
Président Directeur Général
Advisory France
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35
laurent.boucher@realestate.bnpparibas

Métiers Hôtel

EXPERTISE

Vincent COISNE
Consultant Senior
Tél. : +33 (0)1 47 59 20 06
vincent.coisne@realestate.bnpparibas

TRANSACTION

Francis ASSÉNAT
Consultant
Tél. : +33 (0)1 47 59 21 63
francis.assenat@realestate.bnpparibas

Research

Guillaume JOLY
Directeur département France
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 13
guillaume.joly@realestate.bnpparibas
Valentin COURTOIS
Analyste Immobilier de services
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 43
valentin.courtois@realestate.bnpparibas



www.realestate.bnpparibas.com



PROMOTION | TRANSACTION | CONSEIL | EXPERTISE | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change