



**AT A GLANCE
T3 2020**

LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE

L'HÔTELLERIE DE NOUVEAU "SOUS CLOCHE" APRÈS UNE BRÈVE
ACCALMIE ESTIVALE

536,8M€

INVESTIS À 9M 2020

-74,6%

vs 9M 2019

27,9€

REVPAR À 9M 2020

-57,6%

vs 9M 2019

INVESTISSEMENT

- L'investissement hôtelier atteint 536,8 millions d'euros au cours des neuf premiers mois de l'année, en forte baisse par rapport à la même période en 2019 (-74,6%).
- Après deux trimestres au ralenti, le marché de la transaction est atone au troisième trimestre 2020, dû à l'épidémie de la Covid-19.
- Au regard du contexte, nous anticipons un volume investi compris entre 650 et 700 millions d'euros sur l'ensemble de l'année 2020.

PERFORMANCES

- La forte baisse du RevPAR s'explique principalement par un taux d'occupation divisé par deux (-34,5 points). Avec une baisse de -15,9%, le prix moyen a lui aussi été impacté.
 - Les mois de juillet et d'août ont permis d'atténuer cette baisse
- du fait de l'assouplissement des mesures gouvernementales.
- Le retour aux performances pré-crise ne devrait toutefois pas s'opérer avant 2022 voire 2023 pour les marchés dépendant de la clientèle internationale.

Si la période estivale a permis aux hôteliers notamment ceux sur les littoraux de se reconnecter avec la clientèle loisir, le mois de septembre n'a pas été à la hauteur de leur attente en termes de fréquentation.

Le nouveau confinement de novembre pour contrer la deuxième vague de l'épidémie impacte d'ores et déjà les hôteliers.

PEU D'OPPORTUNITÉ AU TROISIÈME TRIMESTRE

Le troisième trimestre est habituellement un point haut dans l'année sur le marché de l'investissement hôtelier. 95,8 millions d'euros ont été engagés au troisième trimestre 2020, en recul de -92,4% comparé à la même période en 2019.

Preuve de la confiance des investisseurs dans les fondamentaux du marché, les VEFA totalisent 48,6% de l'enveloppe globale allouée à l'hôtellerie en 2020. Citons l'acquisition d'un établissement 4* de 105 chambres dans le 15^e arrondissement de Paris, qui sera exploité à partir de 2022 par Suitcase Hospitality.

ABSENCE DE PORTEFEUILLE TRANSACTÉ

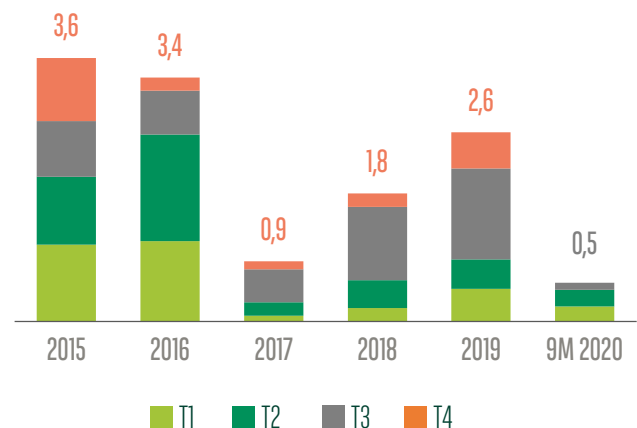
Le marché de l'investissement hôtelier a été animé uniquement par des transactions unitaires.

Le groupe Keys a engagé 36,0 millions d'euros dans l'acquisition de deux biens dont l'exploitation sera confiée à Paris Society. La partie hôtelière de l'Abbaye des Vaux de Cernay à Cernay-la-Ville, ainsi que la Citadelle Vauban à Belle-Île-en-Mer feront toutes deux l'objet d'une rénovation avec pour objectif d'en faire des destinations de campagne haut de gamme.

DES TRANSACTIONS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

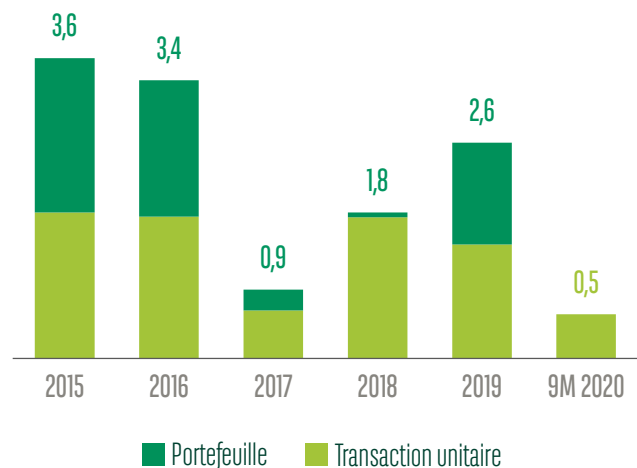
Le premier semestre s'était distingué par l'équilibre entre les montants investis en régions et en Île-de-France. Sur les neuf premiers mois de 2019, les régions captaient 41,8% des investissements hôteliers, soit un volume supérieur à sa moyenne de long terme (35,3% entre 2010 et 2020). Au troisième trimestre, le marché de l'investissement hôtelier s'est resserré sur l'agglomération parisienne. Dans la capitale, nous pouvons citer l'acquisition par Extendam de l'hôtel Stendhal - Mgallery dans le 2^e arrondissement ou bien de l'hôtel-restaurant Auberge Flora, dans le 11^e arrondissement. Dans les Yvelines, citons encore l'acquisition de l'Abbaye des Vaux de Cernay.

L'investissement hôtelier en France par trimestre
En milliards d'euros



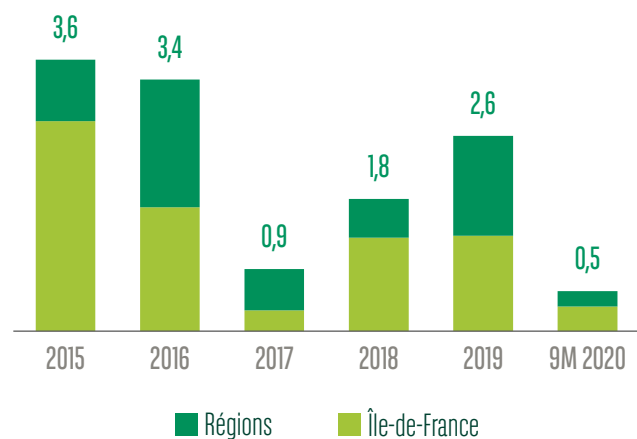
Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par typologie
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, INCA

UNE PARTIE DU PARC HÔTELIER PARISIEN TOUJOURS FERMÉE

Les hôtels rouvrent plus rapidement en régions qu'à Paris : début octobre, 92,0% des chambres en régions étaient disponibles à la réservation. Les hôtels situés sur le littoral par exemple ont rouvert leurs portes dès le début des vacances d'été pour accueillir les vacanciers. À Paris, 76,0% des chambres étaient disponibles à la réservation début octobre. La capitale est toujours privée de ses visiteurs internationaux, dont dépendent de nombreux hôtels notamment haut de gamme. Ces derniers misent désormais sur une reprise d'activité début 2021.

LE SEGMENT ÉCONOMIQUE PLUS RÉSILIENT QUE LE HAUT DE GAMME

Même si les RevPAR de toutes les catégories sont en forte baisse, des disparités s'observent entre elles. Le segment super-économique a vu son RevPAR diminuer de -41,7%, contre -69,6% pour le segment haut de gamme. Utilisés par une clientèle professionnelle et de proximité, ces hôtels ont été les premiers à accueillir un flux régulier de clientèle après le déconfinement.

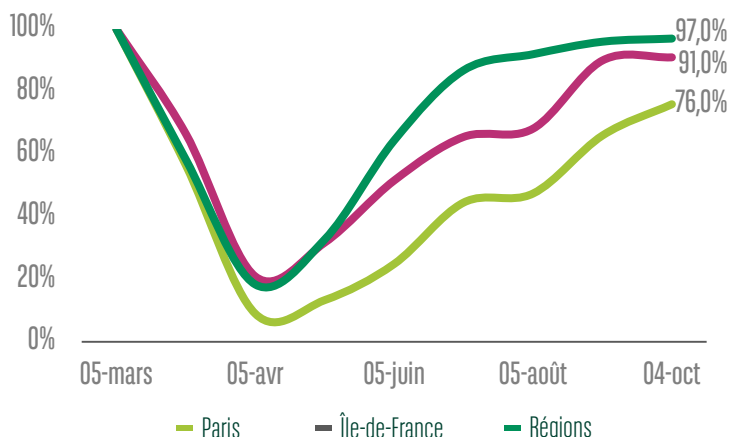
LES MÉTROPOLIS DUREMENT TOUCHÉES

Les hôtels situés au sein des communes centres sont davantage concernés par la désaffection des touristes internationaux que ceux situés en périphérie ou en milieu rural, plus tournés vers la demande domestique. Paris (-73,6%) et Nice (-65,9%) pâtissent entre autres du report (ou de l'annulation) de nombreux événements professionnels.

Aucune autre métropole ne fait véritablement mieux et les baisses des RevPAR oscillent entre -45,5% à Marseille et -62,5% à Strasbourg.

Les hôtels reposant principalement sur une clientèle affaires et domestique seront en mesure d'atteindre des performances pré-Covid-19 plus rapidement, par exemple à Marseille, Nantes, Bordeaux ou encore Lille.

Parc hôtelier disponible par localisation
En pourcentage du nombre de chambres



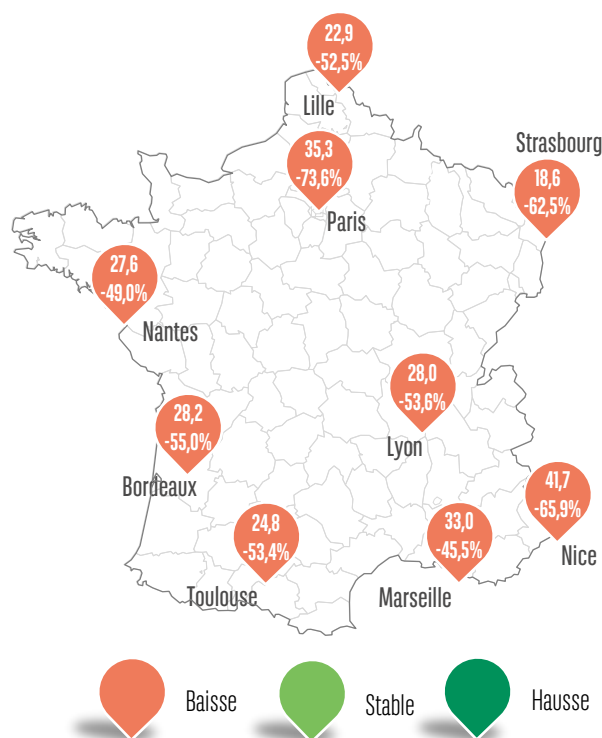
Source : IAGH Report

Performances hôtelières en France, de janvier à septembre 2020
Toutes catégories, en € HT, variation comparée à la même période en 2019

	Taux d'occupation	Prix moyen	RevPAR
Global	35,0% -34,5 pts	79,5 € -15,9 %	27,9 € -57,6 %
Super-éco	40,9 % -26,9 pts	46,3 € -3,4 %	19,0 € -41,7 %
Économique	35,8 % -33,1 pts	67,0 € -5,4 %	24,0 € -50,8 %
Moyen de gamme	32,6 % -37,5 pts	97,5 € -7,7 %	31,8 € -57,1 %
Haut de gamme	26,1 % -47,5 pts	179,6 € -14,2 %	46,9 € -69,6 %

Source : IAGH Report

Performances hôtelières en France, de janvier à septembre 2020
Toutes catégories, en € HT, variation comparée à la même période en 2019



Source : IAGH Report

6 MÉTIERS en Europe

Une vision à 360°

Implantations

SIÈGE SOCIAL

167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy Les Moulineaux
Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

ÎLE-DE-FRANCE

Aubervilliers
Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

Eragny

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

RÉGIONS

Aix-en-Provence

Parc du Golf - Bât 33
350, rue Jean René Guillaibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

Anecy

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Anecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

Blarritz

26 Allée Marie Politzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

Bordeaux

Immeuble Opus 33
61-64, quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

Dijon

Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

Grenoble

Immeuble Le Grenat
285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

Lille

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

Lyon

Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

Marseille

44, boulevard de Dunkerque
CS11527-13235 Marseille
Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

Metz

WTC-Technopôle de Metz
2, rue Augustin Fresnel
57082 Metz cedex 3
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

Montpellier

Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

Mulhouse

Beverly Plaza
15, rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

Nancy

Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XX^{ème} Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

Nantes

14, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

Nice

Immeuble Phoenix - Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

Orléans

16, rue de la république
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

Rennes

Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret-
Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

Rouen

Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

Strasbourg

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

Toulouse

Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

Tours

29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

Contacts

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY

Directeur département France
guillaume.joly@bnpparibas.com

Valentin COURTOIS

Analyste Immobilier de services
valentin.courtois@bnpparibas.com

HÔTEL

Francis ASSÉNAT

Consultant sénior - Transaction
Tél. : +33 (0)1 47 59 21 63
francis.assenat@bnpparibas.com

Vincent COISNE

Manager - Expertise
Tél. : +33 (0)1 47 59 20 06
vincent.coisne@bnpparibas.com



TOUTE L'ACTUALITÉ
DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
OÙ QUE VOUS SOYEZ



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS



PROMOTION

TRANSACTION

INVESTMENT MANAGEMENT

PROPERTY MANAGEMENT

EXPERTISE

CONSEIL



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change