



**AT A GLANCE
T4 2019**

LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE

UN BON CRU EN TERMES DE VOLUME INVESTI, UN BILAN MITIGÉ POUR
LES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

2,7Mds€

INVESTIS EN 2019

+54,8%

vs 2018

65,1€

REVPAR EN 2019

+1,7%

vs 2018

INVESTISSEMENT

- L'investissement hôtelier atteint 2,7 milliards d'euros en 2019, en forte hausse versus 2018 (+54,8%).
- Les portefeuilles représentent plus d'un milliard d'euros investis.
- Les montants engagés en régions ont presque triplés par rapport à 2018.
- De nombreux acteurs se sont positionnés sur des produits en Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

PERFORMANCES

- La hausse du RevPAR est surtout tirée par la progression du prix moyen (+1,5%), le taux d'occupation ayant stagné (+0,1 pt).
- La croissance des performances est principalement portée par les régions (quart Nord-Ouest de la France).

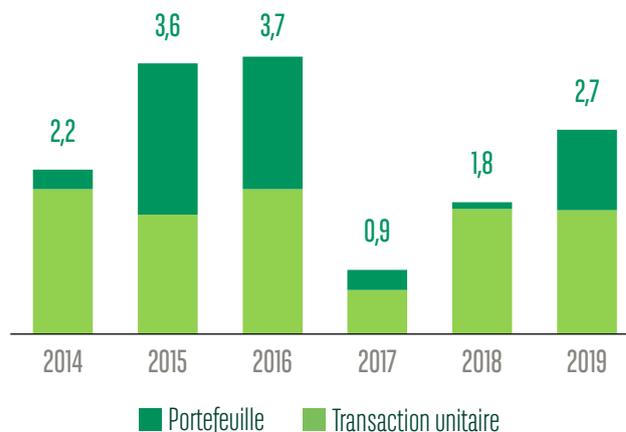
Si l'année 2019 a bénéficié de différents événements d'ampleur internationale (Coupe du Monde Féminine de Football, Armada de Rouen etc), de nombreux mouvements sociaux ont affecté les performances opérationnelles.

LE RETOUR DES TRANSACTIONS DE PORTEFEUILLE

Quasiment absents depuis 2016, les cessions de portefeuilles ont atteint 1,1 milliard d'euros, soit 39,3% du total investi sur le marché hôtelier. Citons par exemple le portefeuille Gecina composé de cinq hôtels acquis par Angelo Gordon & Co au quatrième trimestre, les acquisitions par Primonial de portefeuilles d'hôtels B&B répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain, ou encore la transaction entre Perseus et KSL Capital Partners des cinq hôtels du portefeuille Les Hôtels d'en Haut.

L'investissement hôtelier en France par typologie

En milliards d'euros



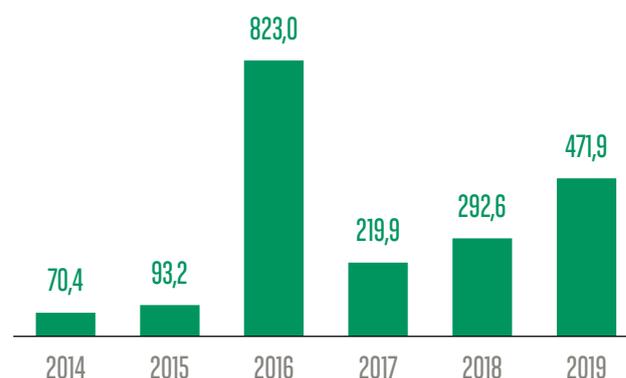
Source : BNP Paribas Real Estate

UN MARCHÉ DU NEUF DYNAMIQUE

Les investissements dans des VEFA en 2019 ont atteint 471,9 millions d'euros, soit 17,2% du total investi sur le marché hôtelier. Ces projets se situent dans les centres-villes des métropoles régionales (Pullman à Lyon, Okko à Lille) et en proche périphérie. Notons que la première couronne parisienne concentre également plusieurs projets. À la Défense notamment, trois nouveaux hôtels renforceront l'offre d'hébergement du quartier d'affaires : un Mama Shelter, un Okko hôtel et une résidence Staycity.

L'investissement hôtelier en VEFA en France

En millions d'euros



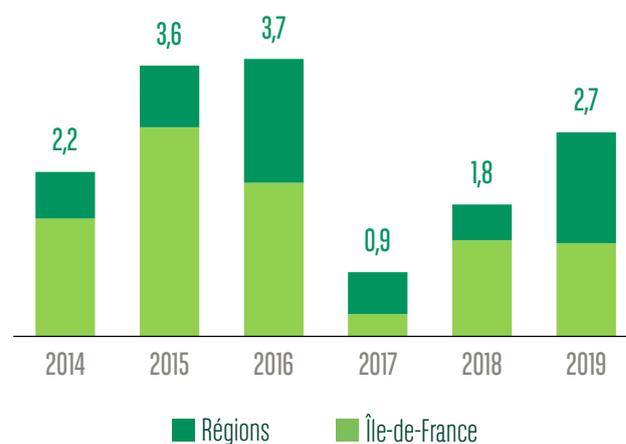
Source : BNP Paribas Real Estate

UNE BELLE ANNÉE POUR LES RÉGIONS

1,5 milliard d'euros ont été investis en régions sur l'année 2019, soit un montant qui a presque triplé depuis 2018. Pour la première fois, les montants engagés en régions ont dépassé ceux d'Île-de-France (1,3 milliard). Près d'un quart des investissements totaux enregistrés en régions sont des VEFA. Ces investissements illustrent également la diversité des espaces touristiques français, alors qu'environ 386,0 millions d'euros ont été investis en hôtellerie de montagne.

L'investissement hôtelier en France par localisation

En milliards d'euros



Sources : BNP Paribas Real Estate, INCA

BILAN MITIGÉ POUR LES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

Après une excellente année 2018, la croissance se poursuit avec moins de vigueur en 2019. Le RevPAR affiche une hausse de +1,7%, portée essentiellement par l'augmentation du prix moyen (94,2€ et +1,5%), le taux d'occupation stagnant à 69,1% (+0,1 pt). La hausse des nuitées hôtelières domestiques (+2,6%) liée à la conjoncture économique française, compense le recul des nuitées internationales (-2,3%). Affectée par les manifestations des Gilets Jaunes et celles contre la réforme des retraites, l'année 2019 a été difficile pour les hôteliers.

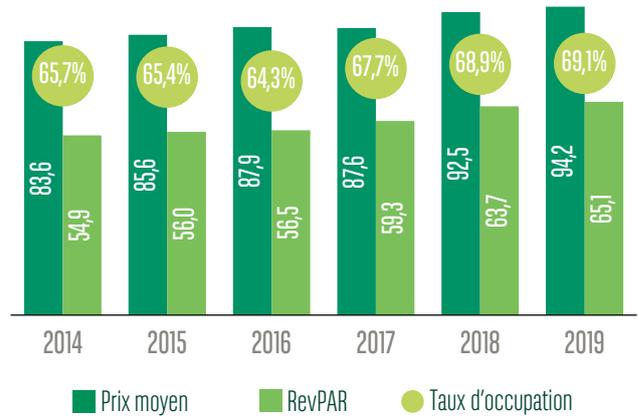
HAUSSE POUR TOUTES LES CATÉGORIES À L'EXCEPTION DU HAUT DE GAMME

Même si les RevPAR de toutes les catégories sont en hausse, on observe de fortes disparités. Alors que la hausse des nuitées hôtelières domestiques porte les segments super-économique (+3,7%) et économique (+2,3%), les performances du segment haut de gamme stagnent (+0,4%), perturbées par le recul des nuitées internationales.

UNE DYNAMIQUE POSITIVE EN RÉGIONS

La grande majorité des métropoles a vu ses performances progresser. En tête du classement, Caen affiche la plus importante progression de RevPAR (+12,5%). Le quart nord-ouest a en effet bénéficié d'évènements d'ampleur internationale, ainsi que de conditions climatiques favorables ayant attiré les vacanciers redoutant les épisodes caniculaires. En deuxième position, Lyon affiche un RevPAR de 62,8€ (+11,1%). La tenue de multiples évènements comme le SIRHA, l'inauguration du Grand-Hôtel Dieu ou encore la Coupe du Monde Féminine de football ont dynamisé la fréquentation du Grand Lyon. À Paris, les performances ont stagné (+0,3%) ; l'année a été particulièrement difficile en raison des évènements qui ont affecté la capitale.

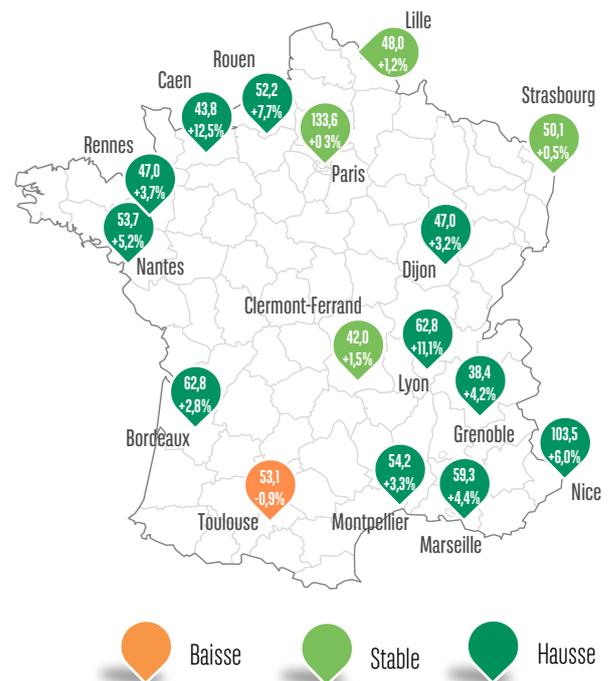
Performances hôtelières en France
Toutes catégories, en € HT



Performances hôtelières en France en 2019
Toutes catégories, en € HT, variation comparée à 2018

	Taux d'occupation	Prix moyen	RevPAR
Global	69,1 % +0,1 pt	94,2 € +1,5 %	65,1 € +1,7 %
Super-éco	66,8 % +0,3 pt	47,6 € +3,1 %	31,8 € +3,7 %
Économique	68,4 % +0,2 pt	71,7 € +2,0 %	49,0 € +2,3 %
Moyen de gamme	69,7 % +0,1 pt	106,2 € +1,8 %	74,1 € +1,9 %
Haut de gamme	73,7 % -0,4 pt	202,0 € +0,9 %	149,0 € +0,4 %

Performances hôtelières en France en 2019
Toutes catégories, en € HT, variation comparée à 2018



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
Manager
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



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



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS



BNP Paribas Real Estate: Simplified joint stock company with capital of €383,071,696 - 692 012
180 RCS Nanterre - Code NAF 7010 Z - CE identification number FR 666 920 121 80
Headquarters: 167, Quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy Les Moulineaux Cedex

BNP Paribas Real Estate is part of the BNP Paribas Banking Group - February 2019

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change