



**AT A GLANCE  
T2 2020**

## LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE

LE PREMIER SEMESTRE FORTEMENT IMPACTÉ PAR L'ÉPIDÉMIE DU COVID-19

**361,3M€**

INVESTIS AU S1 2020

**-57,9%**

vs S1 2019

**23,6€**

REVPAR AU S1 2020

**-62,1%**

vs S1 2019

### INVESTISSEMENT

- L'investissement hôtelier atteint 361,3 millions d'euros au premier semestre 2020, en forte baisse par rapport à la même période en 2019 (-57,9%).
- Après un premier trimestre au ralenti, le marché de la transaction est atone dû à l'épidémie du Covid-19.
- Au regard du contexte, nous anticipons un volume investi dans l'hôtellerie compris entre 1,0 et 1,5 milliard d'euros au cours de l'année 2020.

### PERFORMANCES

- Cette baisse s'explique principalement par un taux d'occupation divisé par deux (-37,2 points).
- Le retour aux performances pré-crise ne devrait pas s'opérer avant 2022.
- Avec une baisse de -14,5%, le prix moyen a lui aussi été impacté.

Si la crise est d'une ampleur inédite, le recours massif au chômage partiel et au prêt garanti par l'état a pu préserver de la faillite les hôteliers les plus fragiles.

Pour redonner confiance à la clientèle tout en se conformant aux strictes règles sanitaires, certains groupes hôteliers ont noué des accords avec des organismes de certification comme SOCOTEC ou Veritas.

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT MARQUE LE PAS

361,3 millions d'euros ont été engagés dans l'hôtellerie au cours du premier semestre de l'année 2020, soit un volume nettement inférieur à la moyenne quinquennale pour la même période (-58,9%).

Le démarrage de l'année était déjà timide avec aucune transaction de plus de 50,0 millions d'euros recensée au premier trimestre. Sans surprise, le deuxième trimestre enregistre un volume de transactions encore plus faible. Au regard du contexte, nous anticipons un volume investi dans l'hôtellerie compris entre 1,0 et 1,5 milliard d'euros au cours de l'année 2020.

## ABSENCE DE PORTEFEUILLE TRANSACTÉ

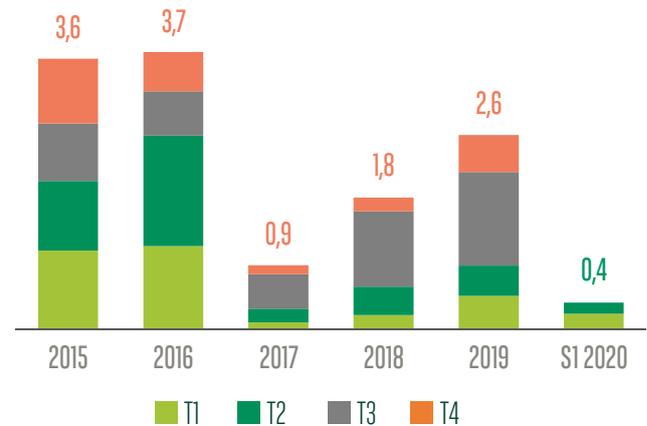
Sur cette première partie d'année, aucun portefeuille n'a été cédé en hôtellerie.

Le marché a donc été animé uniquement par des transactions unitaires. Porté par les SCPI, le marché du neuf se distingue, atteignant 143,6 millions d'euros, avec notamment le futur Meininger Marseille acquis par BNP Paribas Reim et le futur Lagrange Apart'Hotel Mulhouse acquis par MyShareCompany.

## DES TRANSACTIONS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

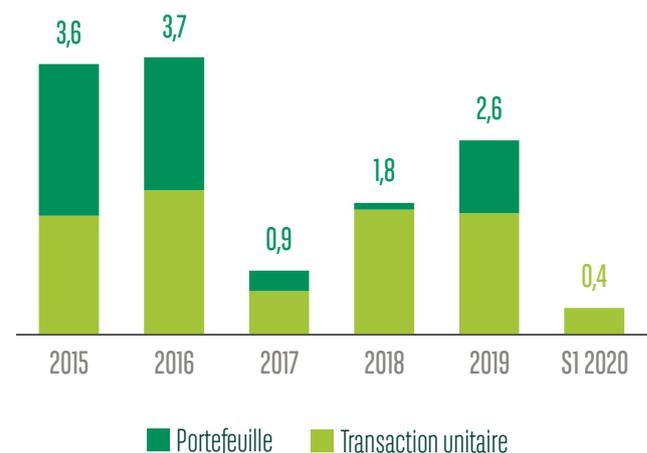
Dans la lignée de l'année 2019, la répartition des montants engagés en hôtellerie au cours du premier semestre 2020 est relativement équilibrée entre la région IDF et le reste du territoire. À Paris, nous pouvons citer la vente de l'hôtel développé par Linkcity dans le programme « Îlot Fertile » situé dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement ou encore Le Royal Hôtel, dans le 8<sup>ème</sup>, acquis par un investisseur privé. À Strasbourg dans l'ancien Hôtel de Police, un projet d'hôtel 5 étoiles a été cédé au profit de La Française REM pour un montant supérieur à 37,0 millions d'euros hors frais.

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



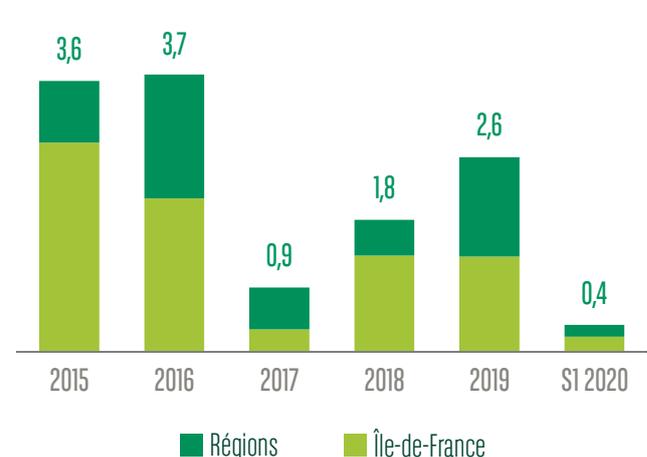
Source : BNP Paribas Real Estate

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



Source : BNP Paribas Real Estate

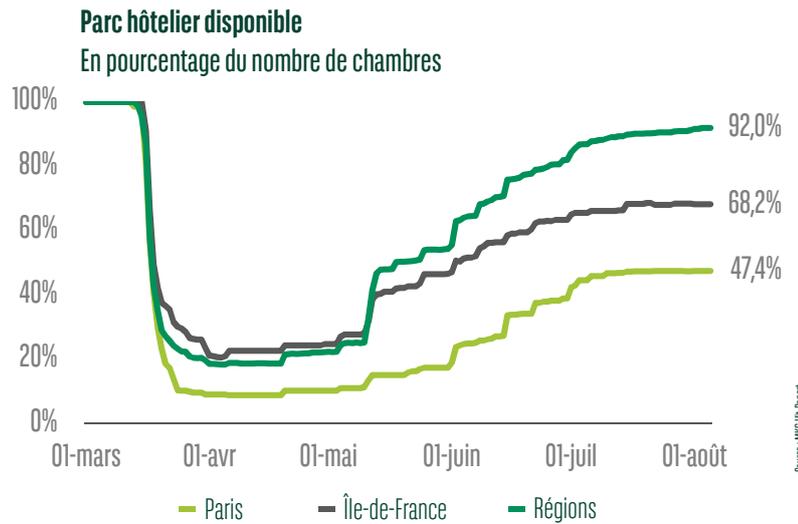
L'investissement hôtelier en France par localisation  
En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate, ICA

## LES HÔTELIERS ROUVRENT PETIT À PETIT LEURS PORTES

Les hôtels rouvrent plus rapidement en régions qu'à Paris : au 5 août, les chambres ouvertes à la réservation en régions représentaient 92,0% du parc hôtelier français, contre 47,4% à Paris. 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, les établissements notamment haut de gamme demeurent clos. Ils misent sur une reprise d'activité début septembre voire 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 -50,2%, contre -70,0% 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.

**Performances hôtelières en France au S1 2020**  
Toutes catégories, en € HT, variation comparée au S1 2019

	Taux d'occupation	Prix moyen	RevPAR
Global	29,6% -37,2 pts	79,9 € -14,5 %	23,6 € -62,1 %
Super-éco	34,0 % -31,2 pts	44,8 € -4,6 %	15,2 € -50,2 %
Économique	29,8 % -36,6 pts	66,7 € -6,0 %	19,9 € -57,8 %
Moyen de gamme	27,3 % -39,7 pts	97,1 € -7,8 %	26,6 € -62,4 %
Haut de gamme	24,5 % -45,4 pts	173,3 € -14,5 %	42,5 € -70,0 %

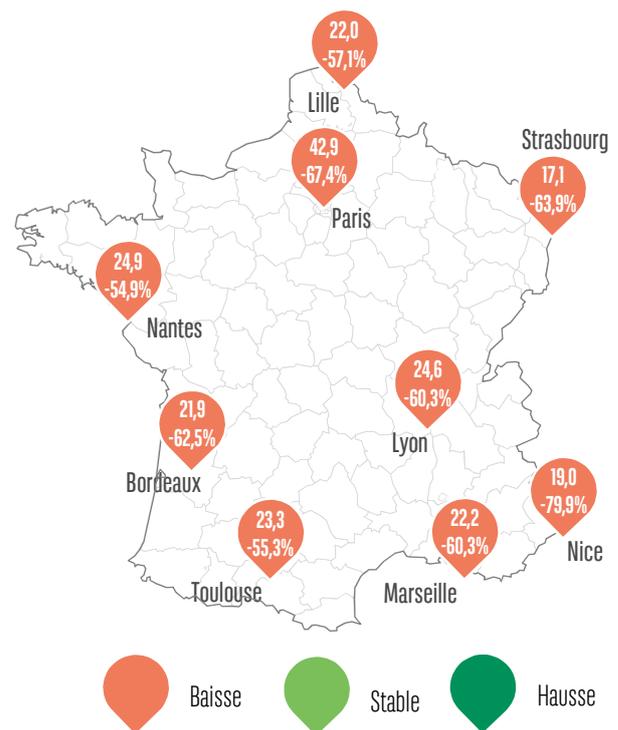
## LES MÉTROPOLIS DUREMENT TOUCHÉES

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 (-67,4%) et Nice (-79,9%) 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 -54,9% à Nantes et -63,9% à Strasbourg.

Les hôtels reposant principalement sur une clientèle affaires et domestique seront en mesure d'atteindre des performances pré-Covid-19 plus rapidement. Si la période estivale permet aux hôteliers notamment ceux sur les littoraux de se reconnecter avec la clientèle loisir. Beaucoup d'entre eux dépendant de cette clientèle espèrent réaliser une belle arrière-saison en septembre.

**Performances hôtelières en France au S1 2020**  
Toutes catégories, en € HT, variation comparée au S1 2019



# 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

##### Anncy

PAE Des Glaisins  
19, avenue du Pré-de-Challes  
74940 Anncy-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<sup>ème</sup> 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