

**AT A GLANCE
T4 2020****LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE****PRÈS D'UN MILLIARD D'EUROS ENGAGÉS DANS L'HÔTELLERIE
FRANCAISE****851,2M€**

INVESTIS EN 2020

-67,4%

vs 2019

25,0€

REVPAR EN 2020

-61,3%

vs 2019

INVESTISSEMENT

- L'investissement hôtelier atteint 851,2 millions d'euros sur l'année 2020, soit une baisse de -67,4% par rapport à 2019.
- Le manque de portefeuilles et de transactions unitaires importantes explique la baisse des volumes engagés.
- Après un troisième trimestre atone, le marché de la transaction termine l'année sur une meilleure note avec 261,9 millions d'euros investis.
- De nombreux acteurs se sont positionnés sur des produits en VEFA, témoignant de leur confiance dans les fondamentaux du marché et sa capacité à rebondir.

PERFORMANCES

- Les chutes du taux d'occupation à 32,5% (-36,3 points) et du prix moyen à 77,1€ (-18,2%), témoignent de l'ampleur inédite de la crise.
- Les marchés régionaux font preuve de plus de résilience en accueillant la clientèle domestique notamment lors de la saison estivale.
- L'hôtellerie française a enregistré des niveaux d'activités très variables suite aux mesures sanitaires prises par le gouvernement.
- Les hôtels de catégorie économique accusent une baisse plus modérée grâce au retour progressif d'une clientèle professionnelle de proximité.

L'année 2021 s'annonce compliquée pour l'industrie du tourisme, alors que l'épidémie et les restrictions sanitaires persistent. Les perspectives de nouvelles vagues, couplées au ralentissement de l'activité créent un climat d'incertitude pesant sur les entreprises et les ménages. Ainsi, l'efficacité et la rapidité de la campagne de vaccination au niveau mondial sont cruciales pour la reprise du secteur hôtelier.

UN LÉGER REBOND AU QUATRIÈME TRIMESTRE

261,9 millions d'euros ont été engagés au quatrième trimestre 2020, un montant en recul de -47,6% comparé à la même période en 2019.

L'hôtellerie de montagne continue d'intéresser les investisseurs avec plusieurs transactions réalisées ce trimestre. Citons le village Montana (217 clés répartis entre deux hôtels et six résidences) acquis par Whitegold Hospitality en VEFA ou bien l'hôtel 5* Altapura situé à Val Thorens, acquis par Eoden. À Paris, nous pouvons citer l'acquisition de l'Holiday Inn Porte de Clichy par Extendam et Catella Hospitality Europe.

PEU DE PORTEFEUILLES TRANSACTÉS

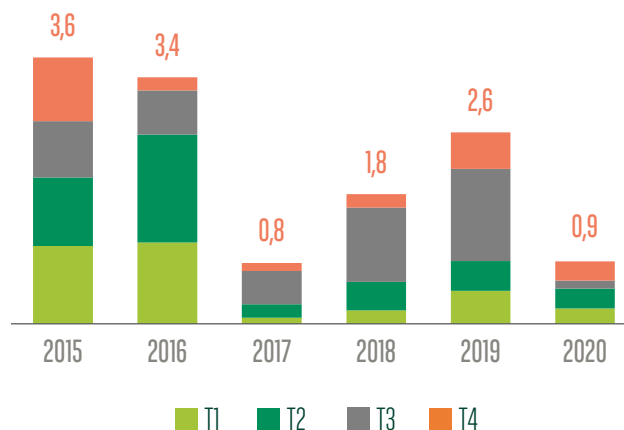
En 2020, trois portefeuilles ont été transactés sur le marché de l'investissement hôtelier, contre dix l'année précédente.

Nous pouvons citer l'acquisition d'un portefeuille de deux établissements B&B à Saint-Denis et Meudon par Perial auprès d'Axe Promotion, ainsi que l'ensemble immobilier mixte Urban Ivry à Ivry-sur-Seine acquis par Primonial auprès d'Icade, composé notamment d'un hôtel et d'une résidence hôtelière.

DES TRANSACTIONS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

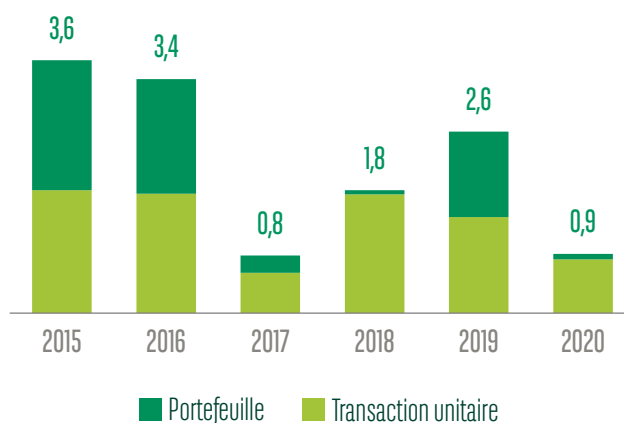
Les régions représentent 47,7% du volume investi en hôtellerie en 2020, soit une part supérieure à la moyenne des dix dernières années (35,7% entre 2010 et 2020). L'appétit des investisseurs pour l'hôtellerie de montagne et le dynamisme de l'aire urbaine de Nice qui a concentré à elle seule plus de 100 millions d'euros de transactions ont permis aux régions de se démarquer. L'Île-de-France hors Paris intramuros s'est aussi montrée attractive avec des transactions à la fois en première couronne (ensemble mixte Urban Ivry), près des zones d'échanges (Novotel Suites Paris CDG) et des pôles touristiques majeurs (Eklo Marne-la-Vallée, près du parc Disneyland et du Val d'Europe).

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



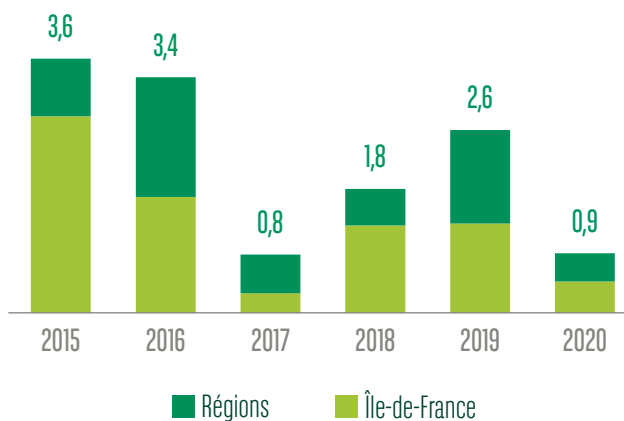
Source : BNP Paribas Real Estate

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

LES PERFORMANCES HÔTELIÈRES TRÈS FORTEMENT IMPACTÉES

L'année 2020 a été éprouvante pour les hôteliers, qui ont dû composer avec des niveaux de fréquentation très variables en lien avec l'évolution de l'épidémie. C'est au cours du premier confinement que les taux d'occupation ont accusé les plus fortes baisses (jusqu'à -67,1 points en avril 2020 par rapport à avril 2019). Grâce à un assouplissement des mesures sanitaires, la saison estivale a affiché des performances relativement proche de celles observées en 2019. Le durcissement des mesures sanitaires depuis mi-octobre continue d'affecter fortement l'activité hôtelière.

LE SEGMENT ÉCONOMIQUE PLUS RÉSILIENT QUE LE HAUT DE GAMME

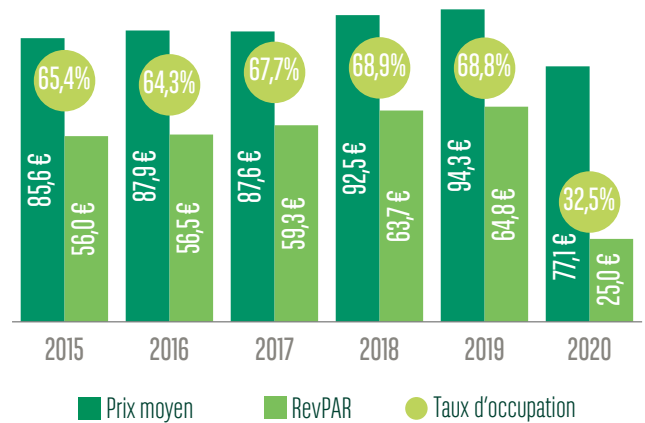
Même si les RevPAR de toutes les catégories sont en forte baisse, on observe néanmoins des disparités. Soutenu par une clientèle professionnelle de proximité, le segment super-économique affiche la baisse la moins importante (-43,5%). A l'inverse, pénalisé par l'absence de la clientèle internationale, le segment haut de gamme accuse une baisse de -74,0%.

LES MÉTROPOLIS SONT LES PLUS AFFECTÉES

Les hôtels situés au sein des métropoles ont été davantage affectés par l'épidémie de la Covid-19. Paris (-77,7%) et Nice (-68,8%) pâtissent notamment de l'annulation de nombreux événements professionnels. Notons qu'aucune autre métropole ne fait véritablement mieux avec des baisses de RevPAR oscillant entre -50,3% à Marseille et -69,5% à Strasbourg.

Les épisodes de fortes chaleurs survenus en août 2020 ont profité à la façade Nord-Atlantique ainsi qu'à la côte Normande, qui ont accueilli la clientèle domestique. Au cours du mois d'août 2020, la Normandie accuse la baisse la plus faible de son RevPAR -5,5%, contre -35,3% à l'échelle de la France.

Performances hôtelières en France
Toutes catégories, en € HT



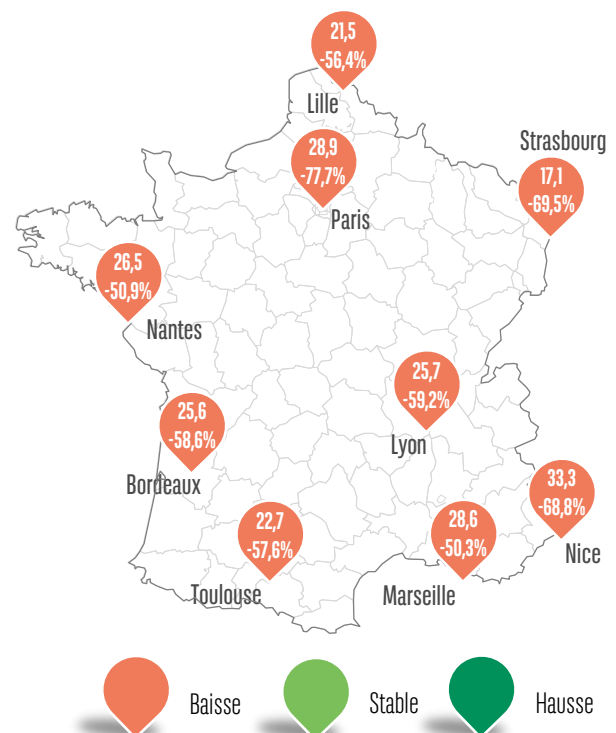
Source : IMG HT Report

Performances hôtelières en France en 2020
Toutes catégories, en € HT, variations comparées à 2019

Catégorie	Taux d'occupation (%)	Prix moyen (€)	RevPAR (€)	Variation Taux d'occupation	Variation Prix moyen (%)	Variation RevPAR (%)
Global	32,5%	77,1 €	25,0 €	-36,3 pts	-18,2 %	-61,3 %
Super-éco	39,5 %	45,6 €	18,0 €	-27,2 pts	-4,6 %	-43,5 %
Économique	33,7 %	66,3 €	22,4 €	-34,5 pts	-7,5 %	-54,3 %
Moyen de gamme	29,1 %	97,0 €	28,2 €	-40,3 pts	-9,7 %	-62,2 %
Haut de gamme	22,0 %	180,2 €	39,6 €	-50,9 pts	-13,7 %	-74,0 %

Source : IMG HT Report

Performances hôtelières en France en 2020
RevPAR toutes catégories, en € HT, variation comparée à 2019



Source : IMG HT Report, UMH

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

Gabriel PORÉE

Responsable - Expertise
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 93
gabriel.poree@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