



**AT A GLANCE
T1 2021**

LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE

**L'HÔTELLERIE EN FRANCE TOUJOURS SOUS CLOCHE DANS L'ATTENTE
DES LEVÉES DES RESTRICTIONS**

165,0M€

INVESTIS AU T1 2021

-21,5%

VS T1 2020

17,6€

REVPAR AU T1 2021

-57,3%

VS T1 2020

INVESTISSEMENT

- L'investissement hôtelier atteint 165,0 millions d'euros au premier trimestre, soit une baisse de -21,4% par rapport à la même période en 2020.
- Le premier trimestre a été marqué notamment par la finalisation de la vente de plusieurs portefeuilles.
- Après une année 2020 difficile, le marché de la transaction démarre timidement l'année 2021.
- Malgré un contexte difficile, on note un intérêt toujours marqué des investisseurs pour le produit hôtelier.

PERFORMANCES

- Sur ce trimestre, le RevPAR affiche une baisse de -57,3%, pénalisé par une contraction du taux d'occupation (-19,7 points) et du prix moyen (-26,1%).
- Les hôteliers franciliens sont affectés par le troisième confinement territorialisé de mars, les déplacements inter-régionaux étant encadrés.
- Le maintien des restrictions sanitaires retarde la reprise du marché hôtelier, attendue pour l'été.
- Saison blanche pour les hôteliers de haute montagne, compte tenu de la fermeture des remontées mécaniques.

La poursuite des acquisitions par les investisseurs historiques à l'image d'Extendam, et le nombre important de candidats à la reprise du portefeuille IJW, confortent l'attractivité du produit hôtelier. Les performances se maintiendront à un niveau très bas tant que l'hôtellerie demeurera sous cloche. La perspective d'une reprise est conditionnée à la levée des restrictions et donc à l'ouverture des terrasses des restaurants, qui permettra aux hôteliers d'accueillir des clientèles.

L'ANNÉE 2021 DÉMARRE TIMIDEMENT

Au premier trimestre 2021, le nombre de chambres d'hôtels transacté a diminué de -16,2%.

Néanmoins, trois transactions supérieures à 20 millions d'euros ont été réalisées : le Novotel Thalasso de Dinard acquis par FOR BZH, l'ensemble hôtelier Pure Valley acquis par un consortium d'investisseurs à la station des Menuires (livraison fin 2022), et un portefeuille de deux hôtels Accor acquis par Extendam à Noisy-le-Grand.

LE RETOUR DES TRANSACTIONS DE PORTEFEUILLE

Rare en 2020, les cessions de portefeuilles atteignent déjà près de 50 millions d'euros au premier trimestre, soit 27,4% du montant total investi.

Extendam s'est montré particulièrement actif en signant l'acquisition de deux portefeuilles, l'un composé de deux établissements Ibis et Novotel totalisant 305 chambres à Noisy-le-Grand, l'autre comprenant trois hôtels économiques en régions regroupant 177 chambres.

Eternam a acquis un portefeuille de trois actifs situés à Lille, Montesson et Tours totalisant 207 chambres auprès d'123 IM.

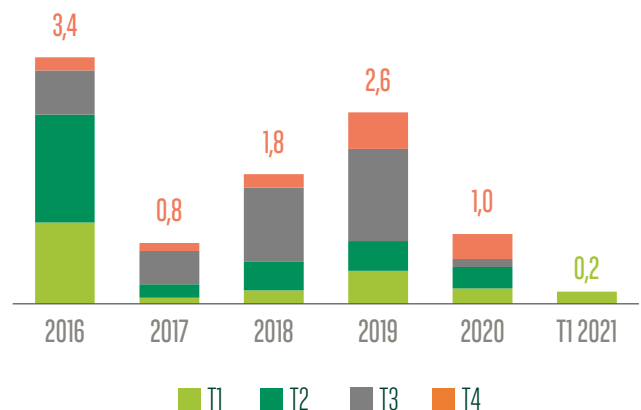
LES RÉGIONS CONCENTRENT LA MAJORITÉ DES TRANSACTIONS

Les régions représentent 82,4% du volume investi en hôtellerie au premier trimestre 2021, soit une part supérieure à la moyenne des dix dernières années (35,9% entre 2010 et 2020).

Aucun territoire ne se démarque véritablement, avec des transactions en haute montagne (Pure Valley, aux Menuires), sur la Côte d'Azur (La Bastide de Saint-Tropez), ou encore en Loire-Atlantique (Novotel Thalasso à Pornic).

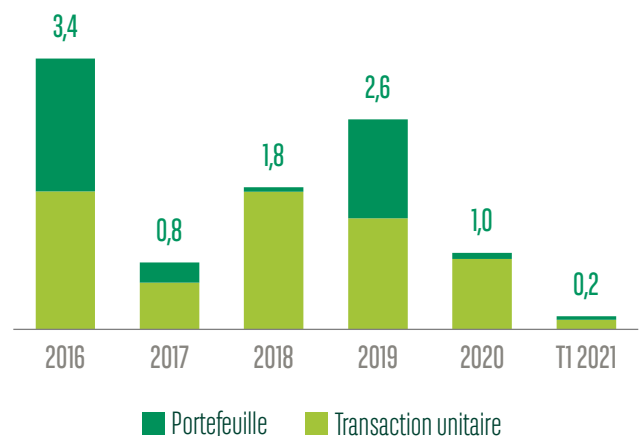
L'Île-de-France s'est montrée particulièrement discrète, avec seulement 17,6% du volume investi en hôtellerie au premier trimestre.

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



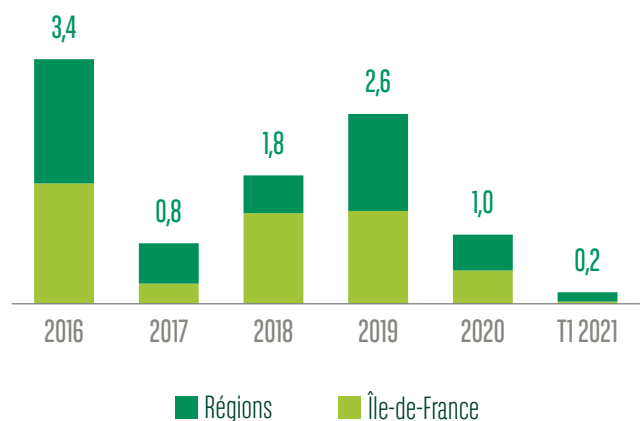
Source : BNP Paribas Real Estate

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

Au premier trimestre 2021, les niveaux de fréquentation demeurent corrélés à l'évolution de l'épidémie. En effet, un confinement territorialisé affectant 16 départements dont ceux de l'Île-de-France s'est superposé au couvre-feu à la fin du mois de mars.

La perspective d'un desserrement des restrictions sanitaires à la mi-mai avec l'ouverture des terrasses des restaurants, augure d'une sortie du tunnel pour les hôteliers. D'ailleurs, les français devraient encore privilégier des vacances domestiques cet été.

LE SEGMENT ÉCONOMIQUE PLUS RÉSILIENT QUE LE HAUT DE GAMME

Même si les RevPAR de toutes les catégories sont en forte baisse, on continue d'observer des disparités. Le segment super-économique voit son taux d'occupation augmenter progressivement depuis la fin du deuxième confinement passant de 29,4% en novembre 2020 à 39,2% en mars 2021. En revanche, la reprise n'est pas encore amorcée sur le segment haut de gamme qui plafonne en moyenne à 10,4% sur le mois de mars.

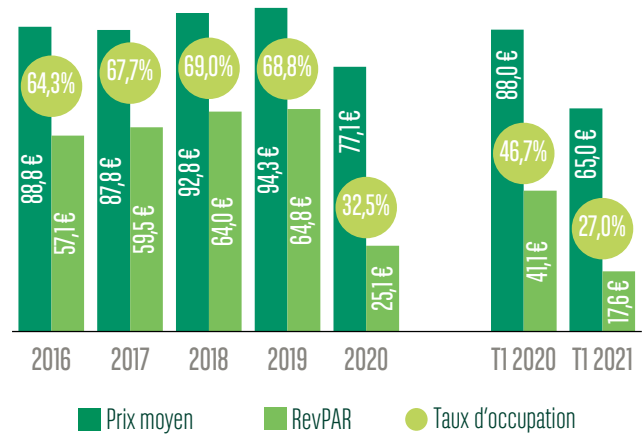
LES MÉTROPOLIS SONT TOUJOURS LES PLUS AFFECTÉES

Affichant les plus fortes baisses, les RevPAR de Paris (-83,4%) et Nice (-72,9%) sont pénalisés par l'annulation de nombreux événements professionnels comme le salon de l'aéronautique et de l'espace ou le MIPIM.

Moins exposées à la clientèle affaire, les régions Bretagne (-27,9%), Normandie (-31,0%) et Pays de la Loire (-28,9%) résistent mieux à la crise de la Covid-19 sur ce premier trimestre.

Malgré une saison blanche, la moyenne montagne a su tirer son épingle du jeu, en proposant de multiples activités pour palier la fermeture des remontées mécaniques.

Performances hôtelières en France
Toutes catégories, en € HT



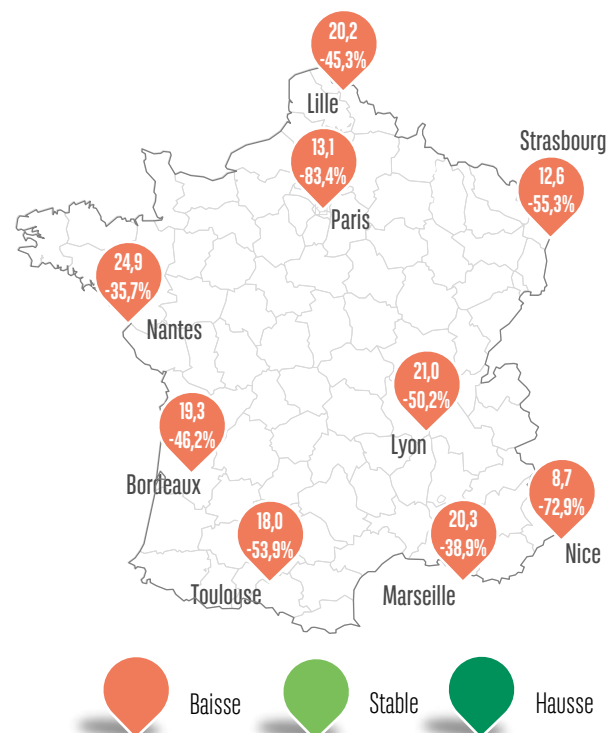
Source : IMG HT Report

Performances hôtelières en France au premier trimestre 2021
Toutes catégories, en € HT, variations comparées à la même période en 2020

	Taux d'occupation	Prix moyen	RevPAR
Global	27,0% -19,7 pts	65,0 € -26,1 %	17,6 € -57,3 %
Super-éco	36,8 % -10,8 pts	42,9 € -6,2 %	15,8 € -27,4 %
Économique	29,6 % -17,0 pts	62,2 € -9,6 %	18,4 € -42,5 %
Moyen de gamme	22,0 % -24,2 pts	86,9 € -14,6 %	19,1 € -59,4 %
Haut de gamme	10,5 % -35,9 pts	151,6 € -24,1 %	15,9 € -82,8 %

Source : IMG HT Report

Performances hôtelières en France au premier trimestre 2021
Toutes catégories, en € HT, variations comparées à la même période en 2020



Source : IAGOTA destination, UMH

IMPLANTATIONS

(JANVIER 2021)

SIÈGE SOCIAL

167, quai de la Bataille de
Stalingrad
92867 Issy les Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 85 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

ANNECY

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

BIARRITZ

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

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 3

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

Silix 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

CONTACT

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY
Directeur département France
guillaume.joly@bnpparibas.com

Valentin COURTOUS
Analyste Immobilier de services/adhoc
valentin.courtous@bnpparibas.com

TRANSACTION

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

EXPERTISE

Gabriel PORÉE
Responsable - Expertise Hôtellerie
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 93
gabriel.poree@bnpparibas.com

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

 **#BEYONDBUILDINGS**



www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change