



AT A GLANCE  
**T2 2021**

## LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE

UNE REPRISE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT ET DES PERFORMANCES  
HÔTELIÈRES AU DEUXIÈME TRIMESTRE

**561,2M€**

INVESTIS AU S1 2021

**+12,0%**

VS S1 2020

**21,0€**

REVPAR AU S1 2021

**-10,7%**

VS S1 2020

### INVESTISSEMENT

- L'investissement hôtelier atteint 561,2 millions d'euros au premier semestre, soit une hausse de +12,0% par rapport à la même période en 2020.
- Ce trimestre encore, de nombreuses transactions de portefeuilles ont été recensées.
- Le deuxième trimestre est aussi marqué par le retour des transactions en Île-de-France, tandis que l'investissement en régions reste stable.
- Cette reprise du marché de l'investissement en Île-de-France malgré l'absence des clientèles, témoigne de la confiance des investisseurs dans les fondamentaux du marché hôtelier.

### PERFORMANCES

- Au premier semestre, le prix moyen est toujours en retrait (-13,3%), alors que le taux d'occupation stagne (+0,9 point) comparé au S1 de 2020.
- L'Île-de-France est toujours privée de ses clientèles (RevPAR en baisse de -45,7%). Toutefois, dix des onze autres régions finissent le semestre avec des RevPAR en progression.
- Après un mois d'avril difficile, la levée de la plupart des restrictions sanitaires à la mi-mai a permis à de nombreux hôteliers d'accueillir à nouveau des clients.
- Si les segments économiques présentent des RevPAR en croissance au S1, le segment haut de gamme ne décolle toujours pas vu l'absence de la clientèle internationale.

L'accélération des programmes de vaccination puis l'instauration du pass sanitaire pour le mois d'août ont permis aux hôteliers d'accueillir la clientèle domestique dans leurs établissements.

Le développement de nouveaux variants reporte la date de la reprise pour les établissements haut de gamme, fortement exposés à la clientèle internationale.

## LE PREMIER SEMESTRE TERMINE SUR UNE BONNE NOTE

396,5 millions d'euros ont été engagés sur le marché de l'investissement au deuxième trimestre, soit un volume en hausse de +36,4% par rapport à la même période en 2020.

Hors portefeuille, on recense trois transactions supérieures à 20 millions d'euros : le Timhôtel Berthier situé dans le 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris acquis par Swiss Life, l'établissement de coliving Livelyphere dans le 20<sup>e</sup> arrondissement acquis par le fonds d'investissement privé d'Ascott, ainsi que le thalasso de Hendaye acquis par Osae Partners et Relais Thalasso.

## LES CESSIIONS DE PORTEFEUILLES SE POURSUIVENT

Les cessions de portefeuilles atteignent déjà plus de 175 millions d'euros au premier semestre, soit 31,9% du montant total investi.

Ce trimestre, Extendam, Solanet et BPI France se sont portés acquéreurs du portefeuille hôtelier SCSP composé de treize établissements (dont un en VEFA) totalisant 1 200 clés réparties dans la métropole Lyonnaise.

Un autre portefeuille composé de neuf établissements de segment économique a également été cédé au cours du deuxième trimestre. Les hôtels se situent en Île-de-France ainsi que dans l'Ouest du pays.

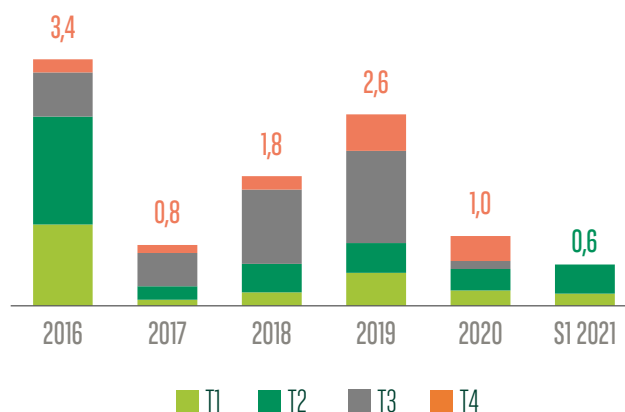
## RETOUR DES TRANSACTIONS EN ÎLE-DE-FRANCE

Après un premier trimestre atone, les transactions sont de retour dans la capitale et sa région avec 190,9 millions d'euros investi sur le marché de l'hôtellerie.

Les investisseurs se sont principalement positionnés sur des établissements trois étoiles situés à Paris comme le Timhôtel Berthier, l'hôtel Astrid (cédé par un privé) ou le Standard Design Hotel (acquis par le groupe Terrot & Galia).

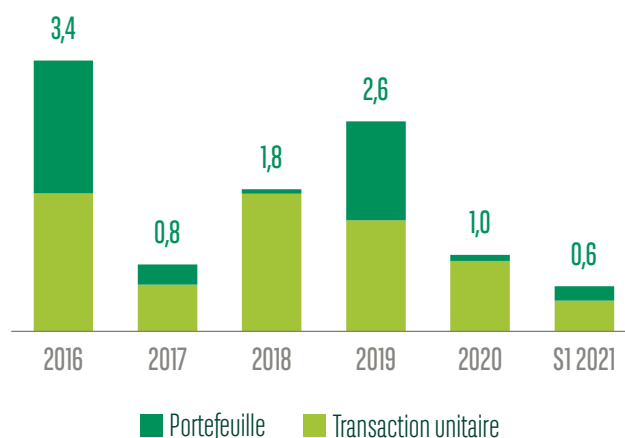
A l'extérieur de l'Île-de-France, la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur se distingue (citons l'hôtel Exlciesior à Nice), tout comme la région Nouvelle-Aquitaine (l'hôtel Saint-Julien à Biarritz ou la thalasso de Hendaye).

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



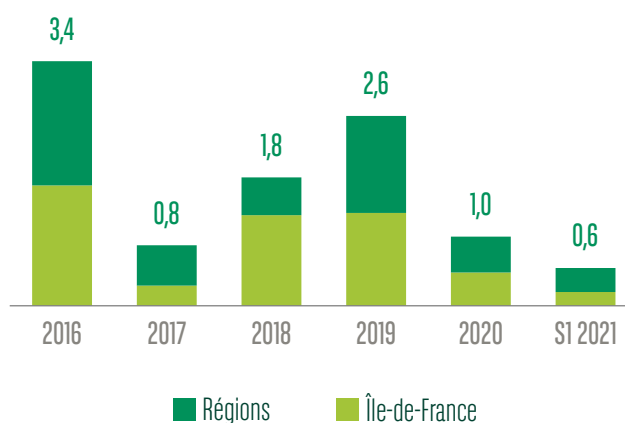
Source : BNP Paribas Real Estate

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 EN HAUSSE SUR LA FIN DU SEMESTRE

Après les quatre premiers mois perturbés par la crise sanitaire, les performances hôtelières retrouvent la croissance en mai et en juin, permettant de contenir la baisse du RevPAR à -10,7% sur le premier semestre. Cette hausse pourrait perdurer au cours du troisième trimestre. Cet été encore, la clientèle française devrait privilégier des vacances domestiques, la progression des nouveaux variants en Europe freinant les flux internationaux de voyageurs. Les hôteliers se tiennent prêts puisque 97,0% des hôtels sont disponibles à la réservation en juin d'après MKG Consulting.

## LES SEGMENTS ÉCONOMIQUES RETROUVENT LA CROISSANCE

Le segment super-économique voit son taux d'occupation passer de 34,0% au S1 2020 (année sans confinement au T1) à 39,7% au S1 2021. En ayant réussi à maintenir son prix moyen (-2,6%), il affiche un RevPAR en hausse de +13,6% sur le premier semestre. Toutefois, la résurgence de l'épidémie de Covid-19 assombrit un peu plus les perspectives de reprise du segment haut de gamme, fortement exposé à la clientèle internationale.

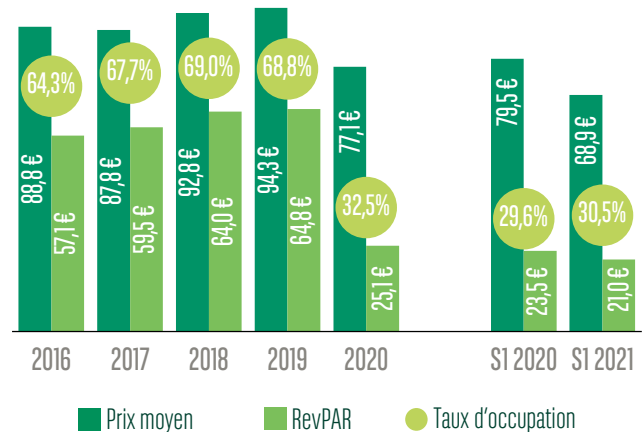
## UNE REPRISE QUI RESTE TRÈS DISPARATE

La crise sanitaire a un impact différencié sur les métropoles, au regard de leur situation géographique et des clientèles qu'elles accueillent.

Les métropoles situées proche des côtes affichent des RevPAR en hausse de +1,1% à Nice, jusqu'à +24,7% à Marseille au premier semestre 2021. Ces villes devraient continuer d'accueillir la clientèle domestique cet été. Elles pourraient également connaître une belle arrière-saison, si le rythme de vaccination enregistré lors de la saison estivale perdure.

A l'inverse, les autres métropoles présentent des RevPAR en baisse au premier semestre 2021, la clientèle loisirs n'ayant pas suffisamment compensé l'absence des clientèles affaires. Pour la capitale, le manque de clientèles internationales vient ajouter une pression supplémentaire à la baisse des performances (16,7€, -60,5% par rapport au premier semestre de 2020).

Performances hôtelières en France  
Toutes catégories, en € HT



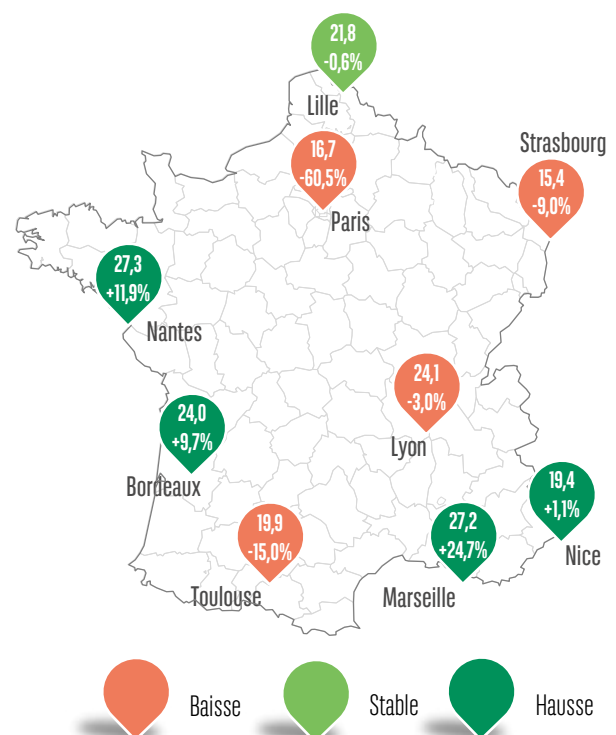
Source : MKG HT Report

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

	Taux d'occupation		Prix moyen		RevPAR	
Global	30,5%	+0,9 pt	68,9 €	-13,3 %	21,0 €	-10,7 %
Super-éco	39,7 %	+5,7 pts	44,0 €	-2,6 %	17,5 €	+13,6 %
Économique	32,7 %	+3,2 pts	64,2 €	-4,2 %	21,0 €	+6,3 %
Moyen de gamme	25,7 %	-1,4 pt	91,1 €	-7,7 %	23,4 €	-12,6 %
Haut de gamme	14,1 %	-10,9 pts	168,8 €	-5,0 %	23,7 €	-46,5 %

Source : MKG HT Report

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



Sources : Ithelia 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 Guillobert  
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<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

# CONTACT

## RESEARCH FRANCE

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

Valentin COURTOIS  
Analyste Immobilier de services/adhoc  
valentin.courtois@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