



**AT A GLANCE
T4 2021**

LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE

UNE ANNÉE DE REPRISE EN DEMI-TEINTE

1,0Mrd €

INVESTIS EN 2021

+5,4%

VS 2020

37,1€

REVPAR EN 2021

+46,9%

VS 2020

INVESTISSEMENT

Comme en 2020, le quatrième trimestre se distingue par la finalisation de nombreuses transactions sur le marché de l'investissement, représentant 302,9 millions d'euros.

1,0 milliard d'euros ont été engagés dans l'hôtellerie en 2021, un volume en hausse de +5,4% par rapport à la même période en 2020.

PERFORMANCES

Le RevPAR s'affiche à 37,2€ en 2021, en progression de +46,9% par rapport à 2020. Le taux d'occupation atteint 43,7% (+11,3 points), tandis que le prix moyen est de 85,0€ (+9,0%).

L'année de reprise attendue n'a pas été à la hauteur des espérances. Les différents variants ont continué de perturber le tourisme, et le RevPAR demeure inférieur de -43,0% aux performances de 2019.

Les transactions enregistrées en 2021 témoignent de la diversité des concepts, des enseignes et des gammes de l'hôtellerie française.

Observable avant l'apparition de la Covid-19, l'équilibre entre les montants investis en Île-de-France et le reste du pays, bascule en faveur des régions depuis le début de la crise sanitaire.

La pandémie expose plus ou moins les hôtels selon leur profil. Ceux localisés en province résistent mieux, avec un RevPAR enregistré à 37,5€, en recul de seulement -27,8% versus 2019.

La France est cependant le pays d'Europe où les performances sont les plus proches de celles de 2019. Elle bénéficie d'un marché domestique dynamique ainsi que de la diversité de ses destinations.

2021 se segmente en deux parties. Les cinq premiers mois sont marqués par des restrictions sanitaires (couvre-feu) dans la poursuite de l'année 2020. À l'approche de l'été, les campagnes de vaccination auxquelles s'adosse le pass sanitaire permettent de mettre fin à la majorité des restrictions sanitaires depuis, malgré les quatrièmes et cinquièmes vagues épidémiques. Le tourisme international demeure fortement perturbé et devrait le rester en 2022, au moins pour certaines clientèles (Chine).

LE QUATRIÈME TRIMESTRE PERMET D'ATTEINDRE LE MILLIARD INVESTI

302,9 millions d'euros ont été engagés sur le marché de l'investissement au quatrième trimestre, un volume en baisse de -11,3% comparé à la même période en 2020. Au quatrième trimestre, nous pouvons citer l'acquisition par le Groupe Centaurus de l'hôtel cinq étoiles Maison Champs-Élysées comptant 57 chambres, auprès de la Maison des Centraliens. L'hôtel trois étoiles de 253 chambres Timhotel Bertier localisé à Paris 17, a été acquis par Swiss Life auprès de l'opérateur du même nom et passera sous enseigne B&B

LE RETOUR DES TRANSACTIONS DE PORTEFEUILLE

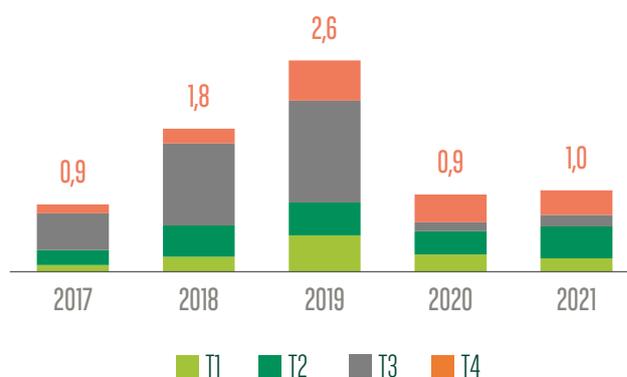
Les cessions de portefeuilles atteignent près de 275,0 millions d'euros en 2021, un montant de plus de 2,5 fois supérieur à celui enregistré pour 2020.

Extendam, a acquis le portefeuille SCSP avec BPI France et Solanet Gestion. Il regroupe onze hôtels dont un en VEFA, totalisant 1 200 clés. Il s'agit d'établissements se trouvant essentiellement dans la métropole Lyonnaise, sous enseignes IHG, Accor et Louvre Hotel. Le portefeuille est essentiellement constitué d'hôtels économiques moyen de gamme. Un établissement haut de gamme complète l'acquisition, le Crowne Plaza Lyon Cité Internationale.

LA MAJORITÉ DE L'ACTIVITÉ SE CONCENTRE EN RÉGIONS

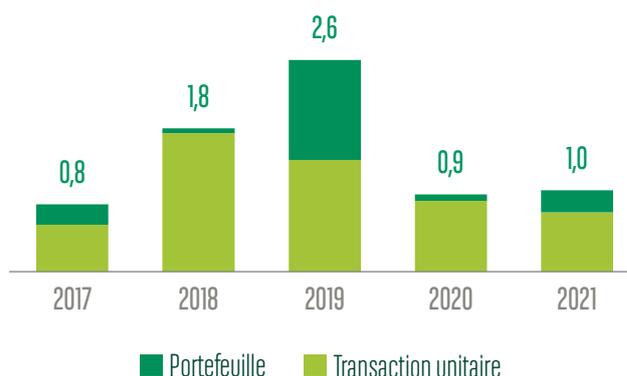
Depuis 2019, les montants engagés dans l'hôtellerie en régions excèdent ceux placés en Île-de-France. Au quatrième trimestre, citons l'hôtel Novotel Thalasso Dinard quatre étoiles acquis par Samsic - For Bzh. En 2021, aucune région ne se distingue nettement, venant illustrer la diversité des destinations françaises. Ainsi, on enregistre des transactions dans les métropoles (portefeuille SCSP à Lyon), à la montagne (Hôtel Pure Valley à Saint-Martin-de-Belleville), sur le littoral (La Bastide de Saint-Tropez, hôtel Thalasso de Hendaye), ou encore dans les villes moyennes (Best Western Saint-Etienne Porte du Forez). Le marché Parisien demeure atone, en raison du faible volume de biens échangés sur le marché.

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



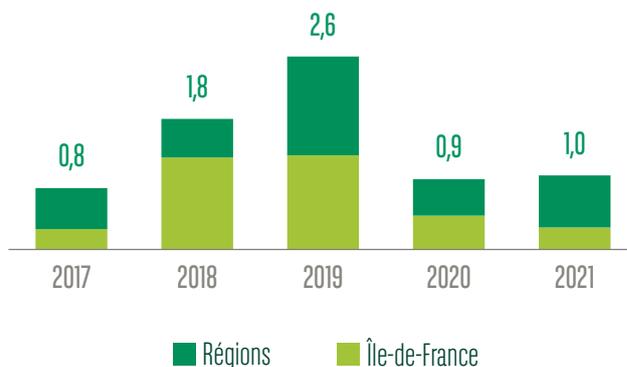
Source: BNP Paribas Real Estate

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 PROGRESSENT LENTEMENT

2021 n'a pas été l'année de la reprise attendue, bien que les performances soient supérieures à celles enregistrées en 2020. Les cinq premiers mois notamment, marqués par les restrictions sanitaires, plombent le bilan. La saison estivale fut très bonne, mais l'émergence du variant Omicron est venue ternir la fin d'année. La différence notable par rapport à 2020 concerne la couverture vaccinale ainsi que la montée en puissance du pass sanitaire, qui a permis aux hôteliers de maintenir une activité durant les vagues épidémiques.

DES REPRISÉS À PLUSIEURS VITESSES

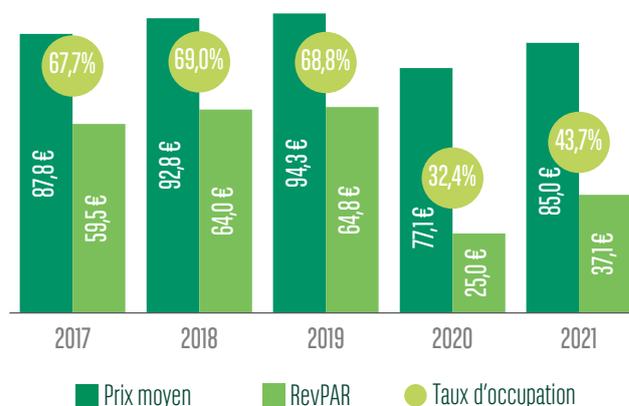
À la distinction Paris/province, s'ajoute des reprises différenciées des performances par gamme. Le segment super-économique affiche un RevPAR de 23,8€, en baisse de -25,7% par rapport à 2019. Il s'agit de la catégorie d'hôtel la moins exposée au virus, avec peu de clientèles internationales et une clientèle professionnelle importante dont les déplacements se sont maintenus. La fréquentation domestique de loisir et le retour d'une partie de la clientèle européenne, bénéficient partiellement au segment moyen de gamme, et plus faiblement au segment haut de gamme.

UN CONSTAT SIMILAIRE POUR LES MÉTROPOLÉS

Territoires parmi les plus exposés à la crise sanitaire, les métropoles présentent d'importants taux de croissance de leur RevPAR en 2021, même si ce dernier demeure loin de son niveau de 2019.

À Paris, le retour à des performances pré Covid-19 est conditionné au retour des clientèles extra-européennes et des salons d'affaires. Marseille est, quant à elle, la métropole la plus proche de retrouver son niveau de performance pré-Covid (+61,0% de RevPAR versus 2020, et -20,2% versus 2019). Les métropoles les plus affectées sont celles les plus dépendantes des clientèles affaires, comme Strasbourg (+80,9% versus 2020 mais -58,4% versus 2019). La métropole Nantaise bénéficie de son mix clientèle plus équilibré, avec un RevPAR en progrès de +39,5% par rapport à celui de 2020 et en recul de -37,8% par rapport à 2019.

Performances hôtelières en France
Toutes catégories, en € HT



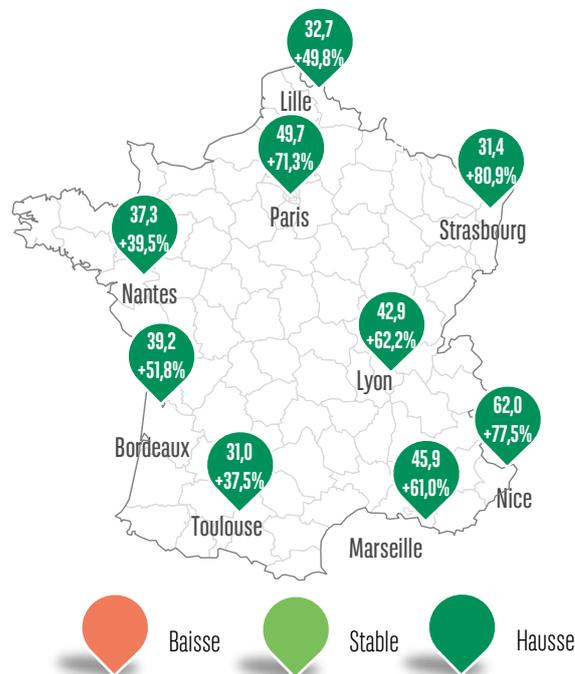
Source : IMG HT Report

Performances hôtelières en France en 2021
Toutes catégories, en € HT, variations comparées à 2020

	Taux d'occupation		Prix moyen		RevPAR	
Global	43,7%	+11,3 pts	85,0 €	+9,0 %	37,2 €	+46,9 %
Super-éco	50,4 %	+10,9 pts	47,3 €	+2,9 %	23,8 €	+31,4 %
Économique	45,2 %	+11,8 pts	69,3 €	+3,4 %	31,3 €	+39,8 %
Moyen de gamme	40,5 %	+11,4 pts	102,8 €	+5,2 %	41,6 €	+46,1 %
Haut de gamme	32,5 %	+10,6 pts	216,4 €	+16,1 %	70,4 €	+72,5 %

Source : IMG HT Report

Performances hôtelières en France en 2021
RevPAR toutes catégories, en € HT, variations comparées à 2020



Source : IMG HT Report

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 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

Paul FOUREL
Consultant - Hôtellerie
Tél. : +33 (0)1 47 59 20 08
paul.fourel@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**