

EXPERTISE



BENJAMIN ROBINE
Expert associé - Gérant
Expert près la Cour
d'appel de Paris
Chartered surveyor MRICS
Robine & Associés



JEAN-PHILIPPE MONNET
Expert associé
Chartered surveyor MRICS
Robine & Associés

Les hôtels parisiens, un marché de vendeurs

A lors que la performance hôtelière semble atteindre un plafond, le marché parisien des murs et fonds d'hôtels reste un terrain fertile pour les investisseurs, avec une demande supérieure à l'offre.

1 L'état de l'industrie hôtelière

Si tous s'accordent pour dire que l'été 2024 n'a pas été à la hauteur des prévisions, l'année, prise dans sa globalité, devrait s'inscrire dans le même "trend" que 2023. Les Jeux Olympiques n'ont certainement pas profité à tous les hôteliers franciliens. La fréquentation moyenne selon l'Insee a même baissé de 9,2 % entre l'été 2023 et l'été 2024. Sur Paris, il ressort sur les 10 premiers mois de l'année une baisse du Revpar comprise entre 4 % et 8 % pour les établissements classés 2* à 4* (pour un référentiel de près de 54 000 chambres). Le segment 5* progresse avec une hausse du Revpar de plus de 6 % lorsque le segment 1* plongerait de près de 17 %.

Ces données restent provisoires et les hôteliers sont optimistes pour cette fin d'année avec un bon niveau de réservations. Peut-être l'effet post JO.

Toujours est-il qu'après 10 ans dans le rétroviseur, on observe que 2014, année record, a ensuite largement été supplantée par 2019, 2022 et 2023. L'année 2024 pourrait, quant à elle, constituer un plateau, notamment sur le prix moyen. L'industrie hôtelière est cyclique et ne cumulera pas éternellement des records. La tendance générale reste satisfaisante et participe à la surenchère des valeurs des murs et des fonds hôteliers. Ces actifs font preuve de résilience et l'attractivité de la destination France n'a jamais été aussi élevée.

2 Des ratios, des ratios...

Les niveaux de prix demeurent soutenus. Quelques ratios* à retenir pour l'IdF :

	Valeur locative basse (en €/chambre)	Valeur locative haute (en €/chambre)
Classe éco	2 500	2 500
Moyenne gamme	2 500	2 500
Haut de gamme	2 500	2 500
Taux de rendement des murs d'hôtels	3 %	6 %

Il peut arriver que :

- des transactions se concrétisent sur la base d'un taux de rendement inférieur à 3 %, si le loyer est faible et non ajustable pour une longue période, pour un établissement historique ou pour convenance (rachat d'un hôtel voisin pour agrandissement) par exemple ;
- des transactions se concrétisent sur la base d'un taux de rendement supérieur à 6 %, notamment si le modèle d'exploitation arrive en fin de cycle et que l'immeuble nécessite des travaux d'ampleur.

	Valeur des fonds (en €/chambre)		Valeur des fonds (en % de CA)	
	1 ^{er} quartile	3 ^{ème} quartile	min	max
Toutes classes confondues	120 000	2 500	350	600

* Données issues d'un échantillon essentiellement parisien de 100 références comprises entre 2018 et 2024. Certaines transactions peuvent s'établir à des ratios inférieur à 50 000 €/clef et d'autres supérieurs à 500 000 € par chambre. Lorsque la transaction permet une synergie Murs & Fonds, les ratios sont bonifiés, bonification qui semble encore s'être renforcée ces deux dernières années.

3 Des questions en suspens

→ La fréquentation : y a-t-il et y aura-t-il un effet post JO ? On ose y croire. L'évènement planétaire a été une réussite et a su mettre en valeur la capitale et ses monuments. Les premières remontées d'informations des exploitants hôteliers sont encourageantes puisque les réservations sur septembre-octobre sont de bon niveau. Le tourisme de loisirs ne constitue qu'une part de la clientèle parisienne mais dicte largement la tarification.

→ La fiscalité : faut-il craindre l'instabilité ? Le pacte Dutreil, un temps cité, semble être passé au travers des 60 Mds€ d'économies du projet de loi de finance pour 2025. Mais le mécanisme de report d'imposition sur les plus-values mobilières incorporables (art 150 O-Bter du CGI) serait lui remis en cause, ce qui limiterait l'animation du marché par les club-deals structurés autour de ce mécanisme.

→ L'écologie : y a-t-il une prise de conscience suffisante ? Les vocables d'hôtellerie éco-responsable, hôtellerie verte, label clef verte etc, sont devenus courants. Et si l'obtention d'un label écologique est une démarche volontaire de l'hôtelier, la mise en place du décret tertiaire pour les établissements de plus de 1 000 m² devrait avoir une incidence plus importante sur les cessions de murs et fonds d'hôtel. Les principales contraintes viennent aujourd'hui de la réglementation et du financement.

L'hôtellerie est usuellement considérée comme un domaine cyclique. Après avoir affiché des performances largement en hausse sur les 10 dernières années, les prix moyens semblent atteindre un plateau en cette fin d'année 2024.

Bien que les fondamentaux soient bons, la sensibilité du secteur à des éléments extrinsèques réserve notre pronostic pour 2025.