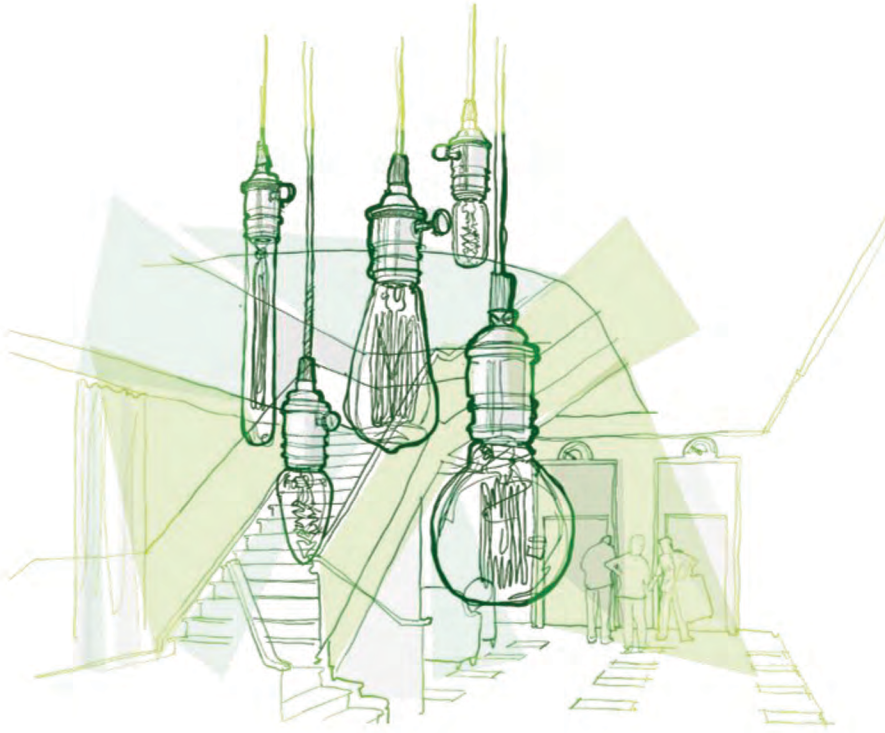
BILAN ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ HÔTELIER FRANÇAIS

MARS 2021



CBRE

Introduction

Les performances hôtelières ont reculé dans tous les pays européens en 2020, la reprise n'étant attendue qu'autour de 2024, en moyenne, pour l'ensemble du marché.

L'impact de la pandémie mondiale sur l'industrie hôtelière continue d'être important.

Dans ce document, après un rapide panorama européen, nous focalisons notre analyse sur la performance du marché français, sur le plan de l'impact de la pandémie, de la reprise future attendue et du sentiment des investisseurs.

La clientèle domestique et de loisirs a été le principal moteur de la performance des hôtels en Europe lors de la réouverture partielle, entre les confinements, au cours de l'année écoulée. En général, les marchés de régions s'en sont mieux sortis que les villes capitales, qui dépendent généralement davantage de la clientèle internationale et d'affaires.

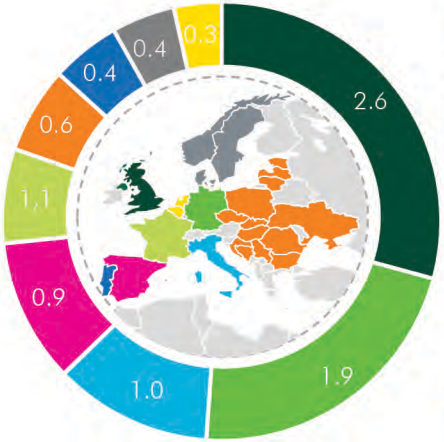
Les appart' hôtels et les hébergements ciblant les séjours plus longs ont également souvent mieux performé que le marché hôtelier traditionnel, car permettant aux clients d'être plus autonomes et de s'isoler plus efficacement.

En supposant qu'un vaccin efficace soit largement administré sur le 2ème semestre 2021 et en tenant compte des conséquences socio-économiques du virus, nous nous attendons à ce que les revenus des hôtels retrouvent globalement leurs niveaux d'avant la pandémie d'ici 2024. La phase initiale de reprise sera tirée par la clientèle domestique. Les pays dont la clientèle domestique et de loisirs est importante et qui sont moins exposés aux voyageurs internationaux, en particulier hors Europe, devraient voir leurs performances rebondir plus tôt.

Il est peu probable que les différents marchés et les hôtels se rétablissent de manière uniforme et la vitesse de reprise sera influencée par de nombreux facteurs, dont : la localisation, son mix d'activité, son positionnement, les innovations technologiques, sa gestion, sa position sur le marché ou encore le pipeline de livraison. Nous nous attendons également à ce que les propriétaires deviennent plus exigeants envers les opérateurs, ce qui accélérera l'évolution des structures d'exploitation.

La baisse significative des investissements en hôtellerie en 2020 résulte d'un manque d'offre sur le marché et d'un delta important dans les attentes de prix entre acheteurs et vendeurs. Cependant, le secteur conserve encore un intérêt marqué pour une large gamme d'investisseurs et des levées de fonds significatives ont été réalisées en 2020 pour cibler toute opportunité sur ce marché.

Volumes d'investissement Hotels Europe, 2020



Royaume-Uni ▼
2,6 Md€
-60%

Allemagne ▼
1,95 Md €
-60%

Italie ▼
1,04 Md €
-69%

Espagne ▼
0,95 Md €
-60%

France ▼
1,1 Md €
-57%

Europe Centrale ▼
0,57 Md €
-65%

Portugal ▼
0,45 Md €
-41%

Pays Nordiques ▼
0,41 Md €
-56%

Benelux ▼
0,31 Md €
-89%

Volume d'investissement Europe en hôtellerie ▼
9,4 Md €
-66%

Source: CBRE 2021

La part de l'hôtellerie dans l'investissement total en immobilier commercial dans la zone EMEA a augmenté de 2016 à 2019, en raison de performances opérationnelles solides et de l'attractivité croissante de la classe d'actifs pour des investisseurs cherchant à diversifier leur portefeuille.

Nous prévoyons une accélération des volumes de transactions vers la seconde moitié de l'année à mesure qu'un consensus sur les prix se dégagera.

Cela viendra probablement d'un effort de la part des vendeurs en recherche de cash, d'investisseurs et de prêteurs adoptant une position plus agressive, et d'une plus grande clarté sur la reprise.

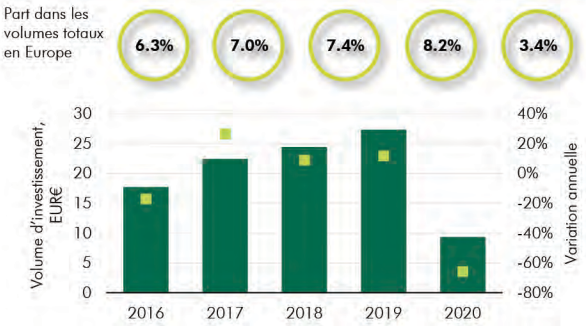
Avec plus de 100 000 nouvelles chambres prévues pour 2021, de nombreux pays d'Europe disposent déjà d'un pipeline de développement conséquent avec un certain nombre d'hôtels déjà en construction.

Compte tenu des perspectives opérationnelles à court et moyen terme et d'un accès plus cher et complexe à la dette, les valeurs vénales devraient rester en moyenne inférieure en 2021 à celles de 2019 avec certains marchés qui feront exceptions. Cette décote variera en fonction des caractéristiques et de la typologie de l'actif.

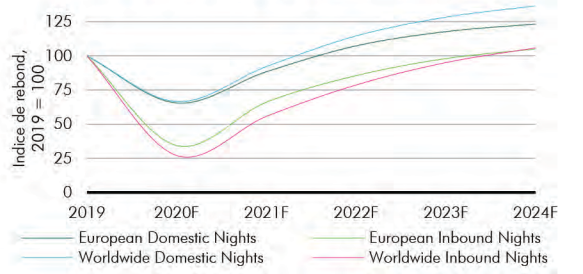
En outre, il est à noter que dans de nombreux pays, les Etats ont apporté un soutien massif à l'industrie hôtelière ce qui a permis, jusqu'à présent, de maintenir le secteur à flot.

En 2021, nous prévoyons l'amorce d'une reprise de l'activité hôtelière en Europe mais de manière hétérogène selon les stratégies sanitaires nationales adoptées. Cette reprise s'accompagnera d'une augmentation de la digitalisation du secteur en réponse au nouvel environnement. Dans le même temps, le volume de transactions devrait augmenter en raison de processus de vente décalés et de situation « distressed ».

Evol. volumes d'investissement Hotels Europe



Indice de rebond des nuités touristiques



" Si les statistiques de 2019 montrent que la France est restée l'une des premières destinations touristiques, le pays n'a pas non plus été à épargné par la pandémie qui s'est déclenché au 1er trimestre 2020. En effet, la récession économique mondiale a eu un impact significatif en 2020, et l'industrie hôtelière française n'a montré aucun signe de reprise rapide après des baisses sans précédent à la fois des taux d'occupation et des ADR.

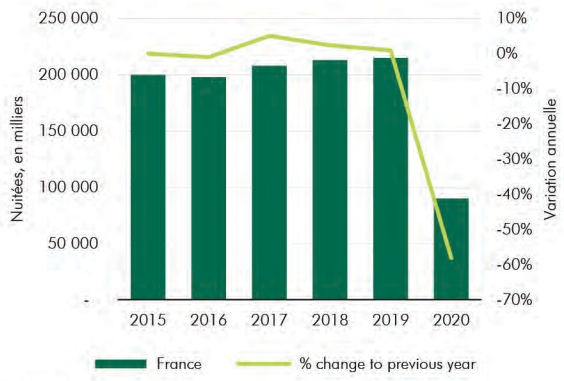
Le ralentissement de l'activité s'est accompagné d'une baisse similaire du nombre de cessions d'hôtels en France sur la même période. Alors qu'un attentisme prolongé aurait pu être le scénario privilégié, nous avons été rassurés par les nombreuses marques d'intérêts de la part d'investisseurs « cash-rich » n'ayant peu ou pas recours à la dette.

Bruno Juin
Directeur Senior - Hotels, France, Belgique et Luxembourg

De même, le retrait de certains investisseurs étrangers a été particulièrement bénéfique pour les investisseurs français, notamment les véhicules d'investissement non cotés.

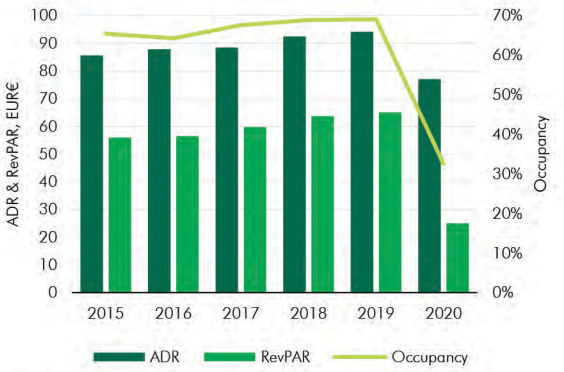
Les critères déterminants dans les récents succès de vente d'actifs ont été, en plus de la localisation, la qualité de l'actif ainsi que les performances opérationnelles historiques et pré-Covid à moyen terme. Même si elle a enregistré la baisse la plus forte du marché français, la région parisienne reste, pour autant, l'une des destinations les plus prisées des investisseurs hôteliers. Ce phénomène s'explique par deux facteurs : d'une part, des barrières à l'entrée particulièrement élevées liées au prix et à la disponibilité des actifs, et d'autre part, Paris reste largement considéré comme un investissement moins risqué sur le long terme. "

Demande touristique, France



Source: INSEE

KPI Hoteliers, France



Source: MKG, 2021

En 2019, la France a enregistré un nombre record de 215 millions de nuitées. Ce rebond initié dès 2016, après les attaques terroristes, illustre la résilience et la capacité de retour rapide du marché français. Durant cette période 2016-2019, la croissance cumulée du secteur touristique a été supérieure à 8,5%.

En 2020, les nuitées ont plongé à 90 millions, représentant une baisse de 58,1% sur un an. La baisse des visiteurs internationaux a eu un impact particulièrement fort à Paris et sur la Côte d'Azur, traditionnellement très dépendants de la clientèle étrangère.

" 2020 a été un point de retournement pour le marché français, après plusieurs années de croissance.

La Covid-19 est à l'origine de la plus forte contraction de l'industrie hôtelière dans l'histoire récente. Au cours de l'année, le taux d'occupation moyen en France a littéralement dégringolé pour atteindre 32,5 %, soit une baisse de 36,6 % par rapport à l'année précédente."

Benjamin Deljurie Directeur VAS

Le marché de l'hôtellerie haut de gamme reste le plus touché, en raison de sa forte dépendance à la clientèle internationale.

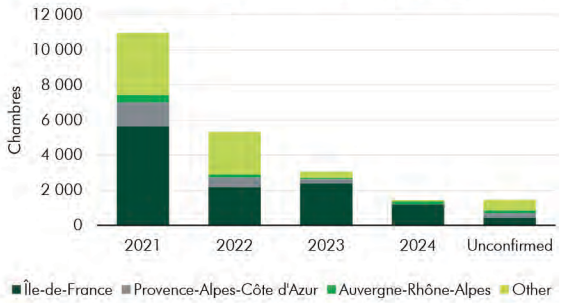
L'hôtellerie économique et moyen-de-gamme, bien qu'impactées, ont enregistré de meilleures performances grâce à la fois à leur clientèle domestique et à leur répartition géographique éclaté sur l'ensemble du territoire. L'hôtellerie balnéaire a, quant à elle, réussi à limiter la baisse grâce au report de la clientèle française. Tandis que les destinations de montagne ont été et continuent d'être fortement affectées en raison de la décision du gouvernement de maintenir les stations de ski fermées.

« Malgré les efforts du gouvernement, il est peu probable que les conditions de financement s'améliorent rapidement.

Cependant, nombre d'investisseurs institutionnels, qui jugeaient jusqu'à présent la classe d'actifs trop sophistiquée ont récemment commencé à fortement s'y intéresser par opportunisme en considérant les fondamentaux long terme positifs du secteur et le dynamisme des taux de rendement par rapport aux autres classes d'actifs ».

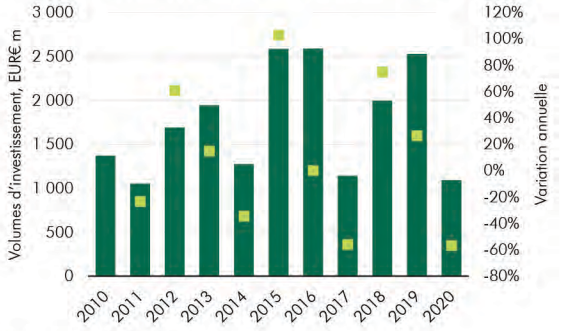
Sami Mendil, Directeur

Pipeline de développement par région, France



Source: CBRE 2021

Volumes d'investissement hôteliers, France



Source: CBRE RCA, 2021

Focus Paris

Si les performances hôtelières de Paris ont plongé, la ville bénéficie toujours d'une économie diversifiée et reste l'une des destinations les plus attractives au monde, comme en témoigne sa forte résistance historique aux ralentissements par rapport à d'autres destinations.

Taux de rendement Hotel (%), Paris

Source: CBRE 2021

La programmation prochaine d'évènements sportifs d'importance majeurs sur son territoire, permet à la capitale et la région d'espérer une sortie de crise plus rapide.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER HÔTELIER A CONNU UN ÉCART NOTABLE ENTRE LES ATTENTES DES VENDEURS ET DES ACHETEURS, ENTRAÎNANT UNE BAISSE SIGNIFICATIVE DU NOMBRE DE TRANSACTIONS EN 2020.

Ainsi, la plupart des propriétaires, peu pressés de vendre, ont préféré reporter la mise sur le marché des actifs pour ne pas cristalliser une baisse de valeur. Le resserrement des conditions de crédit, la montée des attentes de rendement et l'attentisme des propriétaires ne sont que quelques-unes des raisons de la baisse des volumes investis. L'investissement hôtelier en France est passé d'environ 2,5 Md € en 2019 à 1,1 Md € en 2020.

En 2021, le marché de l'investissement en France devrait bénéficier des mesures gouvernementales, qui devraient aider à lancer un processus de restructuration bénéfique du secteur avant de s'engager dans une tendance à la hausse du cycle de marché.

Avant crise, les taux de rendements se situaient à un niveau record - en particulier à Paris. Sans surprise, les rendements observés en 2019 ont en moyenne augmenté pour tous les actifs en 2020.

« La forte attractivité du marché français couplée à sa résilience reconnue continuera à stimuler l'intérêt des investisseurs dans les mois à venir. Les processus de vente actuels prouvent que la France reste en tête des intentions d'investissement. Les investisseurs rechercheront des opportunités value-add, profitant de l'amélioration des performances opérationnelles et de rendements plus élevés. »

Bruno Juin, Directeur Senior - Hotels, France, Belgique et Luxembourg

CONTACTS

Pour plus d'information, merci de contacter :

BRUNO JUIN
Directeur Senior -
Hotels, France, Belgique et Luxembourg
T +33 1 5364 3624
M +33 (0)6 85 71 70 19
E bruno.juin@cbrehotels.com

SAMI MENDIL
Directeur Investissements –
Hotels, France, Belgique et Luxembourg
T +33 1 5364 3628 /
M +33 (0)7 63 74 33 45
E sami.mendil@cbrehotels.com

BENJAMIN DELJURIE
Directeur Valuation –
Hotels, France, Belgique et Luxembourg
T +33 1 5364 3693
M +33 (0)6 12 59 41 33
E benjamin.deljurie@cbrehotels.com

OWEN PRITCHARD
COO CBRE Hotels EMEA

T +44 20 7182 3963
E owen.pritchard@cbrehotels.com

Disclaimer:

All materials presented in this report, unless specifically indicated otherwise, is under copyright and proprietary to CBRE. Information contained herein, including projections, has been obtained from materials and sources believed to be reliable at the date of publication. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. Readers are responsible for independently assessing the relevance, accuracy, completeness and currency of the information of this publication. This report is presented for information purposes only exclusively for CBRE clients and professionals, and is not to be used or considered as an offer or the solicitation of an offer to sell or buy or subscribe for securities or other financial instruments. All rights to the material are reserved and none of the material, nor its content, nor any copy of it, may be altered in any way, transmitted to, copied or distributed to any other party without prior express written permission of CBRE. Any unauthorized publication or redistribution of CBRE research reports is prohibited. CBRE will not be liable for any loss, damage, cost or expense incurred or arising by reason of any person using or relying on information in this publication.

To learn more about CBRE Research, or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at cbre.com/research or our blog at

cbre.co.uk/research-and-reports/about-real-estate

CBRE