

Une bulle hôtelière est-elle en train de voir le jour à Paris ?

◀ Si la capitale reste 'la' ville qu'il faut avoir visité au moins une fois dans sa vie, son attractivité pour les investisseurs semble faiblir depuis 2011.

Paris - l'une des premières destinations touristiques au monde - vit un vrai paradoxe : l'appétence des investisseurs hôteliers prêts à payer des prix très élevés pour acquérir un établissement remet en cause les paramètres de valorisation des investisseurs dits historiques. Baisse de fréquentation, hausse des prix, loyers de plus en plus chers, offre pléthorique de biens hôteliers et non hôteliers, les professionnels s'interrogent. Une bulle hôtelière est-elle réellement en train de se créer à Paris, comme le concluait une conférence Deloitte-In Extenso qui s'est tenue en février dernier ?

Selon un rapport de l'Insee, repris par l'association Alliance 46.2 Entreprendre en France pour le tourisme, "la fréquentation serait en baisse partout, même en Île-de-France où l'on assiste à un décrochage depuis juillet 2002, avec un déficit de 1 572 000 nuitées en cumul sur douze mois à septembre 2014". Entre 2005 et 2008 pourtant, selon l'office de tourisme et des congrès de Paris, la capitale accueillait chaque année plus d'un million de personnes supplémentaires, chiffre qui a subitement chuté en 2011, pour atteindre un apport de 100 000 nuitées annuelles. Pourtant, jamais le parc hôtelier parisien n'a été aussi moderne. **Philippe Gauguier**, associé de Deloitte-In Extenso, explique : "Le marché parisien a subi de profondes évolutions ces dernières années, en raison d'une montée en gamme des hôtels existants mais également de l'arrivée de nouvelles chambres venues d'établissements non hôteliers."

Transformation de bureaux en hôtels

En effet, la disparition de petits hôtels super économiques (- 4,7 % entre 2011 et 2015) s'est faite au bénéfice d'une offre de type boutique-hôtels ou hôtels design. À cette tendance s'ajoute l'arrivée de nouveaux établissements de luxe et la rénovation des palaces dits historiques : "On comptera 650 à 700 chambres de plus de type palace d'ici à 2017, soit 50 % du parc, avec les réouvertures du Ritz, du Crillon, du Lotti et du Lutetia", explique un rapport émanant du cabinet Deloitte-In Extenso. Même la nouvelle génération d'hôtels économiques (Generator, St. Christopher Inns) est moderne et design.

L'autre transformation du parc de ces dernières années, et la plus notable, vient de la transformation d'immeubles de bureaux en hôtels. "C'est une tendance logique puisqu'il reste très peu de foncier à Paris, et que la ville manque de chambres", souligne **Philippe Gauguier**. La ville de Paris a élaboré un plan hôtelier, afin d'ouvrir 14 000 chambres supplémentaires d'ici à 2017. Plus de 47 projets ont déjà pu être identifiés comme le Citizen M de la Tour Gamma

(XII^e), la rue Leroux (XVI^e) avec Novaxia, la rue du Pont-Neuf (I^{er}) pour Paris Inn Group, ou encore le Renaissance Marriott rue René Boulanger (X^e). Et que dire des 20 000 à 40 000 appartements dont a fait état **Brian Chesky**, p.-d.g. d'Airbnb, lors de sa visite à Paris en février, une offre qui représente 160 000 lits, soit la moitié du parc hôtelier francilien.

Une mutation favorable aux indépendants et aux groupes familiaux

Conséquences de cette transformation du parc : la montée en puissance des groupes familiaux. En 2014, Astotel, Honotel, Elegancia, la Compagnie de Bagatelle... détiennent environ deux tiers du parc : "Ils ont racheté les hôtels avant les autres et au meilleur coût car ils en connaissent la valeur", analyse **Philippe Gauguier**. En 2015, 64 % des hôtels (contre 60 % en 2011) appartiennent à ces réseaux d'indépendants non franchisés et non membres d'un réseau volontaire. Les groupes hôteliers intégrés, en revanche, ne représentent toujours qu'un tiers du parc (37 % sur 80 000 chambres) dans Paris intra-muros, un chiffre stable depuis 2011. Toutes ces ouvertures, la plupart financées par des fonds d'investissement, des Family Offices ou des institutionnels, donnent aujourd'hui de vraies inquiétudes aux hôteliers parisiens. "Cette augmentation du parc dans le secteur luxe et haut de gamme fait baisser la fréquentation dans les hôtels", déclare l'un d'eux. Malgré cela, l'appétit des investisseurs ne s'est pas ralenti. Les transactions atteignent des montants vertigineux, comme pour le Marriott Champs-Élysées (344 M€), le Hilton Opéra (137 M€) ou encore le Sol Melia de la Défense (100 M€). Pour **Philippe Journé**, p.-d.g. de la Compagnie de Phalsbourg et promoteur d'un projet Hilton avenue de Saxe, il existe bien une bulle immobilière dans l'hôtellerie parisienne. "C'est un secteur refuge pour les investisseurs et pour les promoteurs qui préfèrent transformer leurs immeubles de bureaux en hôtels plutôt que [d'investir] dans des bureaux neufs dont la valeur locative est en baisse depuis 2004."

Habités à surfer sur des valeurs positives les hôteliers parisiens ont le spleen : "Je préfère me désengager d'un appel d'offres plutôt que de m'engager sans avoir d'assurance sur le retour de mon investissement", affirme l'un d'entre eux. Paris serait-il devenu inaccessible pour ses investisseurs traditionnels ? Sans doute, sauf à miser sur des quartiers nouveaux, comme l'a fait Mama Shelter. Une expérience à tenter... mais à leurs risques et périls.

CATHERINE AVIGNON



ÉVOLUTION DU PARC HÔTELIER À PARIS 2011-2015

	Hôtels	Chambres	Variation 2011-2015 (chambres)
Super économique	- 14	- 276	- 4,7 %
Économique	- 5	- 140	- 0,5 %
Milieu de gamme	44	1 101	3,9 %
Haut de gamme/luxe	16	- 190	- 1 %
TOTAL	41	495	0,6 %

Source : In Extenso TCH



Le Hilton Paris Opéra a ouvert en février dernier.