

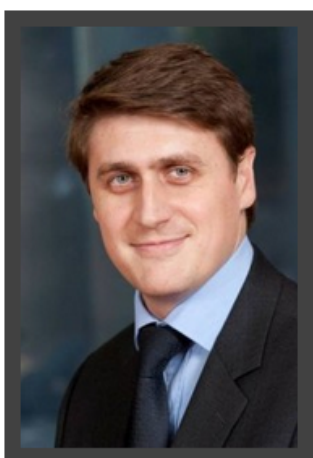


Stéphane Botz et Régis Chemouny, KPMG

«L'hôtellerie est une valeur refuge à condition qu'elle ne soit pas gérée comme une entreprise lambda»

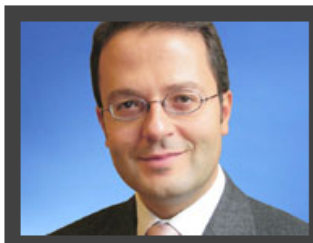
26.11.2013

Après une année 2012 record sur le marché de l'investissement (près de 2,5 Mds€ placés), le cabinet d'audit KPMG prévoit une performance similaire pour 2013. Pour Stéphane Botz, directeur et responsable du pôle tourisme hôtellerie loisirs, et Régis Chemouny, associé responsable du département immobilier, la bonne santé du marché français s'explique par la variété des actifs à la cession qui attirent de nouveaux investisseurs. De plus en plus cherchent d'ailleurs à s'allier à des opérateurs hôteliers.



Business Immo: Quel est le panorama du marché de l'investissement hôtelier français aujourd'hui ?

Stéphane Botz : Le marché est en expansion. On est passé d'un tassement en 2009, avec l'équivalent de 663 M€ placés, à une augmentation continue : 2,6 Mds€ ont été investis en 2012. 2013 devrait également être une bonne année. La raison principale de ce dynamisme, c'est la variété des actifs à la cession tandis que le nombre de chambres reste stable (600 000). Sur le marché, on trouve à la fois des portefeuilles vendus par les acteurs dominants du marché – les chaînes hôtelières économiques ou moyen de gamme –, et des actifs vendus à l'unité, dont des *trophy assets*. En général, ceux-ci sont détenus par de gros porteurs et bénéficient d'un bon emplacement en ville. Ce type d'actif attire en priorité les investisseurs dotés de solides capacités d'investissement. Au plan géographique, Paris et les grandes métropoles captent l'essentiel des investissements.



Régis Chemouny : Je distingue cinq types d'investisseurs : les foncières cotées (SIIC) avec une appétence variable ; les fonds d'investissement non cotés et notamment les fonds souverains ; les banques et sociétés d'assurances ; les *family offices* ou les hôteliers indépendants ; ainsi que les fonds d'investissements spécialisés dans l'hôtellerie.

BI : Qu'est-ce qui intéresse les investisseurs dans le produit hôtelier ?

RC : Ces acteurs cherchent d'abord un moyen de placer leurs liquidités. L'hôtellerie constitue, en l'occurrence, une bonne alternative aux bureaux, aux commerces et au résidentiel. Le second objectif poursuivi par les investisseurs, toutes catégories confondues, est d'ordre patrimonial. En 2006-2007, on a observé un boom des cessions. L'actif hôtelier prodigue un rendement régulier, tout en permettant une valorisation *in fine* des murs. Enfin, l'hôtellerie s'inscrit pour les fonds et les familles offices, dans une logique d'optimisation fiscale.

BI : S'agit-il uniquement d'un phénomène de mode ou d'une valeur refuge ?

RC : L'hôtellerie est une valeur refuge qui permet de se positionner sur du long terme à condition qu'elle ne soit pas gérée comme une entreprise lambda. Un véritable savoir-faire est requis pour en tirer profit, car l'hôtellerie implique de nombreuses obligations réglementaires, notamment en termes de sécurité.

SB : Si l'hôtellerie s'ouvre à de nouveaux investisseurs aujourd'hui, on voit de plus en plus de foncières ou de fonds d'investissement nouer des partenariats avec des opérateurs pour que l'exploitation se fasse dans de bonnes conditions. A ce sujet, citons Checkers qui s'est rapproché de **Paris Honotel**, **Morgan Stanley** et **Paris Inn**, ou encore Lazare et **Time Hotels** qui a lancé sa propre structure d'exploitation. Une seconde tendance devrait s'accroître à l'avenir : celle d'une myriade de petits fonds familiaux qui, au fur et à mesure de leur croissance, vont chercher des anciens des grands groupes hôteliers pour bénéficier de leur expérience en matière d'exploitation. Extend AM, Turenne Capital, la Compagnie hôtelière de Bagatelle, la **Financière EOS** font partie de cette catégorie.