



L'hôtellerie, nouveau business des patrons et des stars

Très rentable, jusqu'à 50% de marge brute, bon remède contre l'ISF, l'hôtellerie attire les entrepreneurs et les millionnaires. La preuve.

«C'était une maison de passe, mais on s'est décidé en cinq minutes», confie Romée de Goriainoff, nouveau propriétaire du désormais branché Grand Pigalle Hôtel, dans le quartier du même nom. En cinq minutes, vraiment? «Pas le choix, on était quatre sur le coup, et des comme ça, on n'en trouve plus», confirment ses deux compères Olivier Bon et Pierre-Charles Cros, rois des bars à cocktails Experimental à Paris, Londres et New York. Bien vu : acheté 3,7 millions d'euros et rénové pour 2 de plus, ce 36 chambres à 200 euros la nuit affiche (presque) complet depuis son ouverture en avril dernier. Pris au jeu, notre trio de trentenaires ne compte pas s'arrêter là. «Début 2017, on ouvrira (au 17, boulevard Poissonnière, mais chut...) un 52 chambres de 2.500 mètres carrés avec terrasse et jardin intérieur», lâche Romée.> Découvrez le portrait de Laurent de Gourcuff (groupe Noctis) : le mystérieux prince des nuits parisiennes Ils ne seront pas les seuls. Alors que les fonds d'investissement étrangers ont mis la main sur nos palaces, la dernière mode, chez les millionnaires, est de s'offrir un hôtel : trois ou quatre étoiles à Paris, jolie bâtisse en province, à la montagne ou à la mer! Enquêter sur ces nouveaux propriétaires, c'est comme parcourir le «Who's Who» du business. On y retrouve des banquiers d'affaires (Philippe Villin, Marc Tournier), des producteurs télé (Stéphane Courbit, Jacques Essebag alias Arthur), des entrepreneurs du Web (Jean-Philippe Cartier), des rois du Sentier (Patrick Pariente, Samy Marciano), des industriels (les familles Dassault, Lavorel, Esnée), des joailliers (Arthus Bertrand), des restaurateurs auvergnats (Costes, Vours, Moussié), des assureurs nantais (Jousse), des distributeurs bretons (Ferré)... Le MGallery Bastille Boutet, géré par Accor, dans lequel a investi l'animateur Arthur :> Découvrez en détail les photos du nouvel hôtel de l'animateur Arthur. Des prix qui s'envolent «C'est de la folie, confirme Hubert de Rostolan, agent immobilier spécialisé dans l'hôtellerie depuis plus de vingt ans, je n'ai jamais eu autant de mandats d'acheteurs.» D'ailleurs, dans la capitale, 61% des hôtels appartiennent à des groupes familiaux ou à des indépendants. Un vrai Monopoly à l'échelle de la France, avec une centaine de joueurs autour de la table. Et ça mise gros. «Sans le coup d'arrêt des attentats du 13 novembre, 2015 s'annonçait comme l'année record des transactions hôtelières, supérieures à 2,8 milliards d'euros, contre 700 millions en 2009», souligne Stéphane Botz, spécialiste du secteur chez KPMG. Avec des tickets d'entrée toujours plus élevés. «Un quatre-étoiles bien placé, murs et fonds de commerce, se vend jusqu'à 10 fois son chiffre d'affaires, le triple d'il y a dix ans», observe **Céline Falco**, à la tête avec son mari, Jean-Bernard, d'un mini-empire de 30 établissements (**Paris Inn** Group), qui s'agrandit de deux adresses par an. Et ce n'est pas la dernière acquisition de Xavier Niel (Free) et des frères Pariente (ex-Naf Naf) qui va faire baisser le mercure : déjà propriétaires du palace de 53 chambres L'Apogée, à Courchevel, ils auraient mis 25 millions sur la table pour La Villa Mazarin, un quatre-étoiles de 35 chambres dans le Marais, à Paris. L'Apogée à Courchevel, le palace à la montagne de Xavier Niel : Mais quelle mouche a bien pu les piquer? «Ils savent bien compter», s'amuse Vangelis Panayotis, président du cabinet MKG Hospitality. D'abord, première destination touristique mondiale, la France voit sa fréquentation croître de 4% par an, mais elle manque d'hébergements. «Rien qu'à Paris, où le taux d'occupation moyen dépasse 80%, le meilleur d'Europe après Londres, il faudrait de 8.000 à 10.000 chambres de plus», observe Stéphane Botz.> Vidéo. La restauration, un élément-clé pour un hôtel. Visite des cuisines du George V, trois-étoiles au Guide Michelin : Des exonérations fiscales et une rentabilité de rêve Ensuite, contraints par la concurrence d'Airbnb et la mise aux normes, quantité de propriétaires d'établissements vieillots préfèrent les vendre plutôt que d'investir pour monter en gamme. «On m'a proposé 40 dossiers en 2015», confie Jean-Philippe Cartier (H8 Collection) qui en a conclu trois : le Mathis à Paris, le Mont-Blanc à Chamonix et La Maison d'Uzès à côté d'Avignon. Et puis, ces nouveaux tauliers ne le crient pas sur tous les toits, mais «ce secteur est un vrai petit paradis fiscal», lâche Olivier Carvin, président du groupe Maranatha, 59 hôtels en

portefeuille. Pas d'ISF (c'est un outil de travail), réduction d'IR, exonération d'impôt sur les plus-values...>> Pour investir dans l'immobilier défiscalisé, consultez nos annonces. Sans parler d'une rentabilité à faire pâlir l'industrie du luxe. «Dans les maisons les mieux gérées, le résultat brut d'exploitation dépasse 50% du chiffre d'affaires», précise Bruno Marcillaud, DG de Century 21 Horeca. Enfin, «l'hôtellerie, c'est fun, et pour toute la famille, rappelle Hubert de Rostolan. Madame peut s'occuper de la déco, fiston de la commercialisation...». Comme Martin Bazin, ancien candidat au jeu «Koh-Lanta», à qui son père, Sébastien Bazin, patron d'Accor, a confié les clés des deux adresses qu'il possède en propre, La Maison du Bassin, au Cap-Ferret, et Le Savoy, à Méribel.> Vidéo. À Paris, la mairie traque les locations touristiques illégales : Amateur, s'abstenir Mais attention, prévient Xavier Anthonioz, dont le fonds 123Venture est présent au capital de 18 hôtels indépendants quatre et cinq étoiles, «ce métier est tout sauf un passe-temps d'amateur». Déjà, il faut dénicher la belle endormie et bien l'acheter. «Avant de me lancer, j'ai visité 250 hôtels et étudié 45 dossiers», se souvient Michel Delloye, issu d'une dynastie sucrière du Nord. Car, malgré de gros moyens, pas question pour lui d'aller à Saint-Tropez, à Courchevel, à Paris dans le Marais ou à Saint-Germain-des-Prés, «les prix y sont délirants». Non, pour son premier boutique-hôtel COQ Hotel, ce financier a préféré le modeste XIII arrondissement de la capitale. Mais pas n'importe où. «Il est à 600 mètres de la future halle Freyssinet, l'incubateur de 1.000 start-up de Xavier Niel!» Adrien Gloaguen aussi a eu du flair. D'un gourbi aux mains d'un marchand de sommeil près du populaire faubourg Saint-Denis, le fils du fondateur du «Guide du routard» a fait le Paradis, devenu le chouchou des agences de pub alentour, qui lui envoient tous leurs clients et lui assurent un taux d'occupation record de 92%! En plus, sans restaurant ni room-service - le quartier fourmille de bonnes tables - ses frais de personnel sont réduits au minimum : deux réceptionnistes, une «cafetière» (pour les petits déjeuners, de 6 à 10 heures) et trois femmes de ménage. D'ailleurs, les adresses les plus prestigieuses sont rarement les plus rentables. «Ouvert il y a plus d'un an près de l'Etoile, le Peninsula, propriété d'un fonds qatari, affiche des taux de remplissage très décevants, glisse Olivier Carvin (Maranatha). Quand on sait que son aménagement a coûté 460 millions d'euros...» Stéphane Courbit, producteur de Cyril Hanouna, a misé sur le Sud avec la Bastide de Gordes, dans le Lubéron: