



**PARIS INN GROUP**  
Hotel Investment and Asset Management

Revue de presse  
du 20 avril 2015

Service de la Communication  
Documents réservés à l'usage interne

# Sommaire

|  |    |
|--|----|
| Cyrus cherche à s'associer à des family offices et des CGPI...                   | 3  |
| <i>H24finance.Com - 17/04/2015</i>   |    |
| 2 idées d'hôtels insolites en France   | 4  |
| <i>Paperblog.Fr - 15/04/2015</i>   |    |
| Un nouveau 4* parisien aux allures très british.                                 | 5  |
| <i>Voyagerluxe.Com - 15/04/2015</i>  |    |
| Paris : Paris Hotel Capital vend le Best Western France Europe                   | 6  |
| <i>Immo Hebdo - 14/04/2015</i>   |    |
| Paris 9e : l'agence Axel Schoenert architectes réhabilite l'hôtel Opéra Faubourg | 7  |
| <i>Businessimmo.Com - 16/04/2015</i>   |    |
| Retour d'expérience : "Comment j'ai négocié mon développement en Chine"          | 8  |
| <i>Lhotellerie- Restauration.Fr - 16/04/2015</i>                                 |    |
| Une bulle hôtelière est-elle en train de voir le jour à Paris ?                  | 10 |
| <i>L' Hôtellerie Restauration - 16/04/2015</i>                                   |    |



## Cyrus cherche à s'associer à des family offices et des CGPI...

Cyrus lève 30M€ avec un club-deal pour l'achat de deux hôtels 4 étoiles sur Paris...

Eternam , la filiale immobilière du Groupe Cyrus , et **Paris Inn** Group , gestionnaire et investisseur hôtelier, finalisent le tour de table d'un Club-Deal avec une levée de fonds de 30 M€ auprès d'investisseurs privés clients de Cyrus Conseil et d'un banquier partenaire. Un family office et un fonds d'investissement ont aussi souscrit à cette opération. Cette levée de fonds permet l'acquisition de deux hôtels 4\*\*\*\* (murs et fonds) à Paris : une première acquisition a d'ores et déjà été réalisée dans le 1er arrondissement de Paris, rue Saint Honoré. **Paris Inn** Group , entreprise leader de la gestion hôtelière parisienne, investisseur dans le deal, assurera la gestion de ces établissements. Pour Sacha Rubinski, Directeur Général d'Eternam : « cette opération en club-deal rentre complètement dans notre stratégie qui permet de rendre accessible à des investisseurs privés et fortunés des actifs immobiliers et hôteliers de grande qualité et traditionnellement réservés à des institutionnels. Pour la plupart de nos clients sur ce projet, essentiellement des entrepreneurs, nous leur permettons de remployer des capitaux issus de cessions en sursis d'imposition, dans un contexte beaucoup plus rassurant que le private equity classique ». Meyer Azogui, Président de Cyrus Conseil, précise que « c'est le parfait exemple de notre savoir-faire d'assembleur de compétences: fédérer les meilleures expertises autour d'opérations d'investissement dans l'intérêt de nos clients. Fort de cette première expérience réussie, nous envisageons d'ouvrir plus largement nos prochaines opérations à des family offices et à des clients de partenaires banquiers privés et CGPI





## 2 idées d'hôtels insolites en France



La formule dit : "En Avril, ne te découvre pas d'un fil", mais qui a dit qu'on ne pouvait pas découvrir la France ? Comme je suis bon joueur, je vous partage mes idées ! Je vous propose donc de découvrir ma sélection. Deux hôtels atypiques au coeur de l'hexagone. Faites vos valises, le voyage commence !

### **BEST WESTERN Hôtel De La Poste, Troyes \*\*\*\***

En plein coeur du centre historique de Troyes, dans la zone piétonne où les façades superbes et symboles de l'époque médiévale s'élèvent, une d'entre elles retient particulièrement l'attention. Mercure, le Dieu du commerce et du voyage se dresse sur la devanture impressionnante de l'Hôtel De La Poste et annonce l'atmosphère tout en élégance de l'endroit.

Ancien relais de poste, l'hôtel a été récemment entièrement rénové sur le thème des chevaux et des fiacres afin de rappeler sa première jeunesse. L'intérieur a été repensé mettant en avant une décoration contemporaine faite de couleurs vives, de poutres en bois et de cuir. Les amateurs du cocooning et des ambiances feutrées apprécieront tout particulièrement l'endroit.

L'hôtel propose à ses hôtes 32 chambres, 7 suites juniors et 2 suites prestiges & millésimes aux décorations personnalisées et aux salles de bain individuelles. C'est le lieu idéal pour visiter Troyes, une cité champenoise pas tout à fait comme les autres, promise au patrimoine mondial de l'Unesco.

### **BEST WESTERN Hôtel Aulivia Opéra, Paris \*\*\*\***

Vous souhaitez visiter Paris, sortir au théâtre, ou faire du shopping dans les Grands Magasins, tout en résidant dans un hôtel original et rétro ? L'Hôtel Aulivia Opéra est évidemment celui qu'il vous faut ! Dans le 10ème arrondissement de Paris, près de la station de métro, le Château d'eau et à environ 10 minutes à pied de la Gare de l'Est, le BEST WESTERN Hôtel Aulivia Opéra est idéalement situé. De nombreux restaurants sont à proximité et il est aisé de se déplacer à pied pour atteindre Montmartre ou Opéra.

La décoration rétro fait de cet hôtel un lieu unique et chaleureux. Chaque détail y est très soigné. Vous serez surpris d'y retrouver des pièces vintages d'exception ou des clins d'oeil design tels qu'un Bibendum au volant dans la salle à manger du restaurant, par exemple. Ce confort contemporain rendra votre séjour inoubliable.

Paul, votre Concierge.

Vous partez en week-end ? Vous préparez un séjour en France ? Besoin d'idées pour vos vacances ? Demandez-moi conseil, je suis à votre écoute ici :

[https://www.facebook.com/BestWesternFR/app\\_266568440204841](https://www.facebook.com/BestWesternFR/app_266568440204841)

Catégories :

Tags :



## Un nouveau 4\* parisien aux allures très british.

- 15/04/2015

Après une rénovation confiée au cabinet Axel Schoenert architectes et au studio de décoration European Design Office Consulting, le BEST WESTERN PREMIER Opéra Faubourg dévoile une décoration vintage et raffinée aux accents «so british». Acquis par Morgan Stanley Real Estate Investing et **Paris Inn** Group en 2013, cette nouvelle adresse parisienne du 9ème arrondissement vient rejoindre l'offre d'hôtels 4\* signée **Paris Inn** Group.

Abrité par une façade haussmannienne entièrement rénovée et située Paris 9ème, le BEST WESTERN PREMIER Opéra Faubourg (anciennement hôtel "Jules"), vient donc de se muer en élégant boutique-hôtel aux notes vintage et british. Il offre une capacité de 103 chambres, qui se déclinent en deux ambiances: l'une résolument british, feutrée et contemporaine alors que la seconde se pare d'une atmosphère vintage et design inspirée des années 1950 à 1970.

Celles-ci se répartissent sur 6 niveaux selon 4 catégories: Standard, Supérieure, Deluxe et Junior Suite. Chaque chambre est équipée d'une télévision satellite à écran plat, du Wifi gratuit et de stations iHome pour iPhone, smartphone et autres tablettes. L'hôtel dispose d'un lobby, d'un bar ainsi que d'une salle des petits déjeuners (pas de restaurant).

A proximité immédiate des Gares du Nord, de l'Est et de Saint-Lazare et à deux pas de l'Opéra Garnier, des Grands Boulevards et des Grands Magasins, il offre une immersion totale dans les rues les plus animées de la capitale. Restaurants, bars, théâtres et clubs branchés foisonnent à quelques minutes à peine de la rue La Fayette ! Un bon point de départ pour de nombreuses promenades et activités touristiques, surtout pour le shopping...

Le BEST WESTERN PREMIER Opéra Faubourg dévoile un univers à la fois feutré et pétillant, avec un grand souci du détail, comme ces statues de bouledogues aux coloris flashy qui côtoient chapeaux melons détournés en abat-jours et affiches de séries cultes anglaises des années 1960 et 1970...

BEST WESTERN PREMIER Opéra Faubourg: 49-51, rue La Fayette-75009- Paris

PLUS D'INFO: [www.hotel-opera-faubourg-paris.com](http://www.hotel-opera-faubourg-paris.com)

Add to Skype You'll need Skype Credit Free via Skype



## Paris : Paris Hotel Capital vend le Best Western France Europe

Le groupe familial **Paris Hotel Capital** procède à la cession à **Paris** (3<sup>e</sup>) de son hôtel **Best Western France Europe** de **43 chambres** qu'il détenait depuis juillet 2000 à un groupe d'investisseurs réunis au sein d'un « club-deal » initié par **Eternam** (filiale du groupe **Cyrus**), l'investisseur institutionnel **Extendam** et **Paris Inn Group**. Celui-ci continuera d'assurer la gestion de l'établissement 4-étoiles situé 112 boulevard de Sebastopol, dans le cadre d'un mandat de management. « C'est un honneur pour moi d'avoir réuni à nos côtés, grâce à l'intervention d'Eternam, plus de 25 investisseurs, personnes privées, family offices et institutionnels afin d'acquérir plusieurs établissements hôteliers parisiens en pleine propriété dont le premier est le Best Western France Europe », se réjouit **Jean-Bernard Falco**, président-fondateur de **Paris Inn Group** et de la société créée dans le cadre du nouveau club-deal. « Cet hôtel est véritablement une pépite avec un potentiel de valorisation très attractif », ajoute-t-il, soulignant la rareté actuelle des actifs hôteliers parisiens en pleine propriété disponibles à l'acquisition accentuant une concurrence déjà exacerbée entre potentiels acquéreurs.

Cette transaction, qui intervient à l'issue d'un programme d'une année de rénovation de l'actif désormais classé 4-étoiles,

permet, déclare **Daniel Albar**, président-fondateur Paris Hotel Capital, permet à son groupe, déjà propriétaire du 5-étoiles **Champs Elysées Mac Mahon**, de poursuivre la montée en gamme à 5-étoiles de son deuxième établissement phare, le **Best Western Premier Opéra Diamond**, sis 4 rue de la Pépinière, à Paris (8<sup>e</sup>), et en cours de rénovation et de restructuration par intégration de l'immeuble mitoyen récemment acquis pour accroître sa capacité, de 30 chambres initialement à plus de 70 clés. Les travaux ont été confiés à Alexandre Danan (**EDO Consulting**) et au cabinet d'architectes dirigé par **Raluca Urseanu** (voir *Immo Hebdo* n°324).

L'ensemble des travaux d'extension et de rénovation des deux sites a été financé les partenaires financiers réguliers de Paris Hotel Capital et de **Paris Inn Group**,



à savoir **Bpifrance**, **Bpifrance Investissement**, **Natixis Lease**, **Banque Populaire Rives de Paris** et **Bred**. Pour la cession réalisée pour un montant tenu confidentiel, Paris Hotel Capital était conseillé par le cabinet **Richard** aux côtés de

l'étude notariale **Flusin & Associés**, **Carmyn** et du cabinet d'expertise-comptable **Octopus-Expertise**. Les acquéreurs ont été conseillés par les cabinets d'avocats **Paul Hastings** pour la partie juridique et **Francis Lefebvre** pour la structuration fiscale, les cabinets d'audit **RBA** pour l'audit comptable et **Deloitte** pour les valorisations hôtelières et **Moreau Expertise** pour l'audit technique. ◆





## Paris 9e : l'agence Axel Schoenert architectes réhabilite l'hôtel Opéra Faubourg



**Paris Inn Group** a confié à **Axel Schoenert architectes** la réhabilitation en milieu occupé de l'hôtel Opéra Faubourg, d'une surface de 3 000 m<sup>2</sup>, en collaboration avec Alexandre Danan du studio de décoration EuropeanDesignOffice consulting.

Immeuble haussmannien en pierre de taille, ce boutique-hôtel quatre étoiles bénéficie d'un emplacement au coeur d'un quartier animé de la capitale parisienne. L'agence Axel Schoenert architectes s'est chargée de la rénovation du bâtiment, et de sa mise en conformité concernant la sécurité et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, tandis que la décoration a été confiée au studio EuropeanDesignOffice consulting.

Composé initialement de 101 chambres, l'hôtel en compte aujourd'hui 103, réparties du rez-de-chaussée au 6<sup>e</sup> et dernier étage. Les deux tiers d'entre elles ont été rénovées, et deux ont été créées dans l'ancienne salle de réunion au rez-de-chaussée, celles-ci étant spécialement conçues pour recevoir des personnes à mobilité réduite.

La façade en pierre de l'immeuble a été entièrement rénovée et remise à l'état d'origine, afin de donner un nouveau souffle et une meilleure visibilité à l'hôtel.





## Retour d'expérience : "Comment j'ai négocié mon développement en Chine"

**Jean-Bernard Falco**, le président-fondateur de **Paris Inn** Group, a été nommé fédérateur des entreprises de tourisme à l'export en novembre 2014 par Laurent Fabius, ministre des Affaires étrangères et du Développement international. Il explique son projet pour l'hôtellerie en Chine.

L'Hôtellerie Restauration : **Paris Inn** Group a été le premier hôtelier indépendant à réaliser un joint-venture en Chine avec un groupe local. Quelles ont été vos motivations avec ce projet ?

**Jean-Bernard Falco** : nous sommes partis du constat que le tourisme chinois allait être prépondérant d'ici quelques années sur tous les marchés mondiaux. En 2013, le tourisme chinois représentait 1,7 million de nuitées en France, et devrait en représenter cinq fois plus dans les cinq prochaines années. Il faudra donc savoir répondre à leurs attentes ; la meilleure façon de les comprendre, c'est en étant chez eux. Pour nous installer, nous devons nous associer avec un opérateur local. C'est ce que nous avons fait en créant ce joint-venture avec Plateno Group, l'un des trois plus gros opérateurs chinois. Il possède 3 000 hôtels, 60 000 salariés et réalise 1,6 milliard de dollars de chiffre d'affaires consolidé. De notre côté, notre réseau est constitué de 30 hôtels, 700 salariés, et nous réalisons 100 millions de dollars de chiffre d'affaires. Comment a été finalisé le joint-venture ?

Le budget global représentait 50 M\$ [46 M€]. Nous avons apporté nous-mêmes 2 M€ répartis entre un prêt BPI à hauteur de 825 000 €, un prêt complémentaire de HSBC à hauteur de 825 000 € et le reste en fonds propres. Les délais d'obtention des prêts ont-ils été longs ?

Non, nous n'avons mis que six mois pour trouver un terrain d'entente avec notre partenaire chinois et moins de trois mois pour obtenir les fonds. Dans ce projet, nous avons également été accompagnés par Business France à Guangzhou, et par la société Pramex, filiale du groupe Banque Populaire Caisses d'Épargne, qui aide les établissements de taille intermédiaire [ETI] et les PME dans leur phase de création et d'installation. Nous étions aussi en étroite relation avec la société Organisation Conseil Audit [OCA], représentée par Claude Li, le directeur, du Chinese Desk, qui a été un facilitateur du projet. Quels sont les gains que vous retirez de ce projet à la française en Chine ?

Le premier est d'être le premier groupe d'hôtels indépendant à avoir réussi un joint-venture, ce qui va nous permettre de déployer une nouvelle enseigne de luxe à la française sous la marque Maison Albar en Chine. Le réseau sera constitué de boutique-hôtels design d'environ 100 chambres, de type 5 étoiles, qui seront considérés en Chine comme représentatifs de l'élégance à la française. Le rythme de développement a été fixé à 50 hôtels pour ces trois prochaines années et 200 d'ici dix ans. Si l'esprit familial de notre projet et le côté spécifique de nos hôtels ont séduit les Chinois, nous avons été remarqués également par le ministère des Affaires étrangères et du développement international, qui m'a nommé fédérateur de la famille tourisme à l'export, pour toutes les PME et ETI de cette grande famille. On pourra y retrouver toute la gamme d'entreprises indépendantes réunies dans un même lieu, de la gastronomie au bien-être, en passant par la mode et la décoration. Quels sont les freins à ce type de projet ?

Il y en a trois. Le premier est la barrière de la langue. Si les dirigeants peuvent se faire aider par leurs équipes dans certains cas, il est indispensable de recourir à un interprète, en Chine par exemple. En ce qui nous concerne, nous avons été très bien accompagnés par la société OCA. Le deuxième, c'est les ressources humaines. Comment faire, et avec qui ? Business France, la structure qui réunit depuis le 1er janvier UBI France et l'AFII, est remarquablement efficace. Elle peut mettre à disposition des volontaires à l'international qui accompagnent les entreprises, via leur bureau local d'implantation. Le troisième frein concerne le financement. Là encore, grâce aux efforts de Bpifrance et à leur offre particulièrement adaptée comme le prêt export, les obstacles sont réduits. D'autant que d'autres dispositifs, représentés par des fonds propres ou des quasi fonds propres complètent le financement. Votre projet en Chine fait office d'exemple pour les autres. Quelle est votre feuille de route en tant que fédérateur ?

Nous pouvons monter des projets



rapidement, simplement et de manière efficace grâce la task force que j'ai créée au sein de notre filière avec des représentants de Business France, Bpifrance et Atout France, véritable équipe France à l'international. En quatre mois, une trentaine d'entreprises nous ont rejoints, dans les quatre principaux domaines que je fédère : la montagne, les parcs d'attraction, les ports de plaisance et le bien-être. Notre filière est accompagnée et suivie par Michel Durrieu, responsable du pôle tourisme au ministère. Un nouveau label, French Travel, sera lancé et présenté lors des prochaines assises du tourisme au cours du dernier trimestre de l'année 2015. Pour nous, l'objectif diligenté par le ministre est simple, dynamique et ambitieux : multiplier par dix au moins le chiffre d'affaires des entreprises sélectionnées et labellisées grâce à l'international. C'est en bonne voie. Catherine Avignon

# 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<sup>e</sup>), la rue Leroux (XVI<sup>e</sup>) avec Novaxia, la rue du Pont-Neuf (I<sup>er</sup>) pour Paris Inn Group, ou encore le Renaissance Marriott rue René Boulanger (X<sup>e</sup>). 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 Journo**, 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