

**Bilan et perspectives pour l'Industrie Hôtelière Française**

- **2013 : une stabilité des performances dans un environnement concurrentiel fort**
- **2014-2015 : un redémarrage qui se fait attendre**

Pour la 37<sup>ème</sup> édition de son étude « L'Industrie Hôtelière Française », KPMG a analysé les ratios d'exploitation et de gestion d'un panel de 3 000 hôtels représentant un parc hôtelier de 240 000 chambres, soit près de 44 % du parc hôtelier homologué français.

**Un taux moyen d'occupation constant****- 2013, une stabilisation des performances**

En 2012, sous l'effet d'une contraction du marché domestique, les taux d'occupation retombaient à des niveaux équivalents à ceux constatés en 2010. 2013 enrayer cette tendance baissière sans que l'on puisse observer un véritable rebond du taux d'occupation.

Tous les segments sont touchés. L'hôtellerie super-économique continue de voir son taux d'occupation se contracter (-0,9 pt) sous l'effet d'une densification de l'offre. Sur le segment 3 étoiles, les chiffres traduisent une légère reprise sur l'ensemble du territoire (+0,7 pt). Les performances linéaires des segments 4 étoiles (-0,1 pt) et 5 étoiles (-0,3 pt) témoignent de la relative stagnation des flux affaires et loisirs sur le marché français en 2013.

Dans ce contexte de stagnation, l'hôtellerie de luxe fait exception. Le retour des clientèles étrangères participe au rebond du taux d'occupation (+3,9 pts) qui remonte au niveau de 2011.

A Paris, malgré des performances 2012 excellentes, les taux d'occupation se maintiennent, tous segments confondus, au dessus de 79 %. L'hôtellerie économique affiche également des performances particulièrement soutenues (82,5 %).

**- Les tendances des chaînes hôtelières à fin juillet 2014 : une baisse des performances**

Les chaînes hôtelières présentent, sur tous les segments, des performances en berne à fin juillet. Les taux d'occupation sont impactés de 0,5 pt avec une baisse plus forte sur le segment super-économique (-0,8 pt). Les prix moyens tendent à se stabiliser par rapport à 2013 : -1,9% dans le haut de gamme, stable sur le segment 3 étoiles et de -0,5% sur le segment super-économique.

**2013, une baisse du revenu par chambre disponible (RevPAR)**

Contrairement à l'année 2012, les hôteliers ont davantage travaillé leurs politiques tarifaires pour optimiser la fréquentation. Il en résulte une baisse du prix moyen sur tous les segments de marché qui réduit mécaniquement le RevPAR.

Après quatre années consécutives de croissance sur tous les segments, du 1 au 5 étoiles, le RevPAR est en repli de 1,9 % sur le segment 5 étoiles et de 4,5 % sur le segment 1/2 étoiles.

**La maîtrise des charges permet de maintenir le résultat brut d'exploitation (RBE)**

Dans un contexte de marché flottant, une bonne gestion des charges d'exploitation associée à une stabilisation de l'occupation a permis d'infléchir la tendance baissière constatée en 2012. En 2013, le RBE en pourcentage du chiffre d'affaires repart à la hausse sur tous les segments : +1,2 pt à 32,5 % sur les segments 1/2 étoiles, +2 pts à 30,6 % sur le segment 3 étoiles, +3,5 pts à 30,9 % sur le segment 4 étoiles et +2 pts à 31,7 % sur le segment 5 étoiles.

**Selon Stéphane Botz, Directeur, pôle Real Estate & Hotels de KPMG :**

« Plusieurs raisons expliquent cette contre-performance : une crise qui continue d'impacter le marché de la demande domestique, le coût des ventes des canaux de distribution associé à l'augmentation récente de la TVA et des marchés qui souffrent en dehors des grandes agglomérations. »

## **2014-2015 : un redémarrage qui se fait attendre**

Après un premier semestre 2014 morose et un été médiocre, le retour attendu du tourisme d'affaires pourrait redresser les performances au niveau de 2013. Paris demeurera une destination prisée présentant des performances d'occupation soutenues. Pour les autres destinations et dans un contexte de pression fiscale croissant (TVA, taxe de séjour...) l'innovation devrait être un levier fondamental de la performance.

## **Sur le marché français, l'investissement dans le secteur hôtelier est patrimonial et résilient**

Un marché touristique international en bonne santé, un marché immobilier considéré comme une valeur refuge et un assouplissement de l'accès au crédit ont contribué à créer un environnement favorable à l'investissement hôtelier.

En 2013, en France comme en Europe, le marché des transactions hôtelières a connu une année faste témoignant ainsi de sa bonne santé et de l'appétit des investisseurs pour cette typologie d'actifs. 7,9 milliards d'actifs hôteliers se sont échangés en 2013 (soit 1,7 milliard de plus qu'en 2012). Les capitaux attirent la majorité des investissements et Paris continue d'afficher des records (demeurant 40% plus chère que Londres).


Ces derniers mois, le marché français a été marqué notamment par l'arrivée d'une nouvelle génération d'investisseurs et l'ouverture aux particuliers du marché de l'investissement hôtelier.

En France, le volume de transactions est estimé, en 2013, à 2,4 milliards d'euros d'acquisitions hôtelières. Il demeure stable par rapport à 2012 (2,6 milliards d'euros). Malgré quelques cessions d'actifs prestigieux, ce sont bien les portefeuilles d'hôtels qui ont porté le volume de transactions.

Paris demeure une formidable locomotive dans ce marché. Le prix de vente des hôtels « Prime » s'affiche, en 2013, à 710 000 euros la clef. Cette statistique est notamment gonflée par la cession du Mandarin Oriental, record européen pour l'année 2013.

### **KPMG en France**

Premier groupe français d'audit et de conseil, réalisant 894 M€ de chiffre d'affaires en 2013 et employant 8 300 personnes, KPMG France est membre de KPMG International, réseau de cabinets indépendants exerçant dans 155 pays. Les professionnels interviennent auprès des grands comptes internationaux, des ETI et groupes familiaux, des TPE et dans différents secteurs de l'industrie, du commerce et des services financiers.

[www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)  Suivez notre actualité sur Twitter !

**L'étude complète est disponible sur simple demande auprès du service de presse KPMG**

### **Contacts KPMG :**

Arnaud Fraboul – Attaché de presse – Tel : 01 55 68 90 31 – Email : [afraboul@kpmg.fr](mailto:afraboul@kpmg.fr)

Marion Giroud – Responsable relations presse – Tel : 01 55 68 91 50 – Email : [mgiroud@kpmg.fr](mailto:mgiroud@kpmg.fr)