



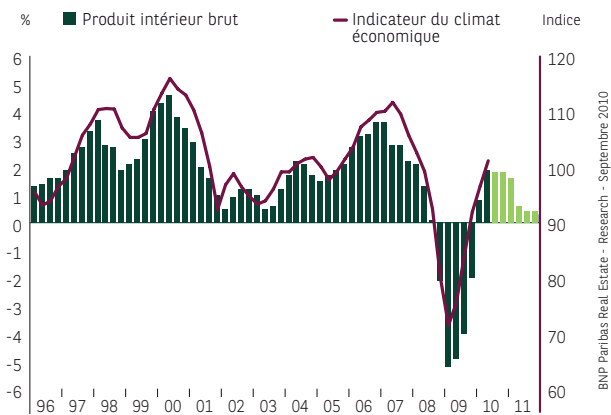
**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

RESEARCH |

**PROPERTY REPORT
L'HÔTELLERIE
EN FRANCE**
Septembre 2010



Produit intérieur brut en Zone euro variation annuelle



Source : Eurostat, Prévisions BNP Paribas Real Estate

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

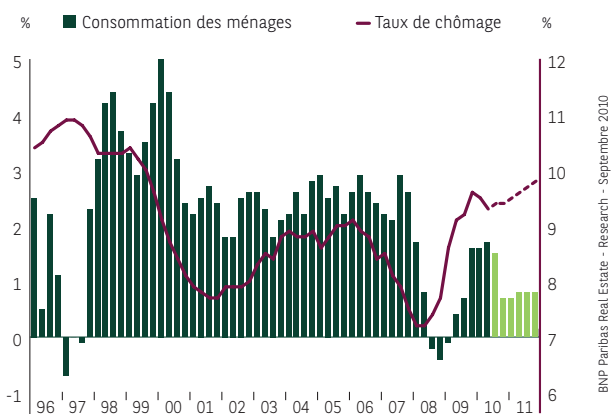
Vers une croissance économique atone en Zone euro

Au 1^{er} semestre 2010, les économies européennes ont confirmé leur sortie de récession. En Zone euro, les échanges extérieurs se redresseront nettement en 2010 (+ 7 % environ après - 12 % en 2009) et la production industrielle rebondira fortement (autour de + 8 % après une chute de - 15 % en 2009). De même, les enquêtes de confiance affichent des niveaux honorables compte tenu des seuils atteints en 2009. Le soutien massif des pouvoirs publics à l'activité et les politiques monétaires accommodantes auront clairement contribué au redressement de l'économie. Au total, le produit intérieur brut (PIB) en Zone euro pourrait croître de plus de 1,5 % sur l'année 2010, après une contraction de - 4,1 % en 2009. Néanmoins, face aux problèmes d'endettement et à la pression des marchés financiers, les mesures de rigueur budgétaire des entreprises dans toute l'Europe réduiront fortement l'activité économique à moyen terme. C'est pourquoi la croissance du PIB devrait être faible en 2011, inférieure à + 1 % en moyenne annuelle sur l'ensemble de la Zone euro.

La consommation française devrait s'affaiblir

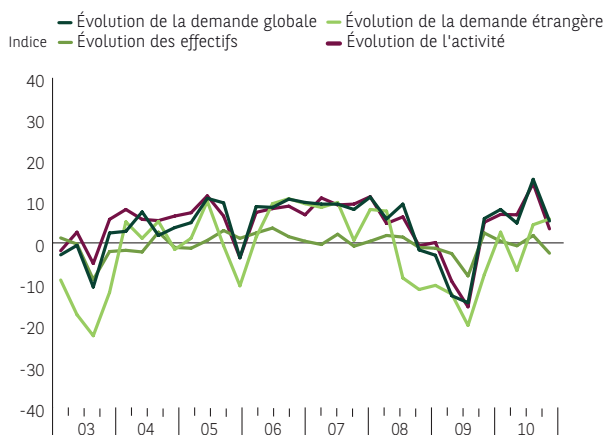
En réalisant une bonne performance par rapport à ses voisins européens, les dépenses de consommation des ménages en France se seront distinguées sur l'année 2009 par leur résistance en pleine crise économique (+ 0,6 %), car le recul de l'emploi fut compensé par une stabilisation des prix ainsi que par la vigueur des prestations sociales et des allègements fiscaux. La dynamique est restée positive au 1^{er} semestre 2010 puisque les dépenses des ménages ont progressé de + 1,6 % sur un an. Néanmoins, le pouvoir d'achat des consommateurs sera impacté à la baisse au cours des prochains trimestres. D'une part, les aides gouvernementales en faveur de la consommation se réduiront et la hausse des prix des biens et services avoisinera + 1,5 % l'an en 2010 et en 2011. D'autre part, la progression de l'emploi en France sera probablement faible au cours des prochains trimestres, et le chômage devrait poursuivre sa tendance haussière en approchant les 10 %. C'est pourquoi la consommation privée enregistrerait une croissance de l'ordre de + 1 % en 2010 et en 2011, contre une moyenne de + 2 % sur longue période.

Taux de chômage et consommation des ménages en France



Source : Eurostat, Prévisions BNP Paribas Real Estate

Enquête de conjoncture des hôtels en France

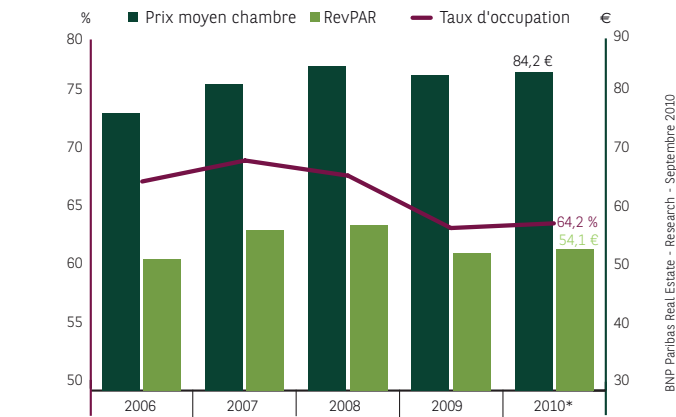


Source : Banque de France.

Le climat dans le secteur hôtelier stagne

Depuis l'été 2009, l'évolution de l'activité hôtelière en France est jugée positive d'après les enquêtes de conjoncture réalisées auprès des professionnels (source Banque de France). En effet, la demande nationale comme étrangère suit une tendance haussière. Le niveau de la trésorerie est, de plus, jugé honorable depuis le printemps 2010 alors qu'il était considéré insuffisant lors des quatre trimestres précédents. Néanmoins, la croissance de l'activité paraît s'essouffler depuis l'été 2010. En termes d'emploi, le secteur hôtelier aura subi de fortes pertes d'effectifs au cours de l'année 2009. Le marché de l'emploi dans l'hôtellerie est relativement stable depuis début 2010. Au total, après un vif redressement entre mi-2009 et mi-2010, l'orientation des enquêtes d'activité dans l'hôtellerie française laisse suggérer un climat en voie de stabilisation à court terme.

L'activité hôtelière en France - évolution 2006 à 2010



* 12 mois glissants
Source : MKG Hospitality

L'activité hôtelière en France (toutes catégories confondues)

	Taux d'occupation	Prix Moyen Chambre	RevPAR
Juillet 2009	69,8 %	83,5 €	58,3 €
Juillet 2010	71,8 %	88,3 €	63,5 €
Variation	2 pts	5,7 %	8,9 %
2009 S1	62,9 %	83,2 €	52,3 €
2010 S1	64,1 %	84,9 €	54,4 €
Variation	1,2 pts	2,0 %	4,0 %

source: MKG Hospitality

L'activité hôtelière - variation 2010 S1 / 2009 S1

	Taux d'occupation (pts)	Prix Moyen Chambre	RevPAR
0* / 1*	-0,2 pts	1,0 %	0,7 %
2*	-0,1 pts	1,7 %	1,5 %
3*	2,3 pts	0,3 %	4,3 %
4*	4,6 pts	-1,1 %	6,3 %

source: MKG Hospitality

LE MARCHÉ HÔTELIER FRANÇAIS

En marche vers la sortie de crise

Profondément impactée par la crise économique en 2009, l'hôtellerie française a entamé dès le premier trimestre 2010 une lente reprise. Bien que soutenue par son tourisme domestique, la France avait subi une importante désaffection des touristes internationaux (-6,3 %), qui sont désormais de retour avec une hausse de 2,2 % enregistrée au premier semestre 2010. En effet, si la diminution du nombre de touristes internationaux s'est poursuivie en janvier et février, les mois suivants enregistrent des augmentations de 4 % à 8 %. Le mois d'avril reste légèrement dans le rouge (-0,5 %) conséquemment au nuage de cendres du volcan islandais qui avait paralysé l'espace aérien européen, provoquant probablement un report des voyages au mois de mai (+8 %).

Parmi les cinq principales clientèles étrangères en France, les Britanniques sont les seuls pour qui la fréquentation n'a cessé de diminuer depuis plus d'un an (-8,4 % sur les sept premiers mois de l'année 2010). Les Italiens et les Espagnols, bien qu'en baisse respectivement aux mois de mai et avril, voient leur fréquentation augmenter sur les sept premiers mois de l'année alors que les Allemands et les Belges enregistrent toujours de légères baisses. Les effets de la parité Euro / dollar commencent à se faire sentir depuis le mois de mai, les Américains sont de retour en France.

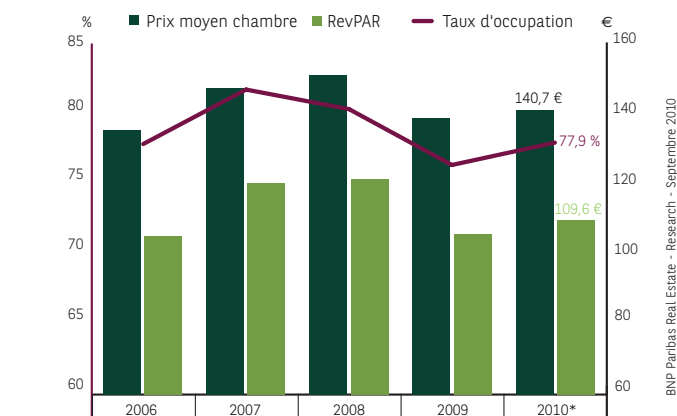
Toutes catégories confondues, l'hôtellerie française a été durement touchée et enregistrait au premier semestre 2009 une baisse de 9 % de son RevPAR (Revenu par chambre disponible), conséquence d'une chute de 5,3 points du taux d'occupation par rapport au premier semestre 2008. La remontée en 2010 est progressive et s'installe véritablement au mois de mars avec une augmentation des trois indicateurs de performances. Le retour de la clientèle « affaires » dès le début de l'année puis de la clientèle étrangère a permis de réajuster progressivement les prix moyens à la hausse.

Les résultats cumulés des six premiers mois de l'année sont très encourageants pour la suite avec une augmentation d'1,2 pt du taux d'occupation et de 2 % du prix moyen par rapport à la même période en 2009. Le RevPAR s'établit à 54,4 €, en hausse de 4 % par rapport au premier semestre 2009 mais toujours 6 % en dessous de celui des six premiers mois de 2008. Le mois de mai a été particulièrement dynamique probablement grâce aux reports des voyages du mois d'avril et au niveau très faible de l'activité en mai 2009 ; les hôteliers enregistrent la plus forte hausse de RevPAR de l'année (10,6 %).

Les résultats diffèrent selon les catégories. Les hôtels 3 et 4 étoiles, directement impactés par la crise économique en 2009, enregistrent une progression de respectivement 4,2 % et 6,3 % de leur chiffre d'affaires hébergement. En revanche, l'activité dans l'hôtellerie économique et 2 étoiles se stabilise dans la reprise comme dans la crise (autour de 1 % de croissance de RevPAR).

Sans atteindre les niveaux de fréquentation et de prix moyen de 2008, l'hôtellerie française enregistre une progression constante de son RevPAR depuis mars 2010 et les résultats du mois de juillet (+ 8,9 % de RevPAR) confirment ce regain d'activité.

L'activité hôtelière à Paris - évolution 2006 à 2010



L'activité hôtelière à Paris (toutes catégories confondues)

	Taux d'occupation	Prix Moyen Chambre	RevPAR
Juillet 2009	80,6 %	135,0 €	108,8 €
Juillet 2010	85,2 %	146,9 €	125,1 €
Variation	4,6 pts	8,8 %	15,0 %
2009 S1	74,1 %	141,1 €	104,5 €
2010 S1	77,8 %	145,1 €	112,9 €
Variation	3,7 pts	2,8 %	8,0 %

source: MKG Hospitality

Les arrivées et nuitées à Paris

	2010 S1	Variation 2010 S1 / 2009 S1	
	Nuitées	Arrivées	Nuitées
Etats-Unis	1 564 676	-6 %	-3 %
Royaume-Uni	1 199 628	-10 %	-11 %
Italie	897 937	-7 %	-6 %
Espagne	737 147	1 %	1 %
Allemagne	732 197	-3 %	-1 %
Japon	637 349	12 %	9 %
Proche et Moyen Orient	334 585	29 %	30 %
Suisse	304 445	-2 %	-2 %
Belgique	294 120	2 %	4 %
Pays-Bas	285 584	-14 %	-12 %
Autres étrangers	3 323 408	18 %	19 %
Total étrangers	10 311 076	2 %	4 %
Total français	6 818 985	12 %	13 %
Total	17 130 061	7 %	7 %

source : INSEE

LE MARCHÉ HÔTELIER PARISIEN

Hausse de fréquentation, la fin du passage à vide

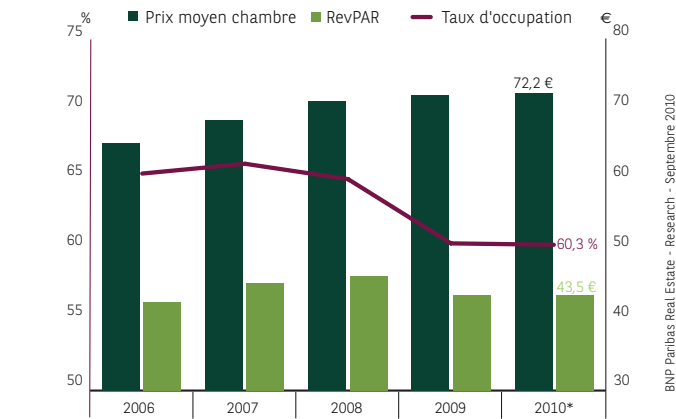
L'hôtellerie parisienne, fortement assujettie aux clientèles étrangères, « affaires » et haut de gamme a été l'une des destinations françaises les plus atteintes par la crise. Pour les mêmes raisons, c'est également le premier marché à bénéficier des prémices du regain d'activité. Sur les six premiers mois de 2010, les arrivées et nuitées hôtelières sont en augmentation de 7 % et principalement du fait des hausses de fréquentation des touristes français (+ 11,7 %) et des touristes lointains. En effet, à l'exception des Espagnols et des Belges, les clientèles européennes du top 10 sont principalement en recul par rapport au premier semestre 2009, alors que les clientèles lointaines enregistrent des augmentations à deux chiffres, comme les Japonais ou les Proches et Moyen-Orientaux. Ces derniers enregistrent un pic de fréquentation au premier semestre 2010 et constituent un fort impact économique pour la capitale. De plus, le retour de la clientèle « affaires » qui croît de 12 % par rapport au premier semestre de 2009, atteignant même des records de fréquentation, joue un rôle important dans le redressement de l'hôtellerie parisienne.

Au premier semestre 2009, les hôtels parisiens enregistraient une chute du RevPAR de l'ordre de 14 % par rapport à l'année précédente. A partir de décembre 2009, les baisses consécutives des prix moyens parvenaient à endiguer la chute du taux d'occupation qui enregistre, à la fin du premier semestre 2010, une augmentation de 3,8 pts. Seul le mois d'avril a vu l'occupation baisser suite au nuage de cendre du volcan islandais. Le mois de mai a, au contraire, bénéficié des reports des voyages du mois précédent et enregistrait une hausse de 7,6 pts d'occupation, 11,6 % du prix moyen soit une croissance de RevPAR de 22,3 % par rapport à l'année précédente. Les progressions sont relativement homogènes selon les catégories d'hôtels. L'hôtellerie haut de gamme, avec une hausse du taux d'occupation de 4,2 pts (73,7 %) et une stabilisation du prix moyen au premier semestre 2010 a enregistré la plus faible augmentation de RevPAR (6,1 %) qui atteint 158,5 €, principalement grâce aux résultats obtenus par les palaces et boutique-hôtels. L'hôtellerie moyen de gamme observait la meilleure progression de chiffre d'affaires hébergement (9,1 %) grâce à une importante augmentation de son prix moyen (4,2 %).

Au mois de juillet, les hôtels parisiens enregistraient une augmentation de 15 % de leur RevPAR et confirment ainsi le redressement de l'activité. Ces résultats particulièrement élevés sont principalement le fait des performances de l'hôtellerie haut de gamme, en effet les palaces et boutique-hôtels ont observé des croissances de 19 % à 20 %. Cette catégorie d'hôtels a profité de la présence significative de la clientèle moyen-orientale liée au calendrier du ramadan. A l'inverse, le mois d'août devrait souffrir de l'absence de cette clientèle et les RevPAR pourraient se maintenir au niveau d'août 2009.

Des taux d'occupation supérieurs au niveau d'avant-crise ces 3 derniers mois, un regain d'activité du tourisme d'affaires et plusieurs marchés émetteurs sortis de crise permettent de rester très optimiste quant aux performances globales de 2010.

L'activité hôtelière en Régions - évolution 2006 à 2010



L'activité hôtelière en Régions (toutes catégories confondues)

	Taux d'occupation	Prix Moyen Chambre	RevPAR
Juillet 2009	68,8 %	76,8 €	52,8 €
Juillet 2010	69,7 %	80,5 €	56,1 €
Variation	0,9 pts	4,8 %	6,3 %
2009 S1	59,5 %	71,4 €	42,5 €
2010 S1	59,6 %	72,3 €	43,1 €
Variation	0,1 pts	1,3 %	1,5 %

source: MKG Hospitality

L'évolution des nuitées en Régions

Variation 2010 S1 / 2009 S1			
	Total	Français	Etrangers
Ile-de-France	6 %	10 %	2 %
Rhône - Alpes	0 %	0 %	-1 %
Provence - Alpes - Côte d'Azur	5 %	5 %	5 %
Alsace	2 %	-1 %	7 %
Nord - Pas-de-Calais	-3 %	-2 %	-6 %
Aquitaine	1 %	0 %	3 %
Midi - Pyrénées	1 %	-1 %	5 %
Languedoc - Roussillon	3 %	3 %	3 %
Pays de la Loire	1 %	0 %	2 %
Bretagne	-2 %	-2 %	2 %
Centre	-1 %	-2 %	1 %
Lorraine	3 %	1 %	12 %
Bourgogne	6 %	5 %	10 %
Poitou - Charentes	-3 %	-4 %	5 %
Basse - Normandie	2 %	1 %	3 %
Picardie	-3 %	0 %	-14 %
Auvergne	3 %	2 %	10 %
Champagne - Ardenne	2 %	0 %	7 %
Haute - Normandie	-3 %	-3 %	-4 %
Franche - Comté	-1 %	0 %	-2 %
Limousin	1 %	2 %	-6 %
Corse	5 %	7 %	-2 %

source : INSEE

LE MARCHÉ HÔTELIER EN RÉGIONS

Moins affectées en 2009, les régions connaissent une reprise plus lente

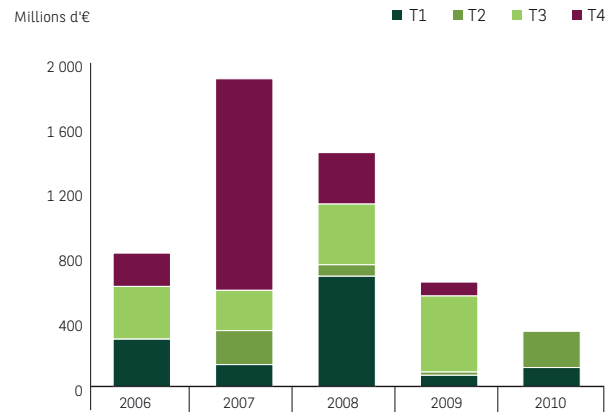
Les régions, hormis la Provence-Alpes-Côte d'Azur, moins exposées aux flux de voyageurs internationaux et au tourisme d'affaires, n'avaient subi les effets de la crise économique qu'à partir du second trimestre 2009. Par conséquent les effets de la reprise se font sentir dans une moindre mesure. En décembre 2009 seule l'Alsace enregistrait une variation positive du nombre de nuitées. A la fin du mois de juin on observe un recul des nuitées dans neuf régions. Les augmentations des nuitées étrangères en Poitou-Charentes, Bretagne, Centre et Pays de la Loire ne compensent pas suffisamment la baisse enregistrée sur la clientèle française et ne parviennent donc pas à endiguer le recul de fréquentation. La Haute-Normandie, le Nord-Pas-de-Calais, la Franche-Comté et le Rhône-Alpes voient leurs nombres de nuitées françaises comme étrangères diminuer par rapport au premier semestre 2009. Les touristes étrangers devraient continuer d'augmenter durant les mois d'été, le ministère du tourisme table sur une croissance de 23 % en juillet et de 10 % en août. En revanche, la dépense des touristes au cours de leur voyage, véritable moteur économique des différentes régions touristiques françaises, continue d'être faible cette année par rapport aux années d'avant-crise.

Toutes catégories confondues, le taux d'occupation cumulé des six premiers mois des établissements en régions s'établit à 59,5 %, en très légère hausse par rapport au premier semestre 2009. Si la demande repartait à la hausse dès décembre 2009 dans les hôtels de la Capitale, il faudra attendre le mois de mars pour enregistrer 2 points d'augmentation en régions. Les prix moyens qui continuaient de chuter au premier trimestre 2010, enregistraient une progression de 0,4 % sur les six premiers mois de l'année. Le RevPAR est par conséquent relativement stable n'augmentant que de 1,4 %, voire de 1,1 % en isolant la Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Dans l'analyse des résultats des grandes agglomérations, quelques disparités subsistent puisque trois sur huit enregistrent encore des baisses de recettes au premier semestre ; Lille (0,2 %), Lyon (2,4 %) et Strasbourg en recul de 3,6 % malgré un mois de juin en très forte progression (19,7 %) grâce à un agenda culturel attractif. Nice, plus dépendante des touristes internationaux, haut de gamme et d'affaires qui a vu son RevPAR chuter de 16 % en 2009, enregistrait au premier semestre 2010 la plus forte évolution (9,7 %).

Le second semestre fait un bon démarrage avec une hausse de 6,3 % du RevPAR au mois de juillet par rapport à 2009 (principalement due à une remontée de 4,8 % des prix moyens) laissant présager de bons résultats sur la saison d'été. Les recettes hébergement dépassent même les résultats enregistrés en juillet 2008. Lyon et Strasbourg, malgré un bon mois de juillet, enregistrent toujours un RevPAR cumulé sur les sept premiers mois en recul par rapport à 2009. L'activité hôtelière des grandes agglomérations régionales est largement tributaire du comportement des touristes français et des événements qui y sont organisés d'une année sur l'autre. La remontée devrait donc se poursuivre au même rythme au second semestre.

L'investissement hôtelier en France



Source : BNP Paribas Real Estate Research

BNP Paribas Real Estate - Research - Septembre 2010

L'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE

Retour progressif de la confiance des investisseurs

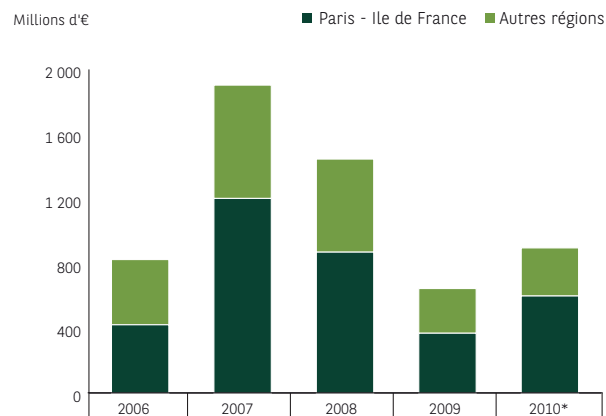
Après une année 2009 en fort retrait où les transactions portant sur l'immobilier hôtelier totalisaient 646 millions d'euros, le premier semestre 2010 marque le retour de la confiance des investisseurs. Avec 342 millions d'euros enregistrés, l'investissement hôtelier du premier semestre 2010 est 278 % supérieur à la même période de 2009 où le montant des transactions hôtelières n'avait pas dépassé 100 millions d'euros mais reste en recul de 55 % par rapport au premier semestre 2008. L'acquisition de l'hôtel Pullman La Défense (384 chambres) pour un montant de 80 millions d'euros a constitué la seule opération supérieure à 20 millions d'euros enregistrée sur le premier trimestre. Des transactions hôtelières plus nombreuses et plus importantes ont été recensées au second semestre, avec la vente du Renaissance Arc de Triomphe (118 chambres) pour un montant de 114 millions d'euros et l'acquisition par le groupe Bessé de l'hôtel de Sers (52 chambres) pour 50 millions d'euros.

Les investisseurs privés sont très présents sur le marché des transactions inférieures à 20 millions d'euros. Souvent déjà détenteurs d'un patrimoine hôtelier, ils délaissent la bourse et se recentrent vers le marché hôtelier lorsque les nouvelles valeurs de marché ont été ajustées. Les transactions d'un montant supérieur sont le fait de fonds d'investissement, principalement étrangers, attirés par des actifs de haute qualité offrant un rendement sécurisé. Bien que les banques restent sélectives et que la part de fonds propres exigée soit élevée, l'amélioration des performances hôtelières contribue à recréer un environnement plus positif.

Les taux de capitalisation, après avoir fortement baissé en 2009, se sont stabilisés à partir du premier trimestre 2010 et ont même engagé une légère remontée au second trimestre pour les actifs « prime ». Le taux de rendement moyen à 6.60 % sur la base duquel vient d'être réalisée la dernière externalisation du groupe Accor témoigne du regain d'intérêt des investisseurs pour les murs d'hôtels.

Avec près de 350 millions d'euros conclus au premier semestre et compte tenu des transactions déjà réalisées au troisième trimestre (Le Lutétia, le portefeuille de 48 hôtels Accor) ou en cours (les hôtels B&B), l'année 2010 pourrait voir son volume d'investissement hôtelier dépasser le milliard d'euros. La crise économique avait modifié la dynamique du marché de l'investissement hôtelier avec des périodes de négociations allongées mais la correction des valeurs qui a été opérée est désormais acquise par les vendeurs et acceptée par les acheteurs et devrait augmenter le nombre de transactions au second semestre.

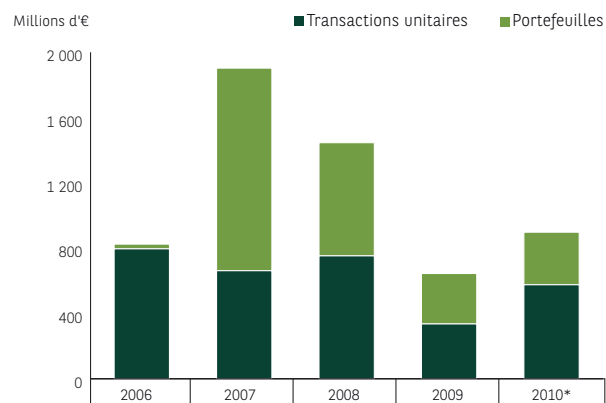
L'investissement hôtelier en France



* 12 mois glissants
Source : BNP Paribas Real Estate Research

BNP Paribas Real Estate - Research - Septembre 2010

L'investissement hôtelier en France



* 12 mois glissants
Source : BNP Paribas Real Estate Research

BNP Paribas Real Estate - Research - Septembre 2010

GLOSSAIRE

Les données chiffrées utilisées par BNP Paribas Real Estate, pour la réalisation de ses statistiques, intègrent l'ensemble des informations en sa possession lors de leur élaboration. Ces statistiques peuvent être amenées à évoluer en fonction d'informations nouvelles portées à notre connaissance.

Définitions de A à Z...

Arbitrage : vente d'un actif immobilier propriété d'un investisseur à un autre investisseur.

Arrivées : Nombre de personnes arrivant sur un territoire au cours de la période observée

Blanc / Gris :

• **«En blanc»** : construction lancée sans vente ou location préalable à un utilisateur.

• **«En gris»** : projet dont le chantier ne sera lancé qu'après location ou vente de tout ou partie à un utilisateur.

Effet de levier : accroissement de la rentabilité d'un placement résultant d'une opération d'endettement.

Externalisation : vente d'un actif immobilier propriété d'un utilisateur à un investisseur.

Foncière : société ayant comme objet soit l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location, soit la détention de participations dans des sociétés à objet social identique.

Fonds d'investissement : organisme de détention collective d'actifs financiers ou immobiliers gérés par une structure réglementée et agréée (société de gestion). On distingue :

• **Fonds ouvert** : un fonds est ouvert à partir du moment où il n'y a pas de limitation dans l'émission des parts.

• **Fonds fermé** : les parts d'un fonds fermé ne sont commercialisées par la société de gestion que pendant la période de souscription. Un fonds fermé a une durée de vie limitée.

• **Fonds de pension** : organisme financier qui gère l'épargne issue du système de retraite par capitalisation. Cette épargne correspond aux ressources que les salariés du secteur privé et du secteur public ont mises de côté au cours de leur vie professionnelle pour constituer ou pour améliorer leur pension de retraite.

• **Fonds opportuniste** : fonds qui cible des rendements supérieurs à 17 %, avec des niveaux de levier dépassant 60 % de la valeur brute de l'actif.

Immostat : groupement d'Intérêt Economique (GIE) créé en 2001, qui associe BNP Paribas Real Estate, CB Richard Ellis, DTZ Jean-Thouard et Jones Lang LaSalle. Pour créer des bases de données homogènes, les quatre conseils ont adopté de nombreuses définitions communes : secteurs de marché de l'Ile-de-France, état des immeubles et des locaux, définition des surfaces prises en compte, des loyers, etc. L'organisation du GIE garantit l'indépendance du traitement des données et le respect des engagements de confidentialité de chacun de ses membres. Sont concernés les marchés investisseurs en immobilier d'entreprise et utilisateurs d'entrepôts d'une superficie supérieure à 5 000 m² et de bureaux en région parisienne.

Nombre de nuitées : nombre d'arrivées multiplié par le nombre de nuits passées dans un établissement hôtelier pour la période considérée. Les nuitées reflètent davantage l'activité économique de l'hôtellerie que les arrivées.

OAT (Obligation Assimilable du Trésor) : titre de dettes émis par l'Etat français. Il constitue la référence pour le taux de rendement sans risque à long terme.

OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) : fonds immobiliers, se présentant sous deux formes juridiques :

- les Fonds de Placement Immobilier (FPI), dont les revenus distribués sont imposables comme des revenus fonciers classiques,

- les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICV) dont les revenus distribués sont imposés comme des dividendes et des plus-values d'actions.

Portefeuille : ensemble de plusieurs actifs localisés sur des sites différents.

Précommercialisation : transaction utilisateur ayant lieu plus de six mois avant la livraison d'un bâtiment.

Prime de risque : écart entre la rentabilité d'un actif ou d'un portefeuille et l'actif sans risque (obligation d'Etat).

Prix Moyen Chambre : Chiffre d'affaires hébergement (hors petit déjeuner), divisé par le nombre de chambres louées.

RevPAR (Revenu Per Available Room) : Chiffre d'affaires hébergement (hors

petit déjeuner), divisé par le nombre de chambres disponibles. Le RevPAR peut également être obtenu en multipliant le prix moyen chambre par le taux d'occupation. Le RevPAR constitue un indicateur plus complet de la conjoncture hôtelière car il mesure l'effet de la variation combinée des deux indicateurs précités sur le chiffre d'affaires hébergement

SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) : société ayant pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) : le régime SIIC permet une exonération d'impôts sur les bénéfices en contrepartie d'une redistribution aux actionnaires des revenus à hauteur de 85 %.

Taux d'occupation : Rapport entre le nombre de chambres occupées / louées et le nombre de chambres disponibles.

Taux de rendement :

• **Net** : rapport entre le revenu net (hors coûts d'exploitation) et le prix d'achat incluant tous les coûts d'acquisition.

• **Initial** : rapport entre le loyer global annuel net et le prix de vente actes en mains en date de la vente.

• **«Prime»** : taux de rendement le plus bas obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment :

- de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché,
- d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations,
- dans la meilleure localisation pour un marché donné.

TRI (Taux de Rentabilité Interne) : taux d'actualisation défini tel que la somme des flux actualisés des revenus anticipés de l'investissement soit égale au coût initial de l'investissement.

Tourisme d'affaires : regroupe des déplacements individuels ou organisés, effectués pour des motifs professionnels et dont la durée est d'au moins 24 heures. Le marché du tourisme d'affaires peut être divisé en 4 secteurs :

- les congrès et les conventions d'entreprise,
- les foires et les salons,
- les incentives, séminaires et réunion d'entreprises,
- les voyages d'affaires individuels.

Touristes : Toute personne en déplacement hors de sa résidence habituelle pour une durée d'au moins 24 heures (ou une nuit) et de un an au plus, pour les motifs suivants :

- agrément (vacances et séjours de fin de semaine) ;
- santé (thermalisme, thalassothérapie) ;
- missions ou réunions de toutes sortes (congrès, séminaires, pèlerinage, manifestations sportives, etc.) ;
- voyages d'affaires, déplacements professionnels, voyages scolaires.

La clientèle de loisirs est obtenue par déduction de la clientèle d'affaires (calculée sur les nuitées).

VAN (Valeur Actuelle Nette) : différence entre la somme des flux actualisés des revenus anticipés et le coût initial de l'investissement.

Volume d'investissement : prend en compte toutes les transactions de la période analysée, dont BNP Paribas Real Estate a connaissance, quel que soit le prix d'achat. Les volumes d'investissement cités ne sont pas définitifs et sont susceptibles de modifications.

2010 BNP Paribas Real Estate Clause

La responsabilité de BNP Paribas Real Estate ne saurait être engagée si, malgré toute sa vigilance, des informations fournies dans la présente Lettre s'avéraient erronées ou non exhaustives. Cette Lettre est éditée par BNP Paribas Real Estate et les informations y figurant sont à l'usage exclusif de ses clients. La Lettre et les informations y figurant ne sauraient être reproduites ou diffusées sans l'accord préalable exprès de BNP Paribas Real Estate.

Si vous ne souhaitez plus recevoir cette Lettre ou voir modifier les modalités d'envoi de la présente Lettre, merci d'adresser un e-mail à unsubscribe.mailing@bnpparibas.com

UNE COUVERTURE INTERNATIONALE, DES SOLUTIONS LOCALES.

Canada et USA



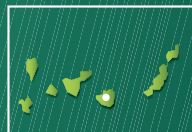
Inde



Japon



Îles Canaries



Chypre



- Nos implantations
- Nos alliances

CONTACTS

RESEARCH

32, rue Jacques Ibert
92309 Levallois Cedex
Tél. : +33 (0)1 47 59 20 00

Richard MALLE
Directeur
richard.malle@bnpparibas.com

Céline COTASSON
Chargée d'Etudes
celine.cotasson@bnpparibas.com

TRANSACTION HOTELS

Patrick SANVILLE
Directeur
patrick.sanville@bnpparibas.com

Rémy REIN
Directeur Adjoint
remy.rein@bnpparibas.com

Bruno JUIN
Manager
bruno.juin@bnpparibas.com

MÉTIER

PROMOTION

Louis Baudouin DECAIX
Tél. : +33 (0)1 55 65 24 34
louisbaudouin.decaix@bnpparibas.com

CONSEIL

Antoine BARY
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 24
antoine.bary@bnpparibas.com

Sylvain HASSE
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 24
sylvain.hasse@bnpparibas.com

EXPERTISE

Jean-Claude DUBOIS
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 80
jean-claude.j.dubois@bnpparibas.com

PROPERTY MANAGEMENT

Jean-Claude TANGUY
Tél. : +33 (0)1 55 65 29 49
jean-claude.tanguy@bnpparibas.com

INVESTMENT MANAGEMENT

Etienne DUPUY
Tél. : +33 (0)1 55 65 28 38
etienne.dupuy@bnpparibas.com

Jacqueline FAISANT
Tél. : +33 (0)1 55 65 26 94
jacqueline.faisant@bnpparibas.com

TRANSACTION

Max LE ROUX
Tél. : +33 (0)1 47 59 25 83
max.leroux@bnpparibas.com

Thierry LAROUÉ PONT
Tél. : +33 (0)1 47 59 25 83
thierry.larouepont@bnpparibas.com

NOS IMPLANTATIONS EN FRANCE

SIÈGE SOCIAL

13 boulevard du Fort de Vaux
75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

ILE DE FRANCE

Bagnolet
Immeuble Les Mercuriales
40 rue Jean-Jaurès
93170 Bagnolet
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 00

Levallois Perret

32, rue Jacques Ibert
92309 Levallois Cedex
Tél. : +33 (0)1 47 59 20 00

Saint-Ouen-l'Aumône

14 rue du Compas BP 49254
Saint-Ouen l'Aumône
95078 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 40

RÉGIONS

Anancy
PAE Des Glaisins
19, avenue du Prè-de-Challes
74940 Anancy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

Bordeaux

Les Bureaux de la cité
23, Parvis des Chartrons
33074 Bordeaux Cedex
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

Clermont-Ferrand

Immeuble Le Kléper
3, rue Kléper
63100 Clermont-Ferrand
Tél. : +33 (0)4 73 90 89 88

Dijon

Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

Grenoble

Immeuble Le Grenat
3, avenue du Doyen Louis Weil
38000 Grenoble
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

Lille

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Eurallille
Tél. : +33 (0)3 20 06 99 00

Lyon

Tour Part-Dieu
129, rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

Marseille

44, boulevard de dunkerque
CS11527-13235 Marseille Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

Metz

WTC-Technopôle de Metz
2, rue Augustin Fresnel
57082 Metz cedex 3
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

Montpellier

Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

Mulhouse

Immeuble Europe
20, places des Halles
67000 Strasbourg
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

Nancy

1-3 rue de Turique
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

Nantes

10, rue du Président Herriot
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 89 30 61

Nice

Immeuble Phoenix - Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

Orléans

16, rue de la république
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 72 09 91

Rennes

Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

Rouen

Immeuble Le Bretagne
57, avenue de Bretagne
76108 Rouen Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

Strasbourg

Immeuble Europe
20, places des Halles
67000 Strasbourg
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

Toulouse

Immeuble Le Sully
1, place Occitane BP 80726
31007 Toulouse Cedex 6
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

www.realestate.bnpparibas.fr