



*© The Morgans, New York, par Studio Putman*

## **L'investissement hôtelier : une stratégie gagnante**

Des rendements attractifs/une classe d'actifs résiliente/des concepts innovants

Jeudi 23 juin 2016

## Programme

- 09h00 – 09h15  
**Présentation macroéconomique**
- 09h15 – 10h00  
**Etat du marché/performances/tendances de l'investissement**
  - Focus : percée du tourisme et des investissements hôteliers en provenance de la Chine
- 10h00 – 10h45  
**Actualité juridique et fiscale**
- 10h45 – 11h15 : pause
- 11h15 – 12h15  
**Table ronde : comment l'hôtellerie se réinvente au profit des investisseurs et des clients ?**
  - Les nouveaux concepts/up-date et up-grade des services
  - L'optimisation des surfaces et la conquête des nouveaux quartiers
  - La décoration : un véritable produit d'investissement au service de la rentabilité
- 12h15 – 12h30 : questions avec la salle
- 12h30 : cocktail déjeunatoire en terrasse (7<sup>e</sup> étage)

## Intervenants

- **Joachim Azan**  
Président fondateur  
Novaxia Group
- **Florent Benon**  
Analyste  
CBRE Hotels
- **Christophe Blondeau**  
Avocat associé  
CMS Bureau Francis Lefebvre
- **Jean-Robert Bousquet**  
Avocat associé  
CMS Bureau Francis Lefebvre
- **Bruno Cavalier**  
Chef économiste  
Oddo
- **Frédéric de Brem**  
Directeur général groupe  
Algonquin Asset Management France
- **Thierry Granier**  
Avocat associé  
CMS Bureau Francis Lefebvre
- **Sébastien Maquet**  
Vice-président  
Louvre Hotels Group
- **Brice Marguet**  
Directeur du développement France & Afrique du nord  
InterContinental Hotels Group
- **Olivia Putman**  
Designer  
Studio Putman
- **Catherine Rawanduzi**  
Senior Director, Head of Hotels France, Belgium,  
Luxembourg & Switzerland  
CBRE Hotels
- **Philippe Riglet**  
Avocat associé  
CMS Bureau Francis Lefebvre

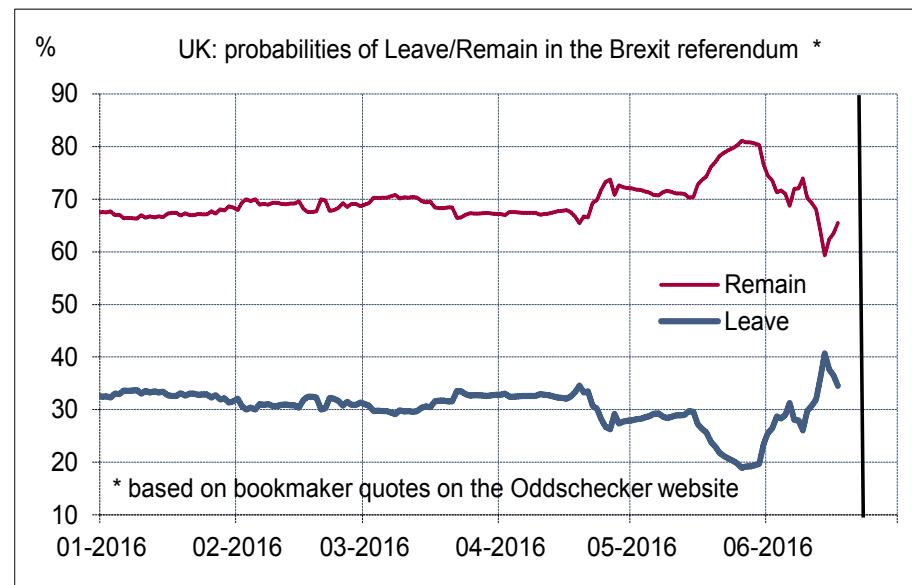
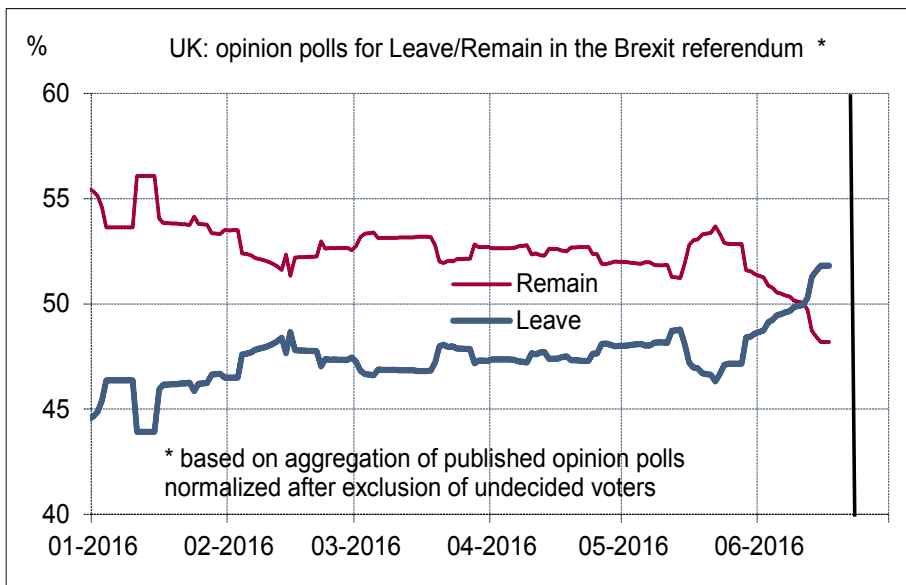
## Présentation macroéconomique

- La situation économique à la mi-2016



**Bruno Cavalier**  
Chef économiste  
Oddo





Sources : Bloomberg, Oddo Securities.



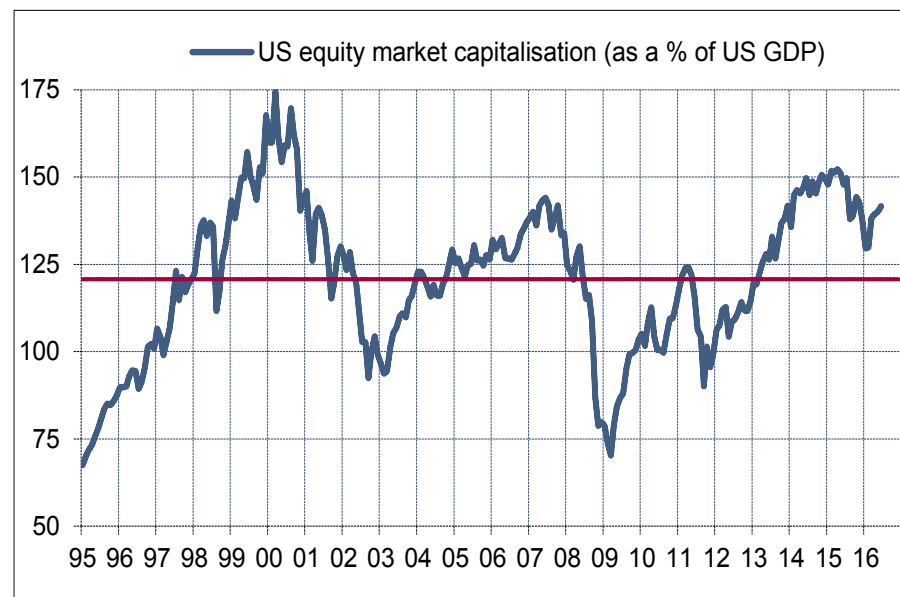
## 3 %, un plafond pour la croissance globale ?



Sources : Thomson Reuters, FMI, Oddo Securities.



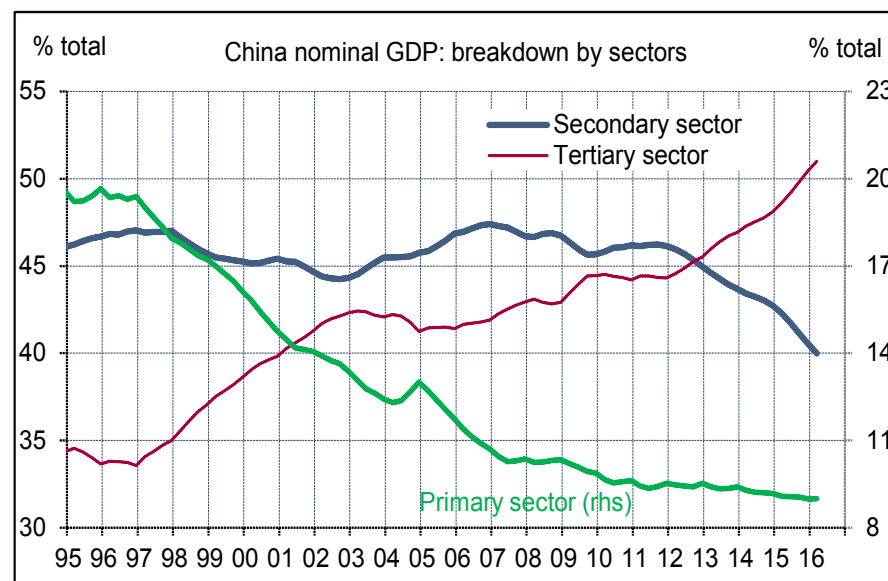
## Etats-Unis, au plein-emploi... et après ?



Sources : Thomson Reuters, Oddo Securities.



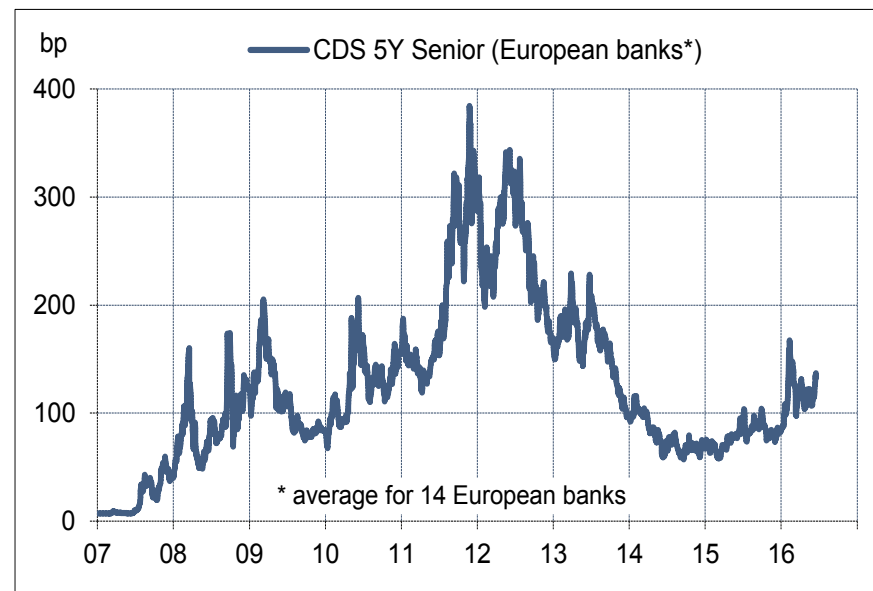
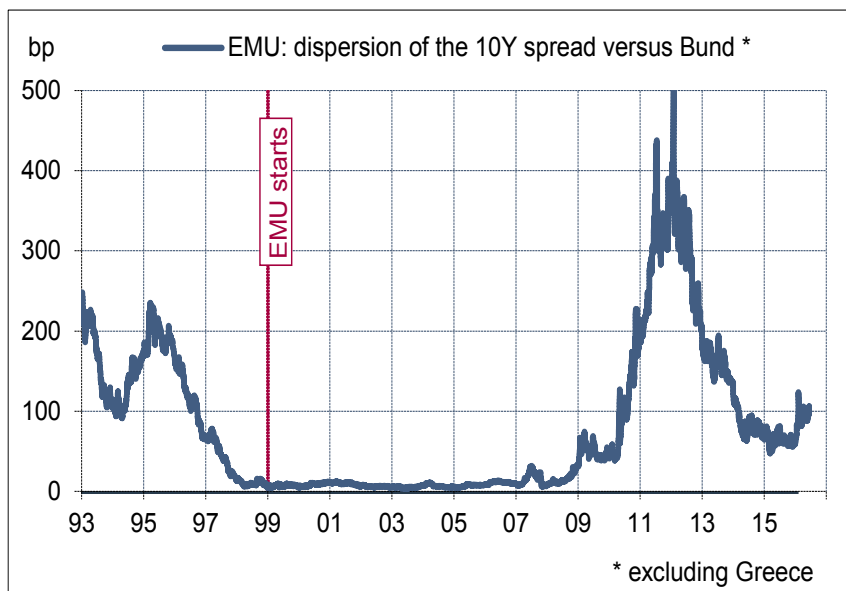
# Chine : deux économies, au lieu d'une seule



Sources : Thomson Reuters, Mirae Asset, Oddo Securities.



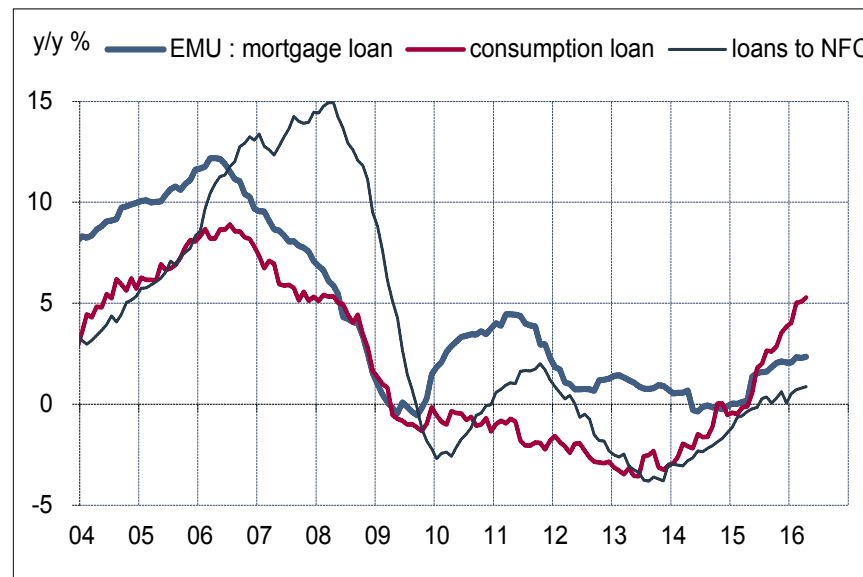
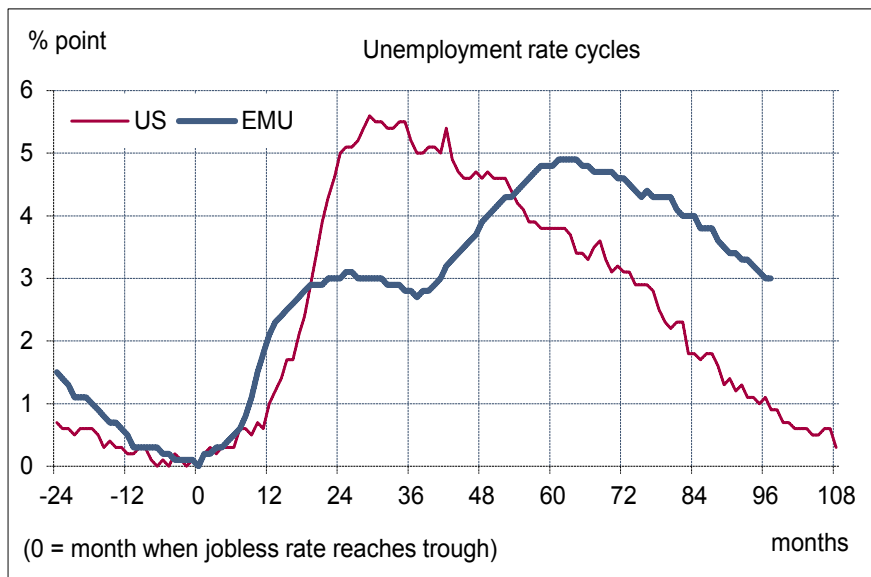
# Eurozone, on revient de loin... mais tout n'est pas réglé



Sources : Bloomberg, Oddo Securities.



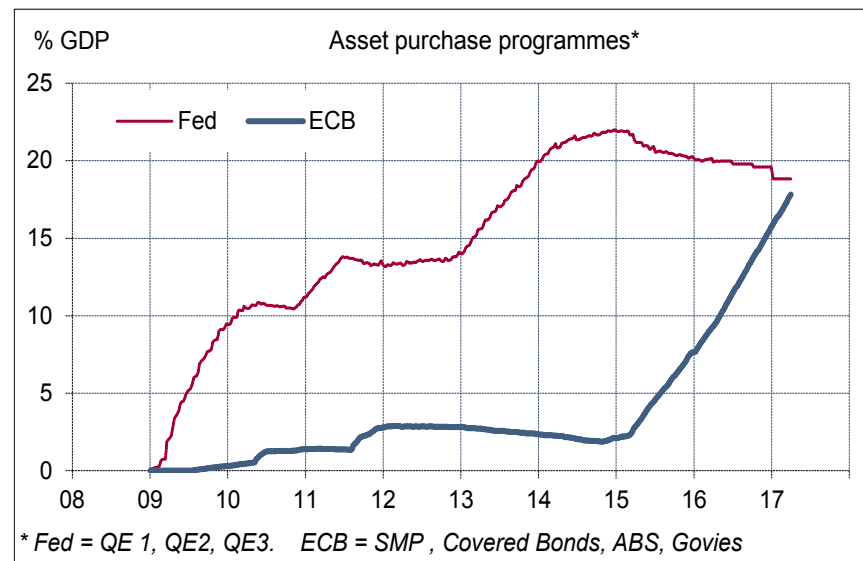
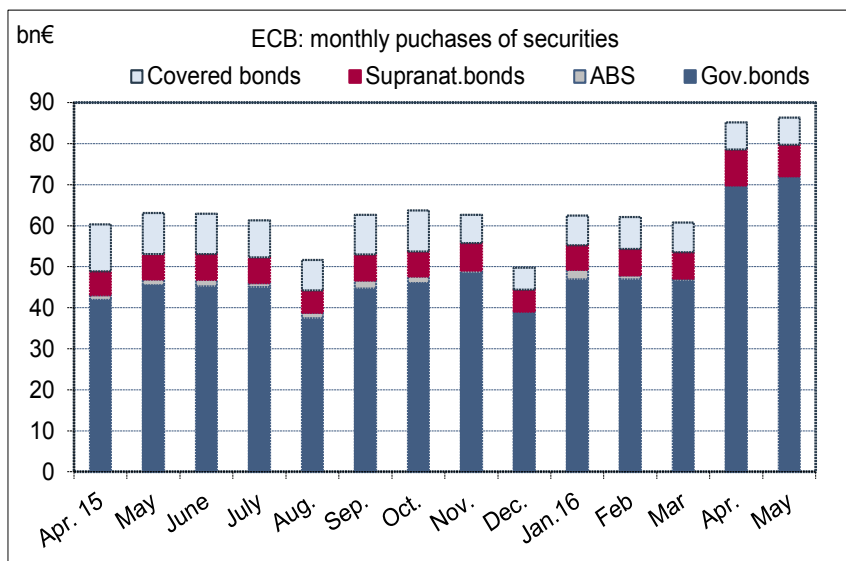
# Eurozone, en pleine reprise... avec 3-4 ans de retard sur les Etats-Unis



Sources : Thomson Reuters, Oddo Securities.



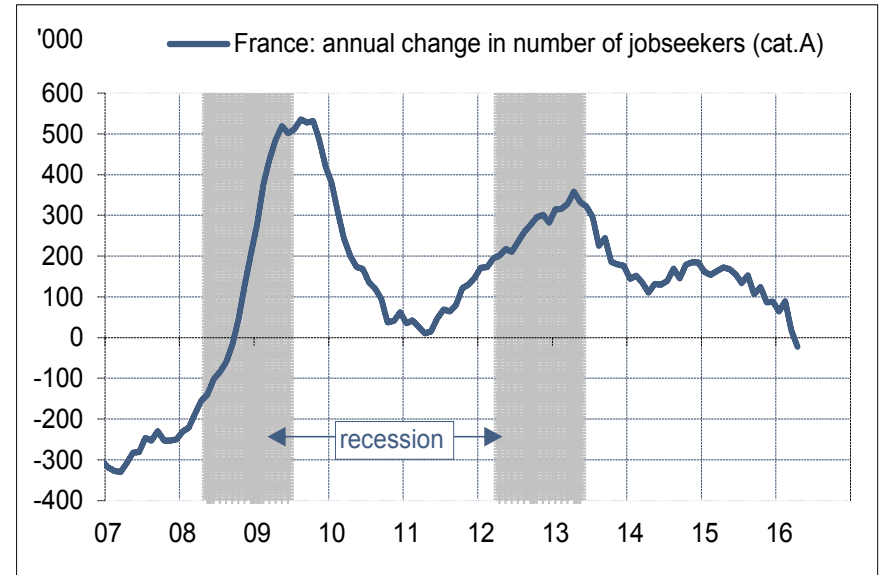
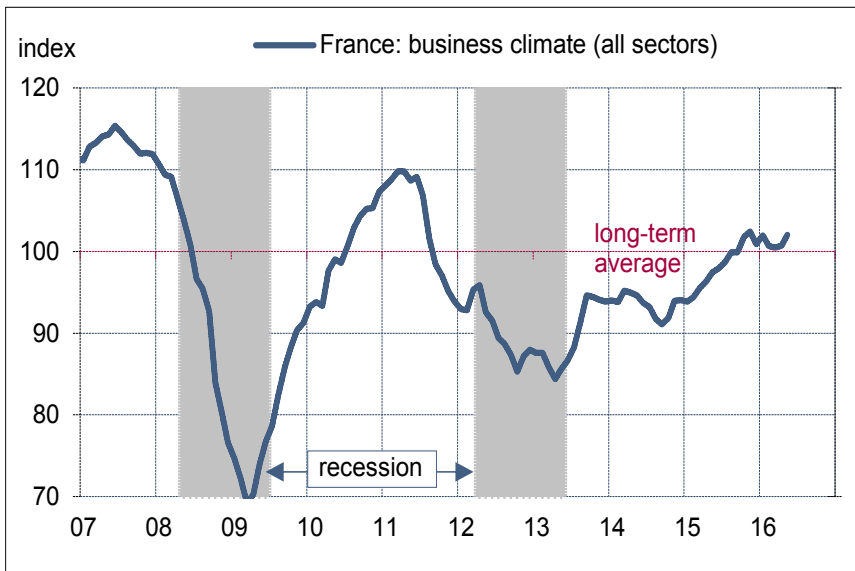
# Eurozone, une politique monétaire vraiment extraordinaire



Sources : Thomson Reuters, Odso Securities.



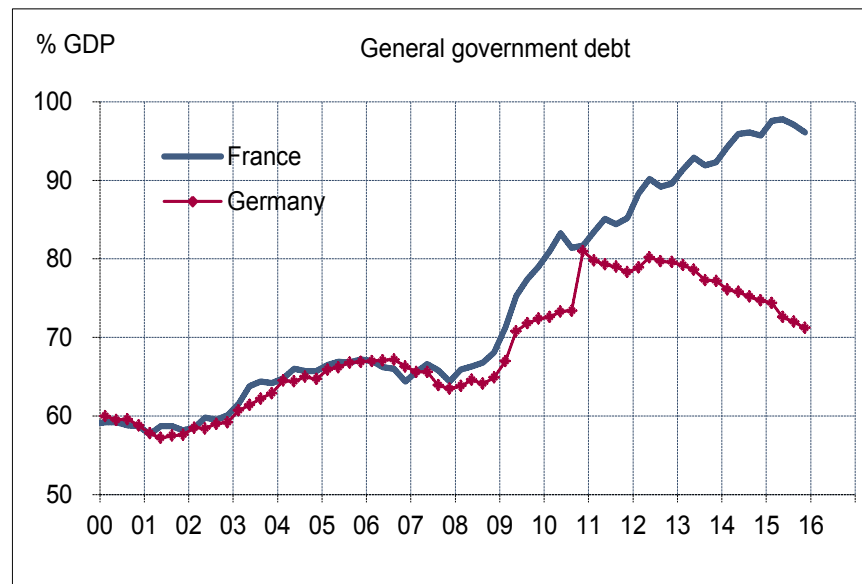
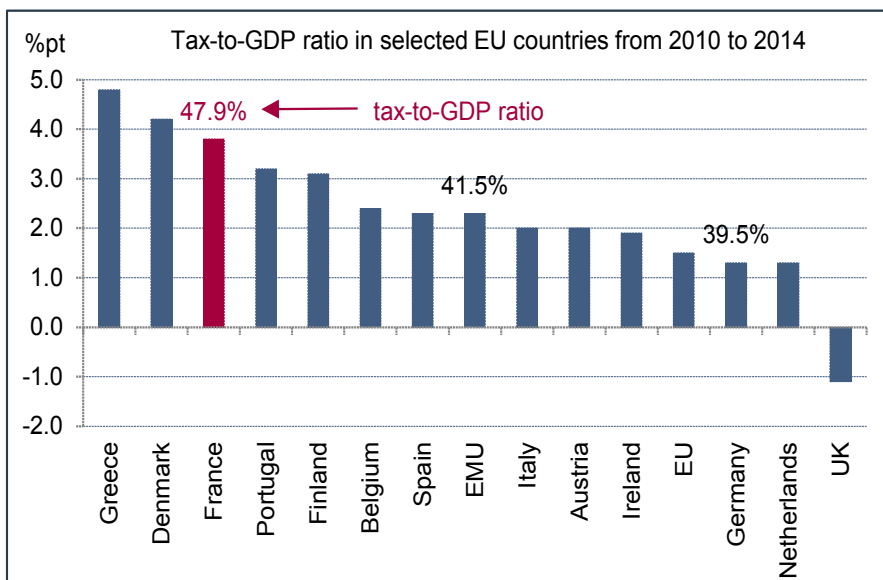
# France, le cycle se reprend... merci l'Europe, merci Draghi



Sources : Thomson Reuters, Oddo Securities.



# France, les déséquilibres financiers demeurent



Sources : Thomson Reuters, Oddo Securities.



## Etat du marché/performances/tendances de l'investissement

- Impacts de la conjoncture/principaux deals de l'année/tendances



**Catherine Rawanduzi**

Senior Director, Head of Hotels France, Belgium, Luxembourg & Switzerland  
CBRE Hotels



**APERÇU & ÉVOLUTION DE L'OFFRE – FRANCE**

**PERFORMANCES HÔTELIÈRES - FRANCE**

**OFFRE HÔTELIÈRE - PARIS**

**DEMANDE HÔTELIÈRE - PARIS**

**PERFORMANCES HÔTELIÈRES - PARIS**

**INVESTISSEMENT HÔTELIER**

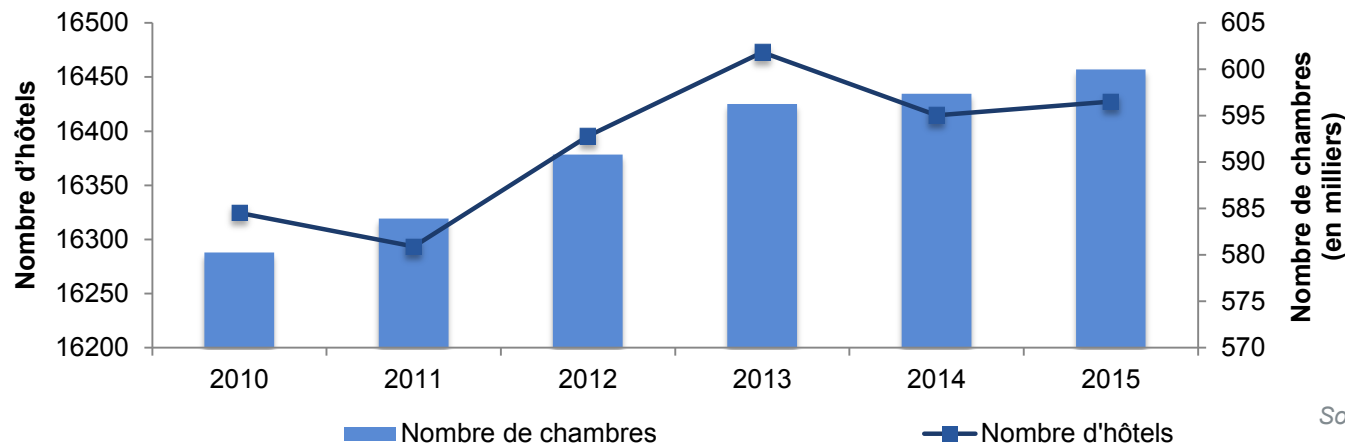
**AIRBNB, UN DÉFI POUR L'HÔTELLERIE**



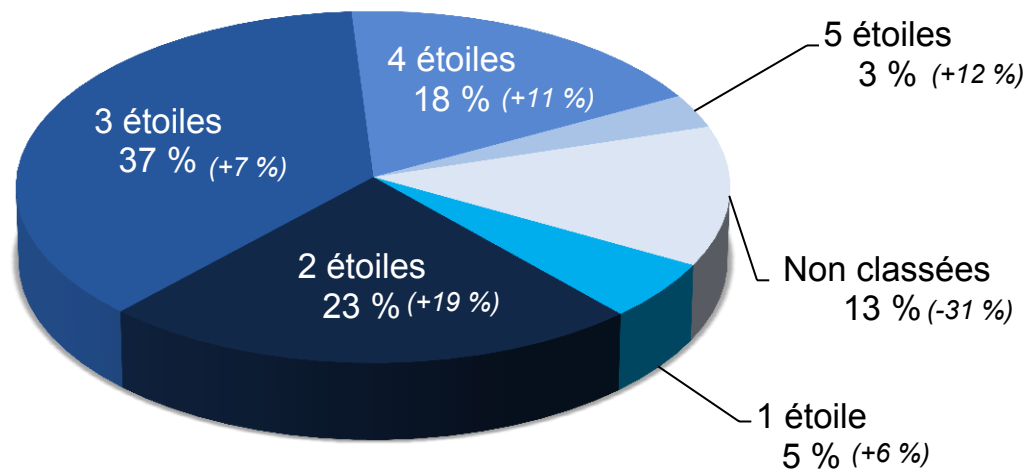
**APERÇU & ÉVOLUTION DE L'OFFRE – FRANCE**

# Aperçu & évolution de l'offre – France

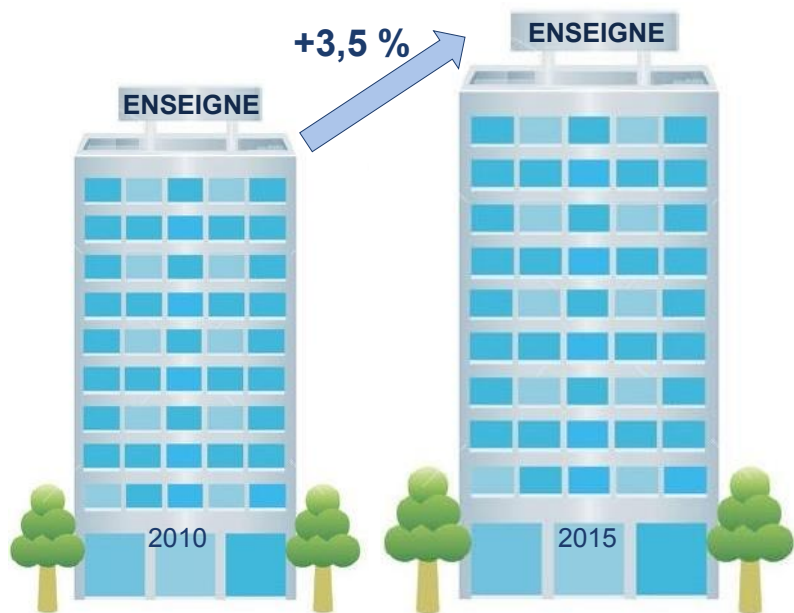
**Evolution du parc hôtelier – 2010 à 2015**



**Répartition des chambres par catégorie**



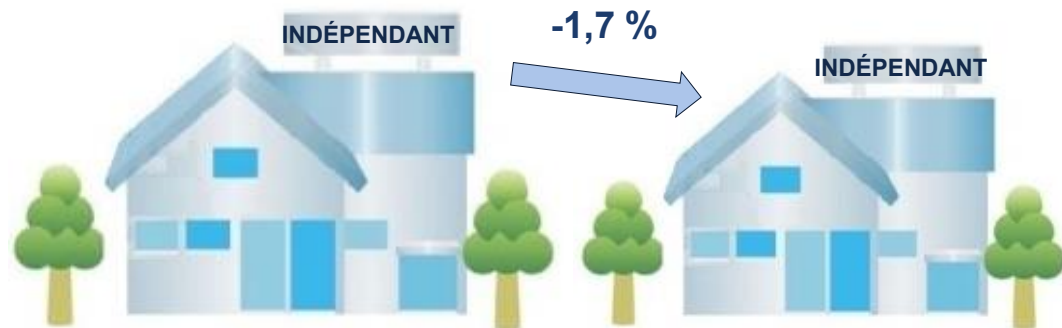
# Hôtellerie sous enseigne vs. indépendante 2010 - 2015



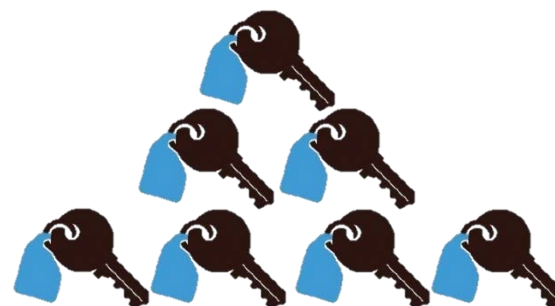
20 % du parc hôtelier



46 % des chambres



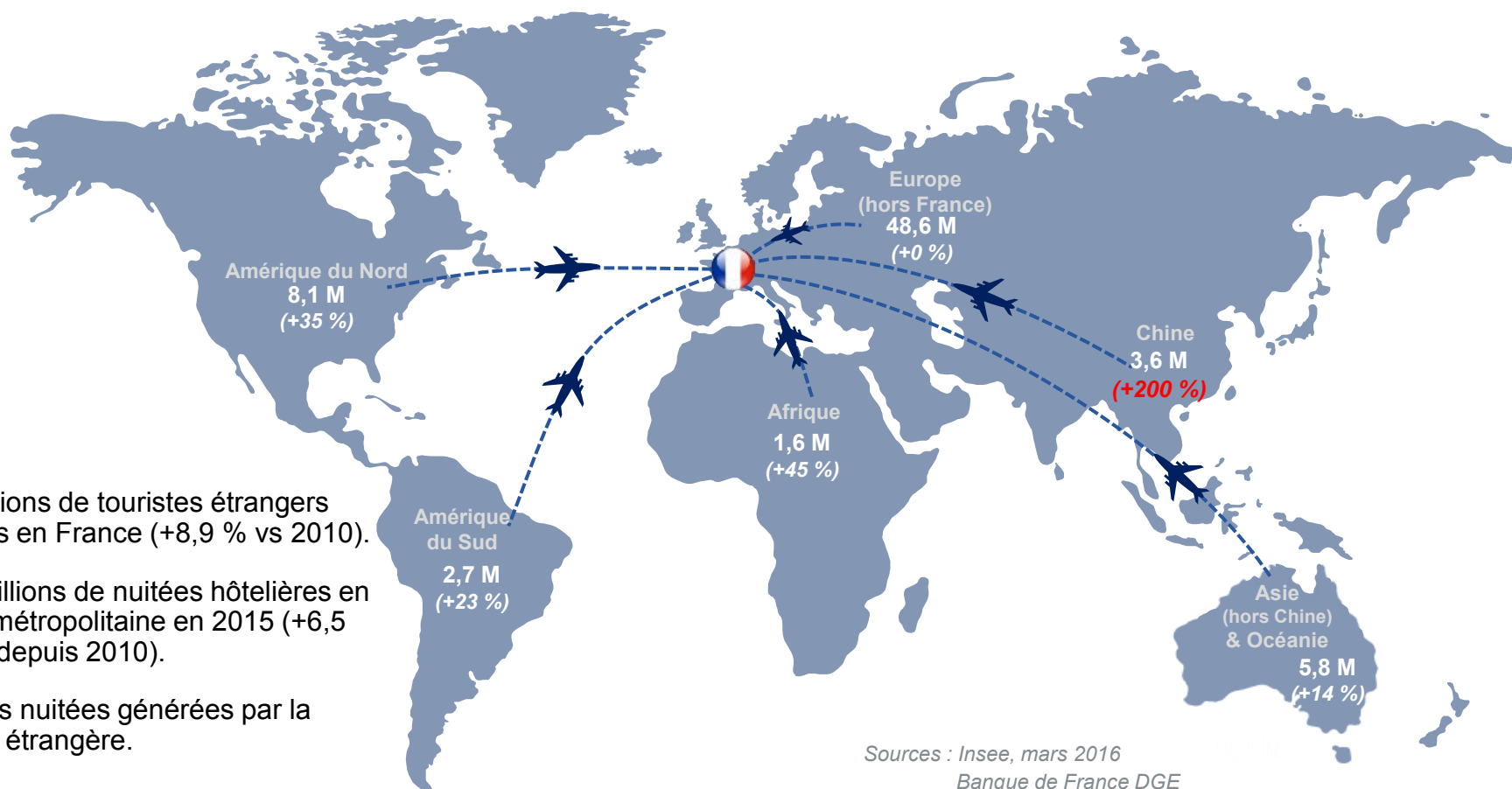
80 % du parc hôtelier



54 % des chambres

# La France : première destination touristique mondiale

Nuitées selon l'origine des clients en 2015 et évolution depuis 2010



- 84,5 millions de touristes étrangers accueillis en France (+8,9 % vs 2010).
- 202,1 millions de nuitées hôtelières en France métropolitaine en 2015 (+6,5 millions depuis 2010).
- 37 % des nuitées générées par la clientèle étrangère.

Sources : Insee, mars 2016  
Banque de France DGE



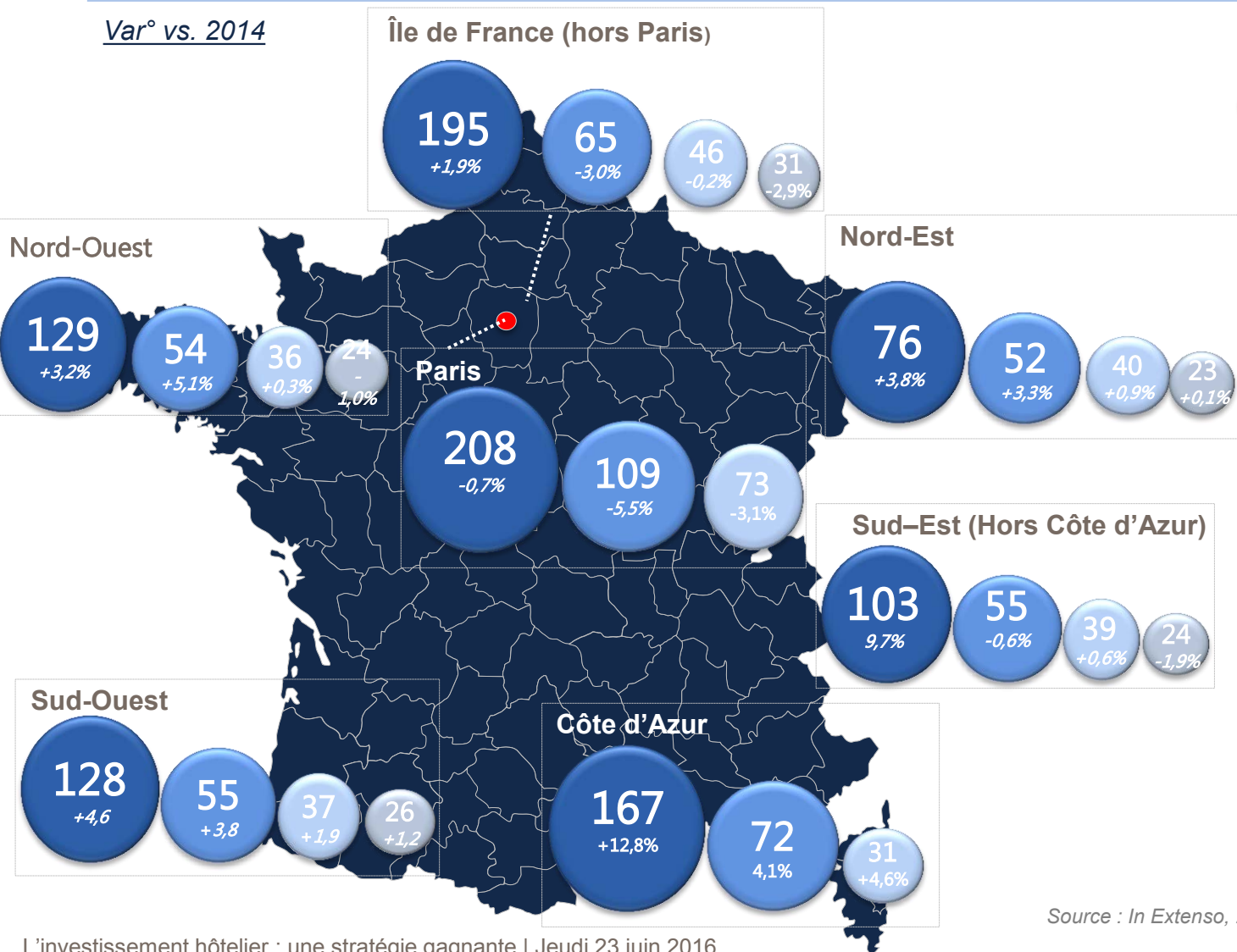
**APERÇU & ÉVOLUTION DE L'OFFRE – FRANCE**

**PERFORMANCES HÔTELIÈRES - FRANCE**

# RevPAR hôteliers par région – 2015 (€ HT)

Var° vs. 2014

- Luxe/Haut de gamme
- Milieu de gamme
- Economique
- Super-Economique



Source : In Extenso, 2016



**APERÇU & ÉVOLUTION DE L'OFFRE – FRANCE**

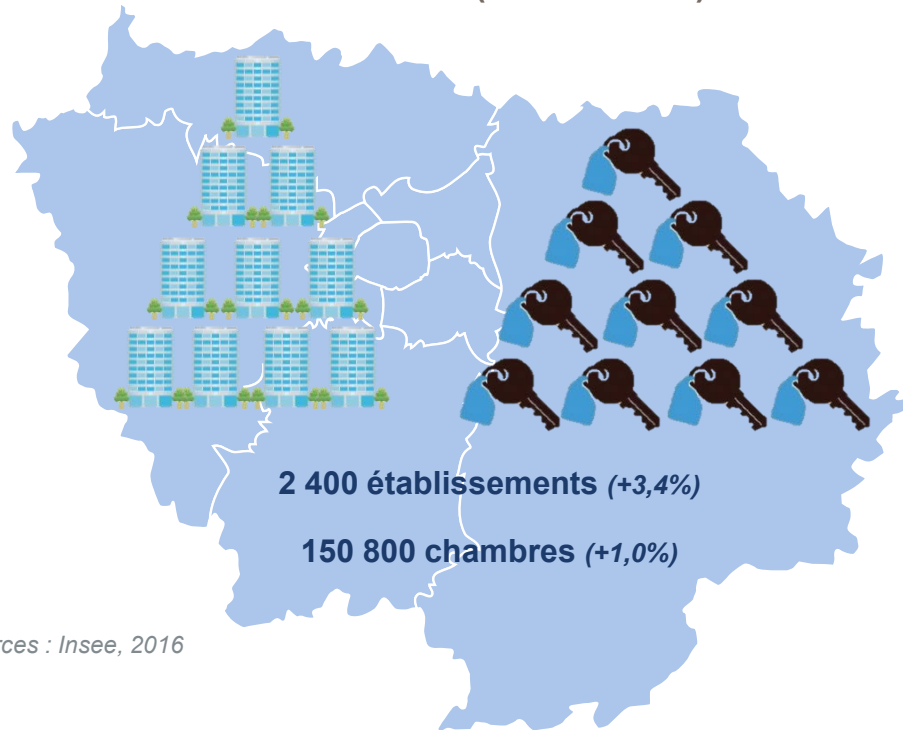
**PERFORMANCES HÔTELIÈRES - FRANCE**

**OFFRE HÔTELIÈRE - PARIS**

# Offre hôtelière à Paris et en Île-de-France

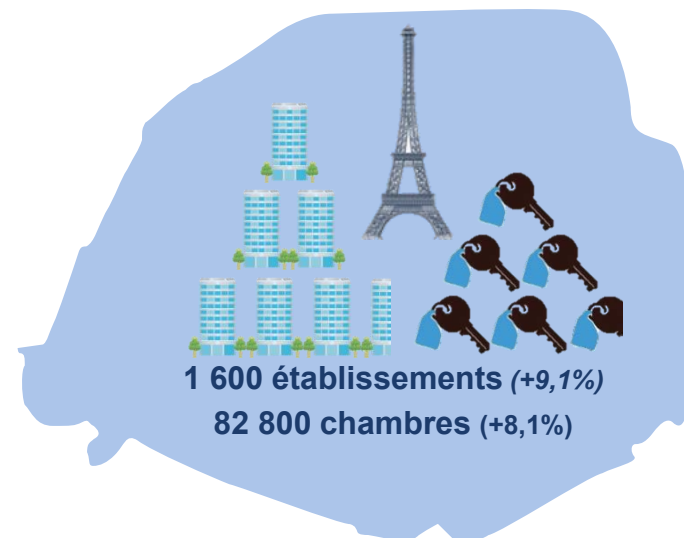
Var° vs. 2010

**Île de France (Paris inclus)**



Sources : Insee, 2016

**Paris**



Sources : OTC, 2016



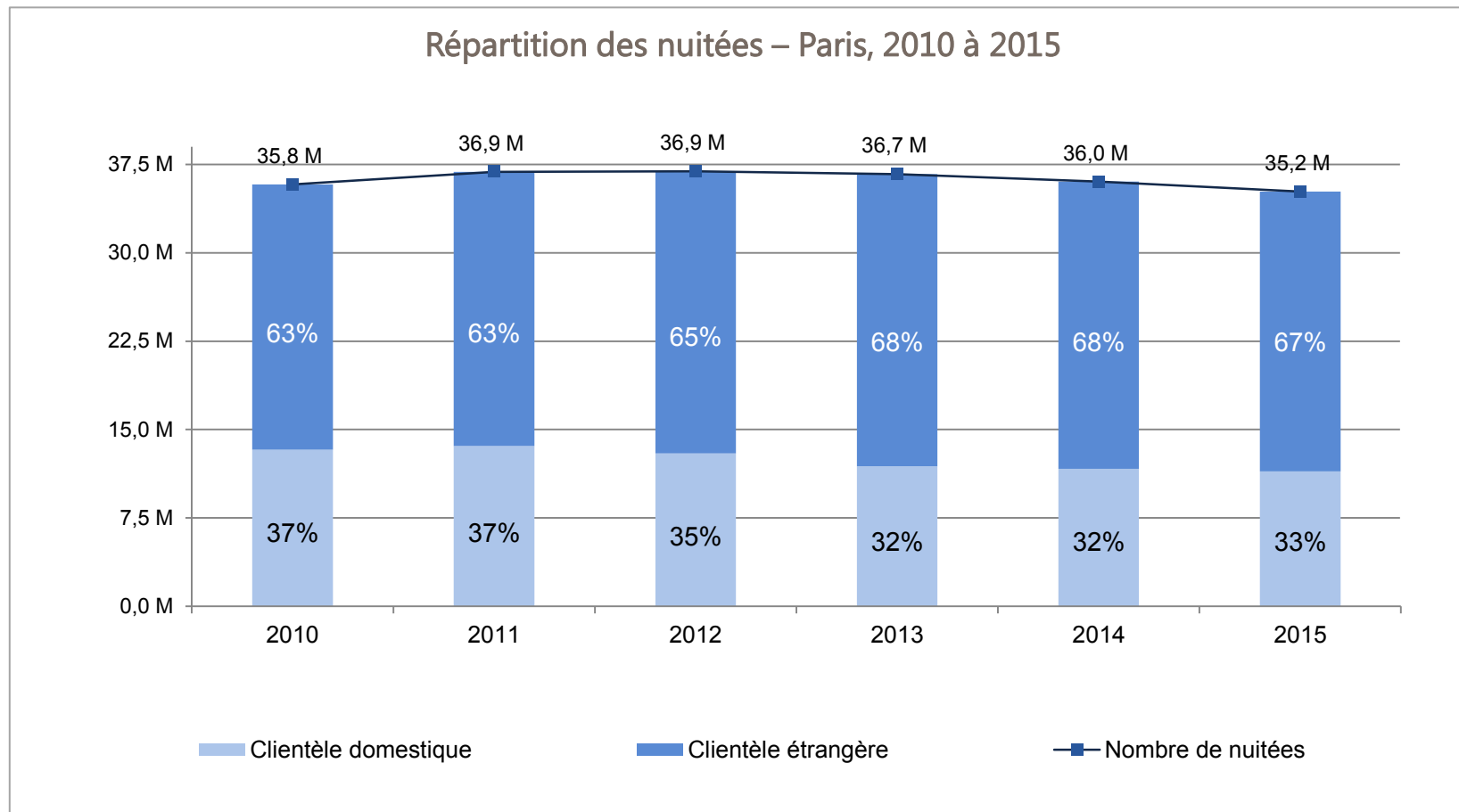
**APERCU & ÉVOLUTION DE L'OFFRE – FRANCE**

**PERFORMANCES HÔTELIÈRES - FRANCE**

**OFFRE HÔTELIÈRE - PARIS**

**DEMANDE HÔTELIÈRE - PARIS**

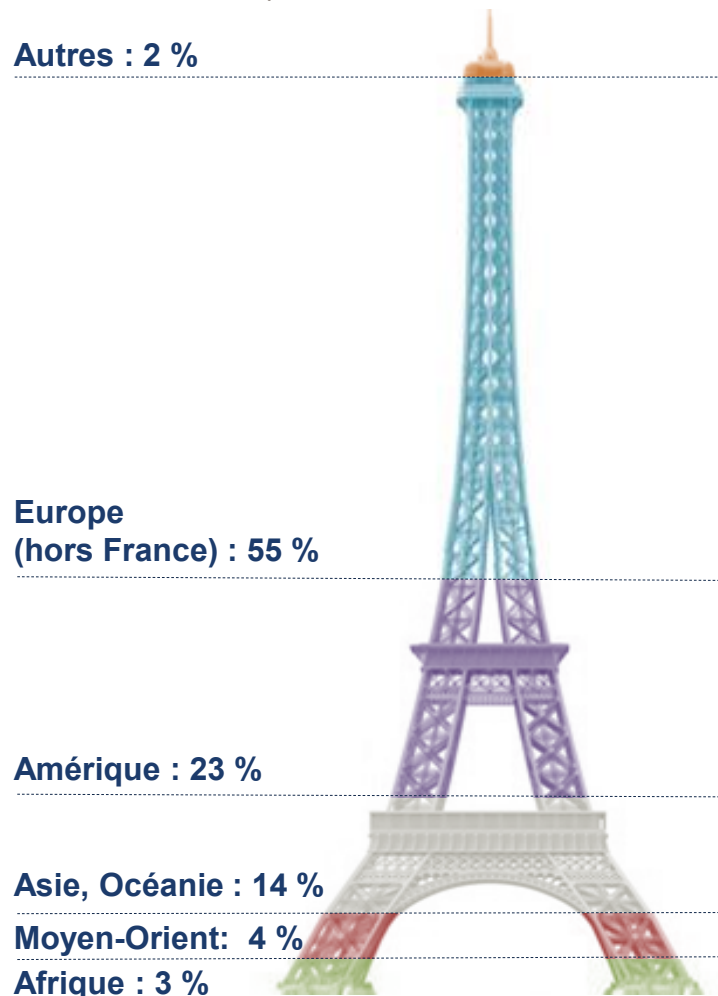
# Évolution des nuitées selon l'origine - Paris



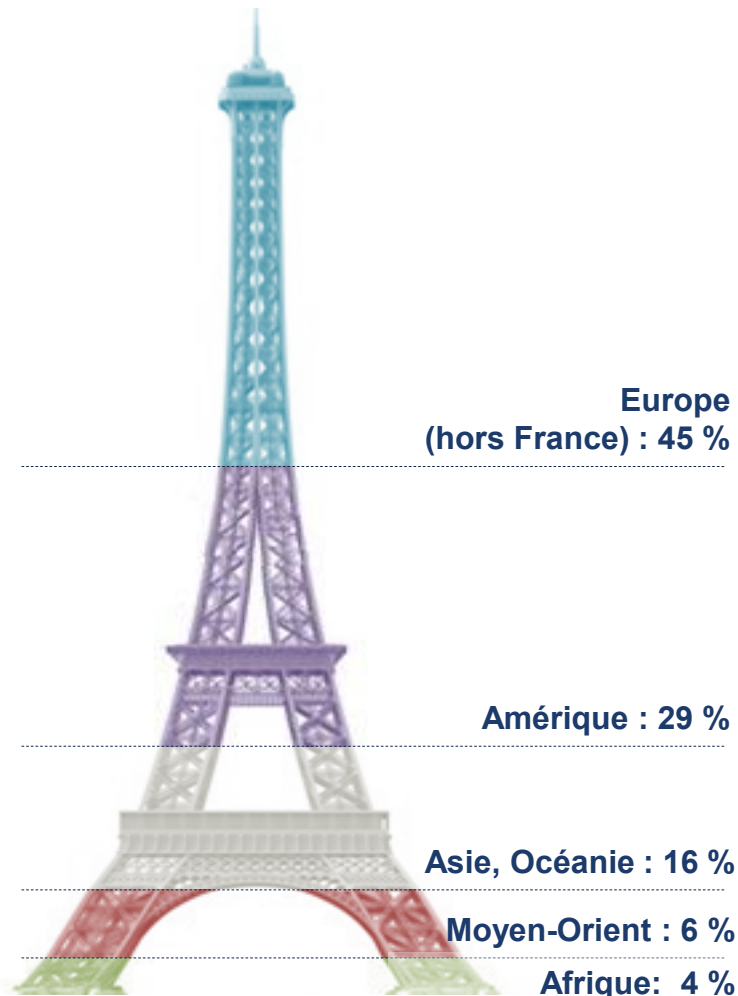
Source : Insee, 2016

# Demande hôtelière internationale

Nuitées par origine, Paris, 2010  
(22,5 millions de nuitées internationales)



Nuitées par origine, Paris, 2015  
(23,7 millions de nuitées internationales)



Source : OTC Paris



**APERÇU & ÉVOLUTION DE L'OFFRE – FRANCE**

**PERFORMANCES HÔTELIÈRES - FRANCE**

**OFFRE HÔTELIÈRE - PARIS**

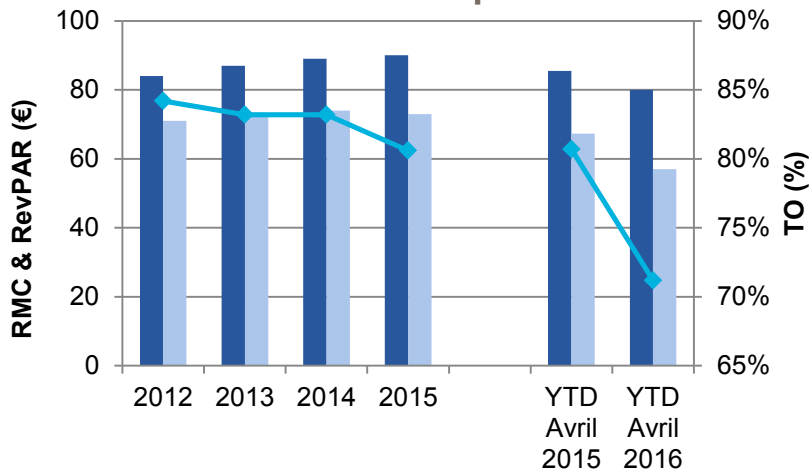
**DEMANDE HÔTELIÈRE - PARIS**

**PERFORMANCES HÔTELIÈRES - PARIS**

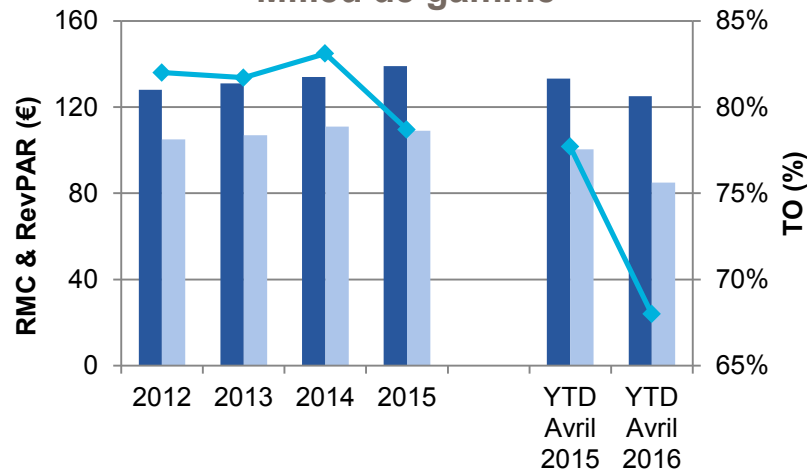
# Performances hôtelières parisiennes (€ HT)

RMC, TO, RevPAR – 2012 à avril 2016, Eur

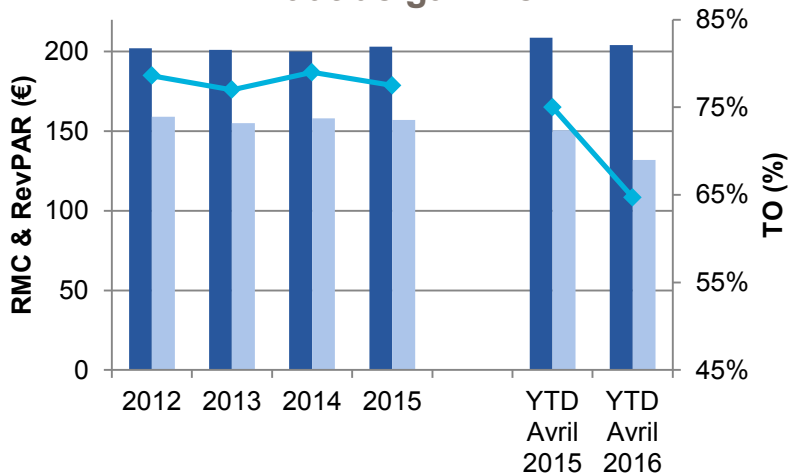
**Economique**



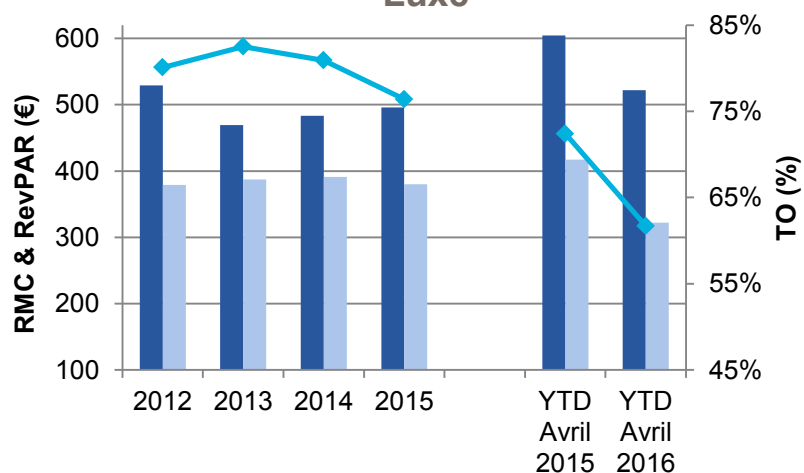
**Milieu de gamme**



**Haut de gamme**



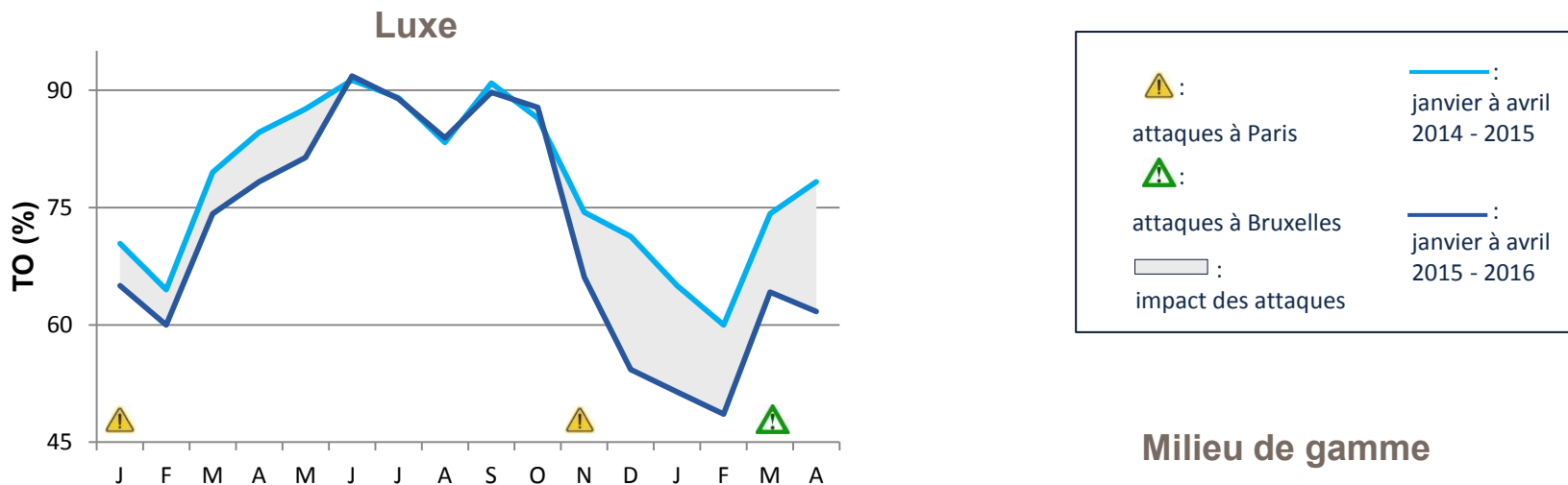
**Luxe**



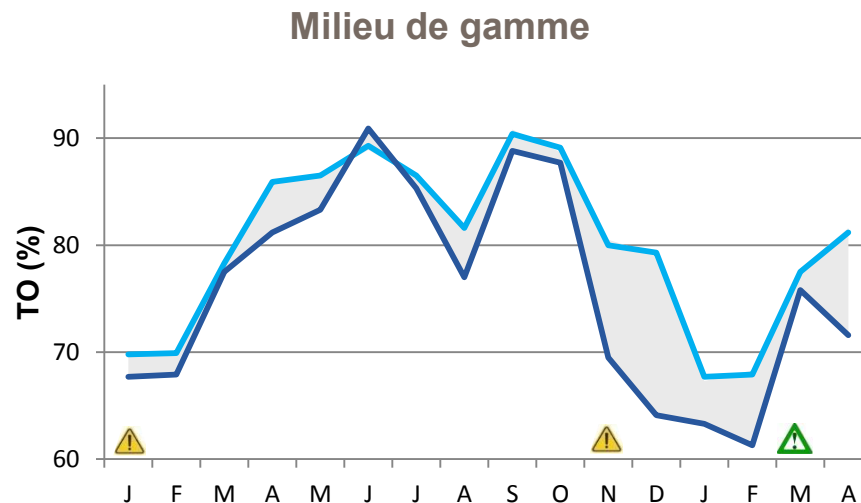
■ RMC  
■ RevPAR  
◆ TO

# Impact des attaques terroristes sur l'hôtellerie parisienne

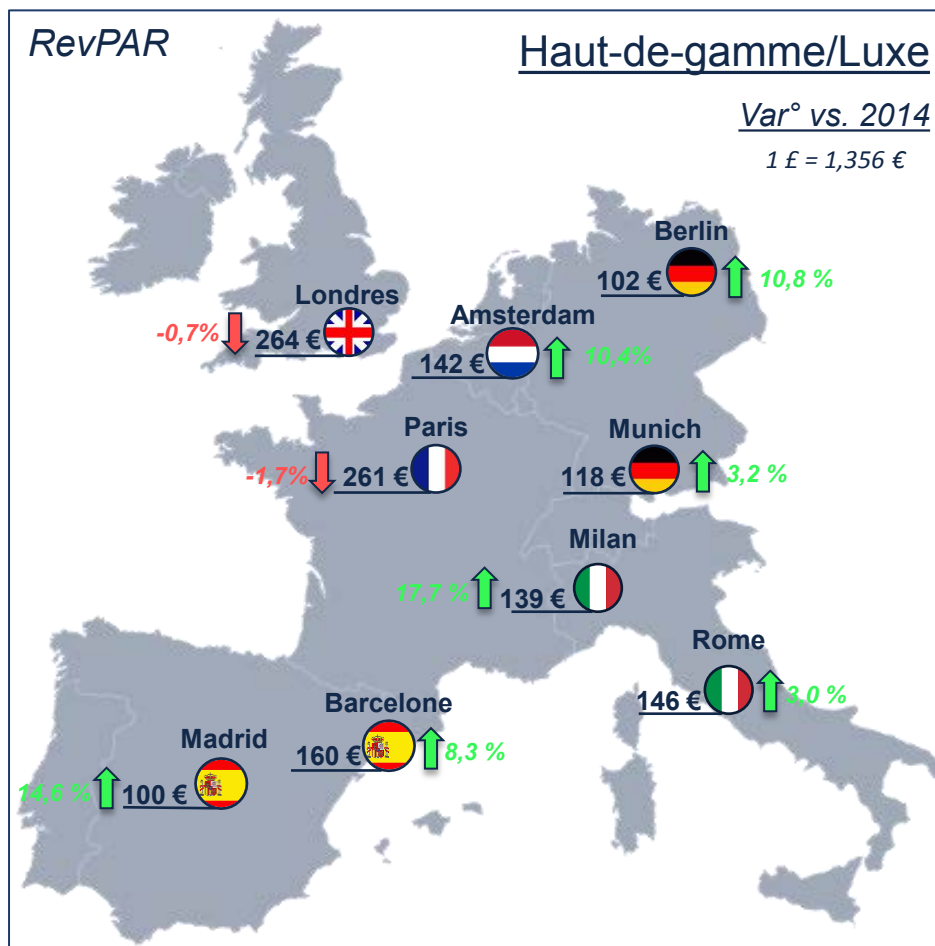
TO à Paris de janvier à avril 2014 - 2015 vs. janvier à avril 2015 - 2016



Les attaques terroristes et le climat social difficile, impactent directement les performances hôtelières parisiennes.



# Performances hôtelières en Europe –2015



**Des performances hôtelières disparates au sein de la zone européenne**



**APERÇU & ÉVOLUTION DE L'OFFRE – FRANCE**

**PERFORMANCES HÔTELIÈRES - FRANCE**

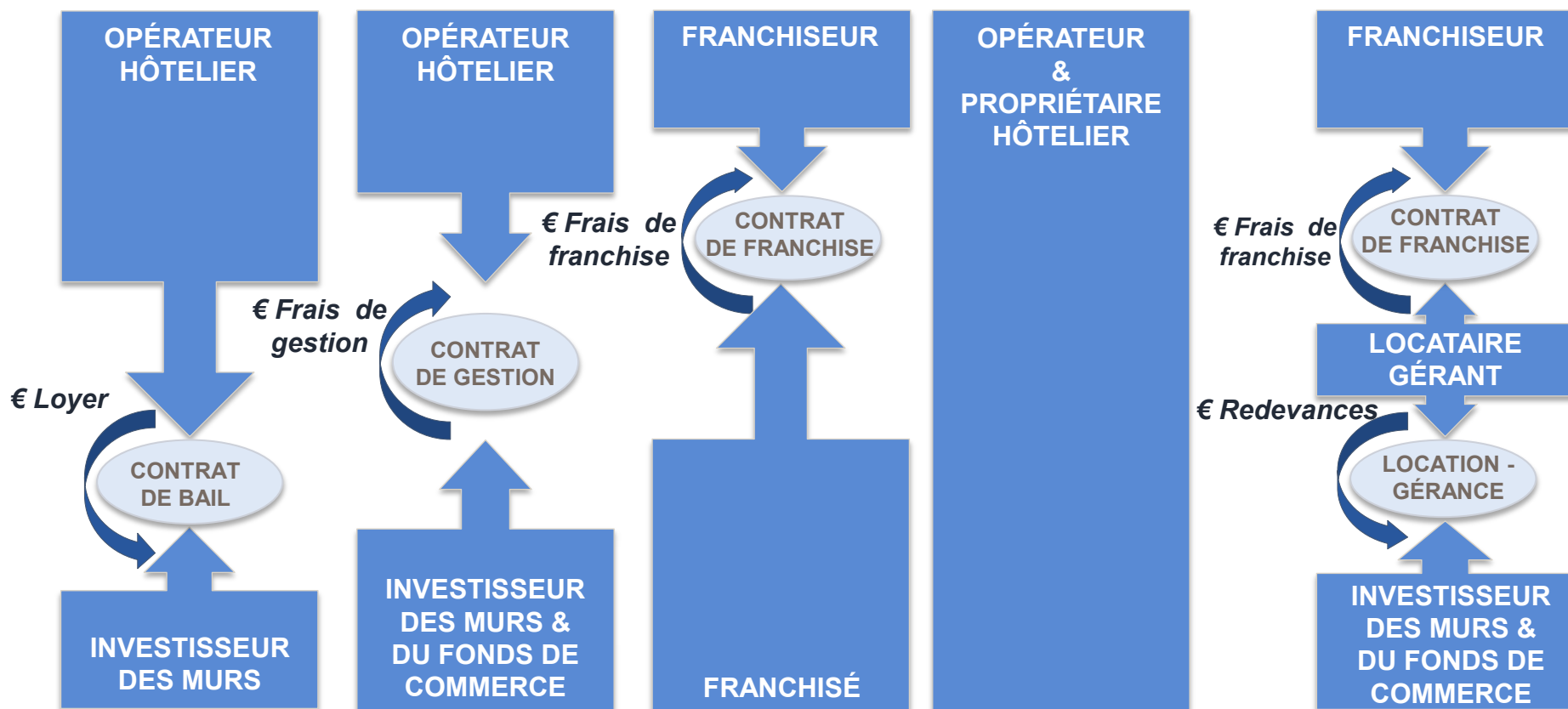
**OFFRE HÔTELIÈRE - PARIS**

**DEMANDE HÔTELIÈRE - PARIS**

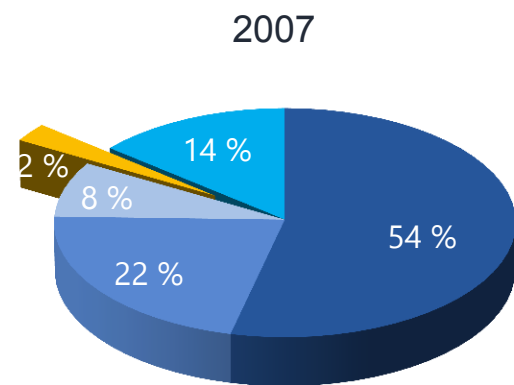
**PERFORMANCES HÔTELIÈRES - PARIS**

**INVESTISSEMENT HÔTELIER**

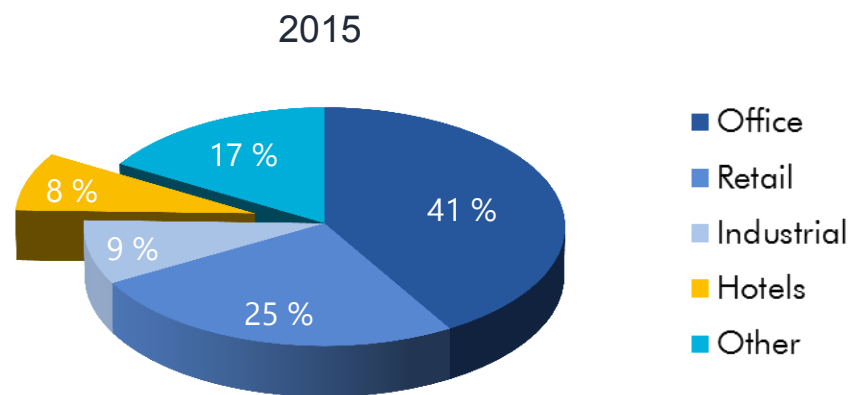
# Les structures d'investissement - France



**Transactions immobilières - EMEA**



Investissement total : 258 Mds €

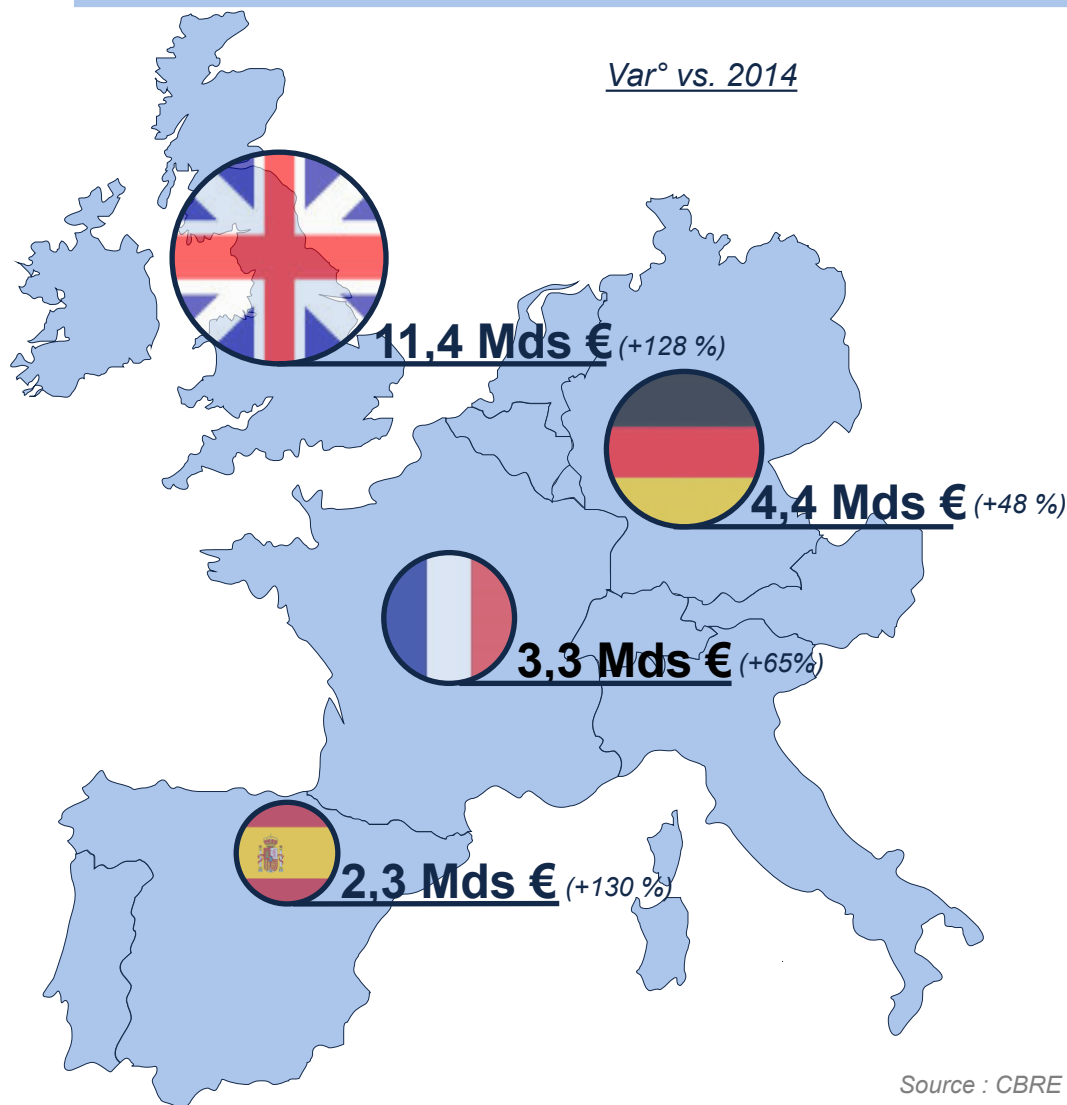


Investissement total : 273 Mds €

Source : CBRE Hotels

**La part de l'investissement hôtelier a quadruplé entre 2007 et 2015**

# Volume d'investissement – Europe 2015



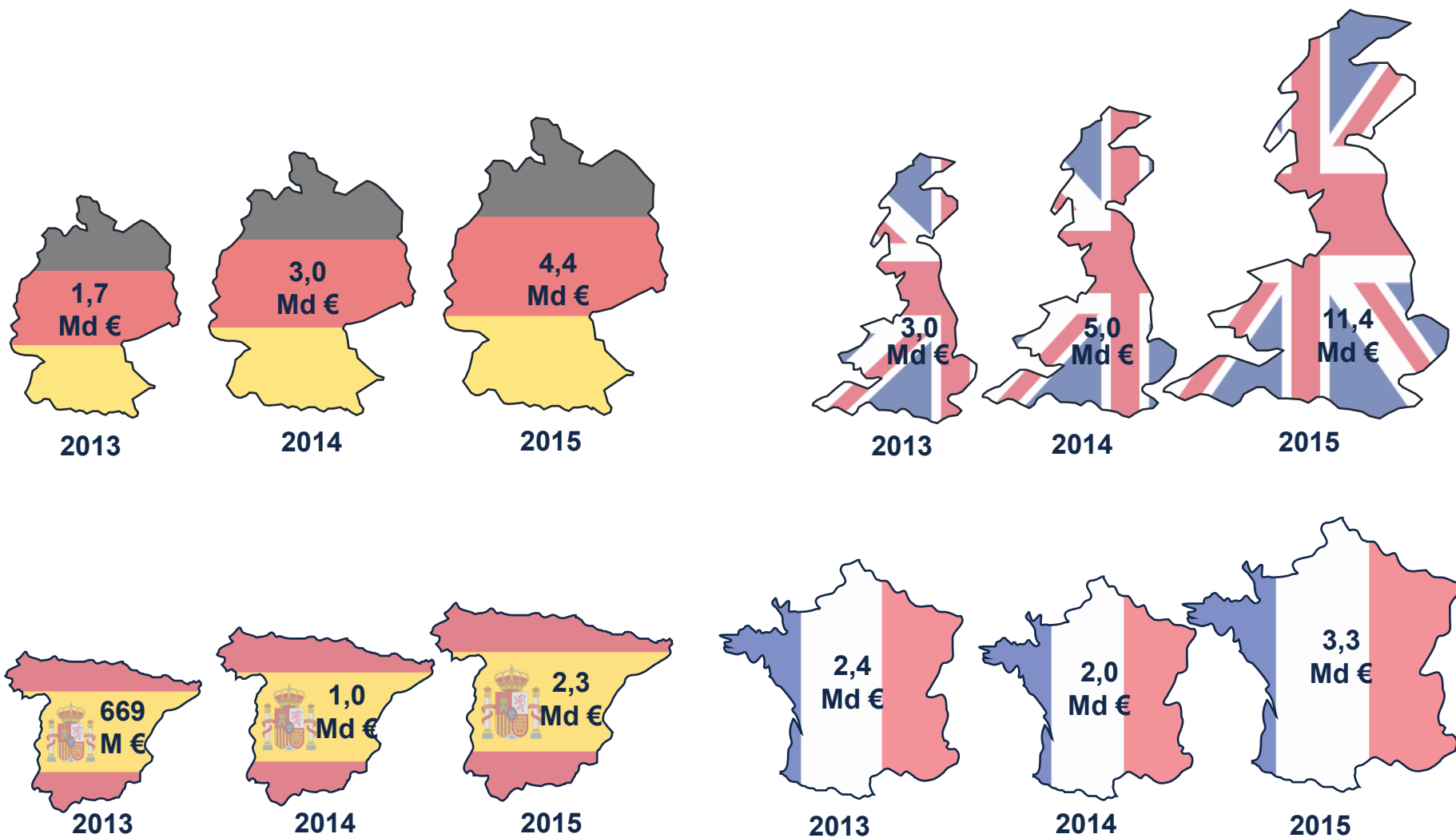
*La zone EMEA a également enregistré des volumes records en 2015 à plus de 25,7 Mds €.*

➔ **Accroissement des volumes d'investissement EMEA en 2015**

➔ **Investissements record au UK**

Source : CBRE Hotels

# Évolution des investissements en Europe, 2013-2015





**APERÇU & ÉVOLUTION DE L'OFFRE – FRANCE**

**PERFORMANCES HÔTELIÈRES - FRANCE**

**OFFRE HÔTELIÈRE - PARIS**

**DEMANDE HÔTELIÈRE - PARIS**

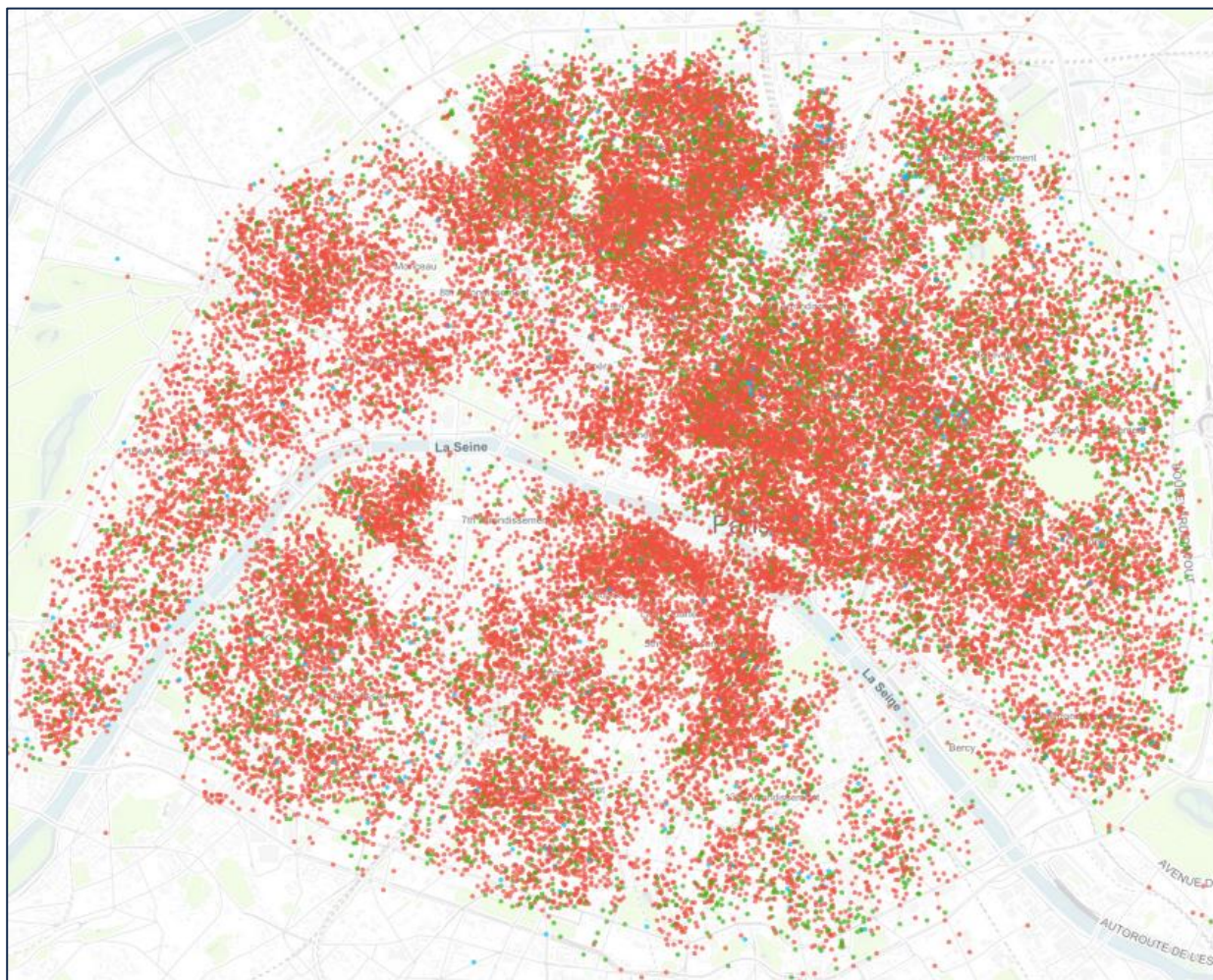
**PERFORMANCES HÔTELIÈRES - PARIS**

**INVESTISSEMENT HÔTELIER**

**AIRBNB, UN DÉFI POUR L'HÔTELLERIE**

# Airbnb, un défi pour l'hôtellerie ?

## Unités disponibles sur Airbnb à Paris



● : appartements entiers

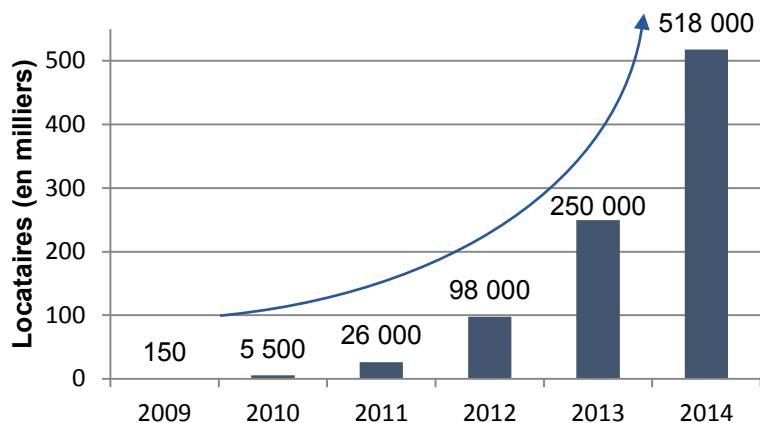
● : chambres seules



88 700 unités à Paris

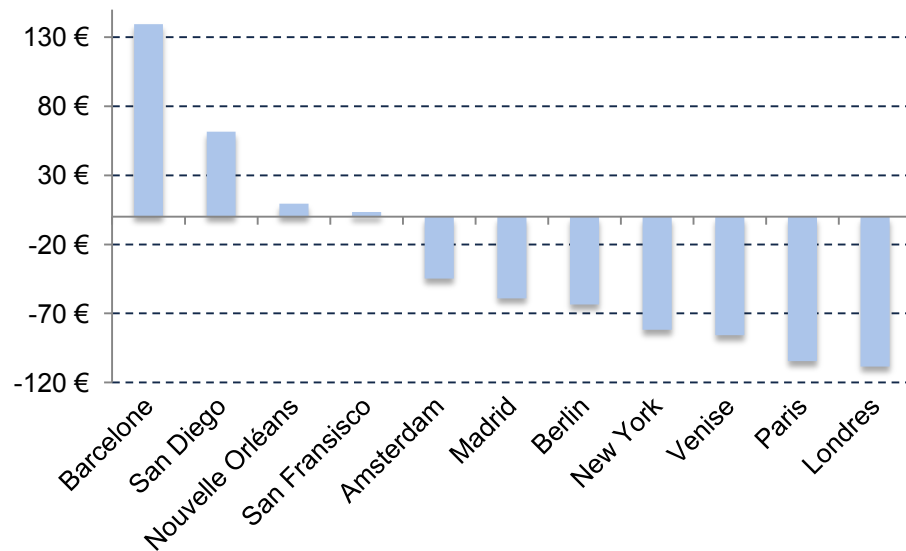
# Airbnb, un défi pour l'hôtellerie ?

**Nombre de locataires Airbnb en été, Paris**



Source : Insideairbnb

**Différence de prix entre Airbnb et Hôtels**



Source : Insideairbnb, HPI

## Un cadre législatif naissant :

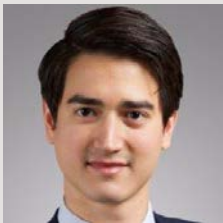
- collecte de la taxe de séjour depuis octobre 2015 ;
- interdiction de sous-louer sans accord écrit du propriétaire ;
- Encadrement des locations > à 4 mois

## Secteur inadapté à certains clients :

- besoin de service ;
- besoin de sécurité ;
- besoin d'organisation (meeting, congrès, groupe).

## Etat du marché/performances/tendances de l'investissement

- Focus : percée du tourisme et des investissements hôteliers en provenance de la Chine



**Florent Benon**

Analyste

CBRE Hotels



# CHINE

Percée du tourisme et des investissements hôteliers

**AGENDA**



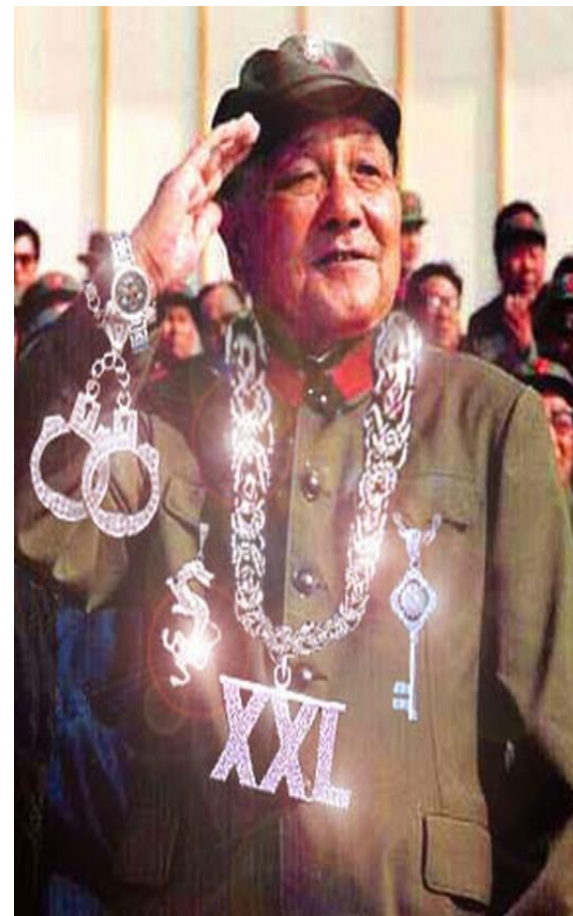


# **POLITIQUE & ECONOMIE**

## POLITIQUE & ECONOMIE

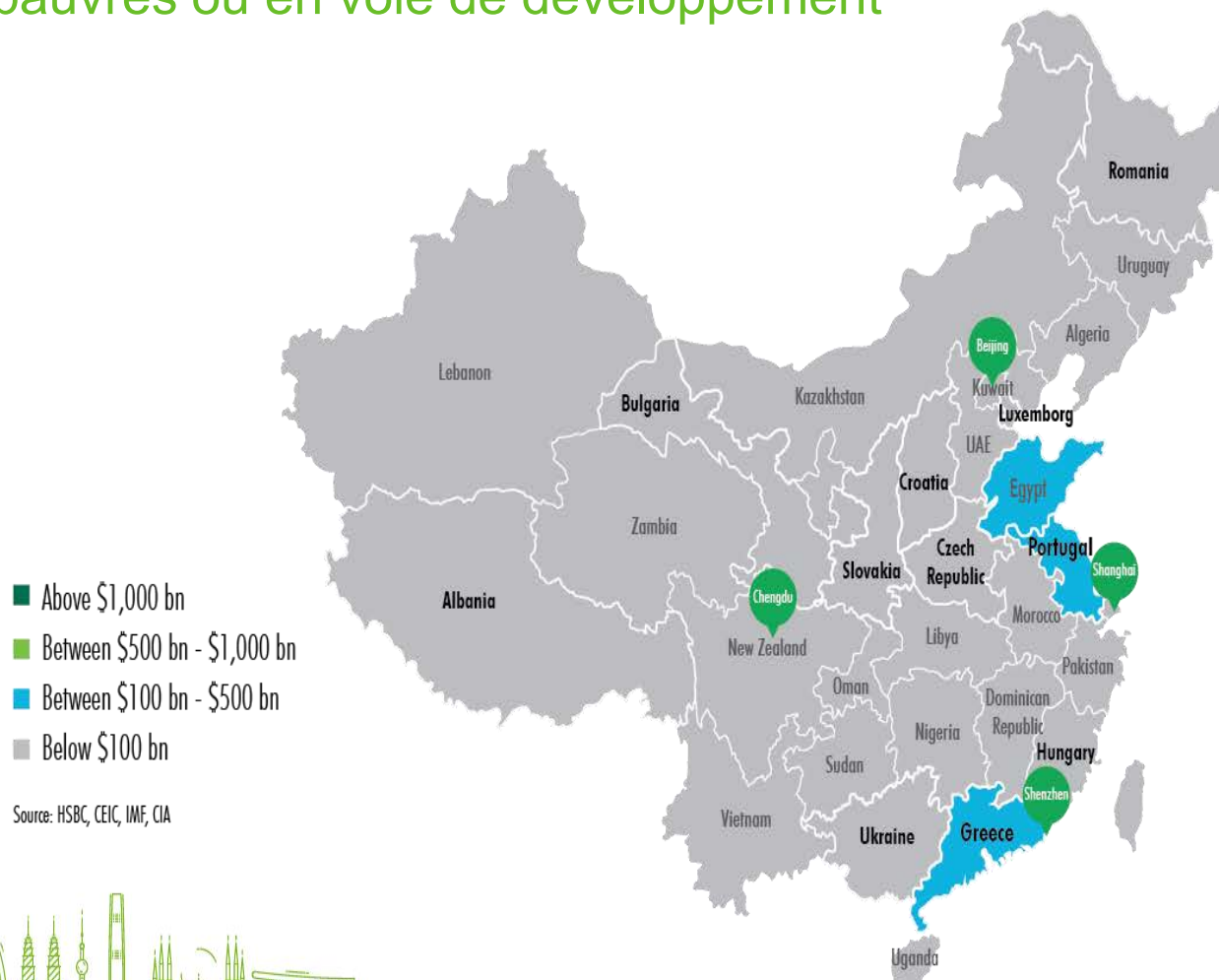
### Continuité de l'influence économique du Gouvernement chinois

- Il est glorieux de devenir riche ! 致富光荣 *Deng Xiao Ping c1980*
- Les années 80 et 90 étaient les années de ruée vers l'or – les villes côtières désignées zones spéciales économiques (SEZ) furent les premières à échanger avec le monde extérieur
- Exportateurs et entrepreneurs furent les premiers à engranger les profits de l'ouverture économique
- C'est au travers des mesures politiques mises en place que le Gouvernement est capable d'influencer la distribution des richesses au sein de la population



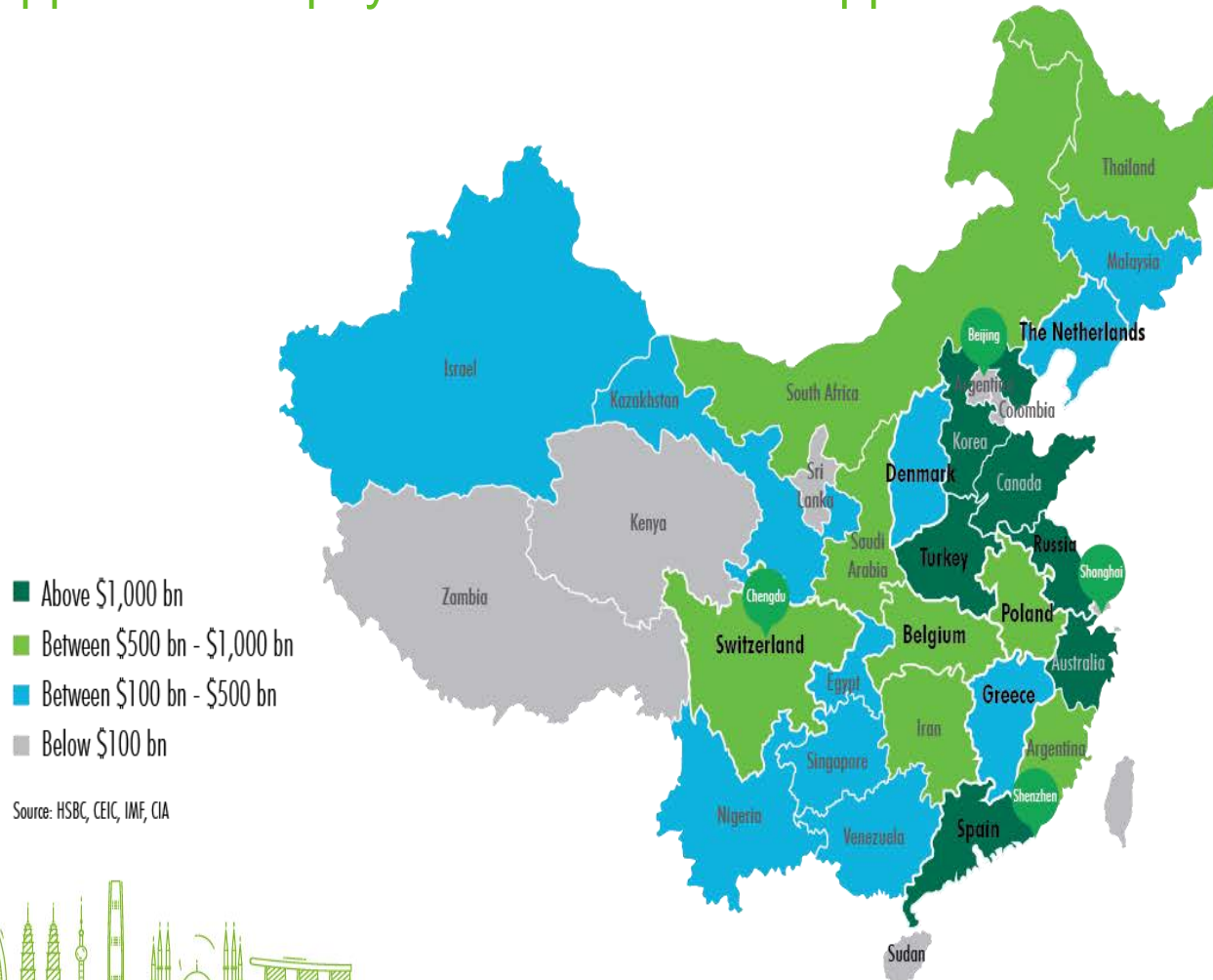
# L'ECART DE RICHESSES ENTRE LES PROVINCES (2000)

En 2000, le PIB des provinces chinoises pouvait être assimilé à celui de pays pauvres ou en voie de développement



# L'ECART DE RICHESSES ENTRE LES PROVINCES (2020)

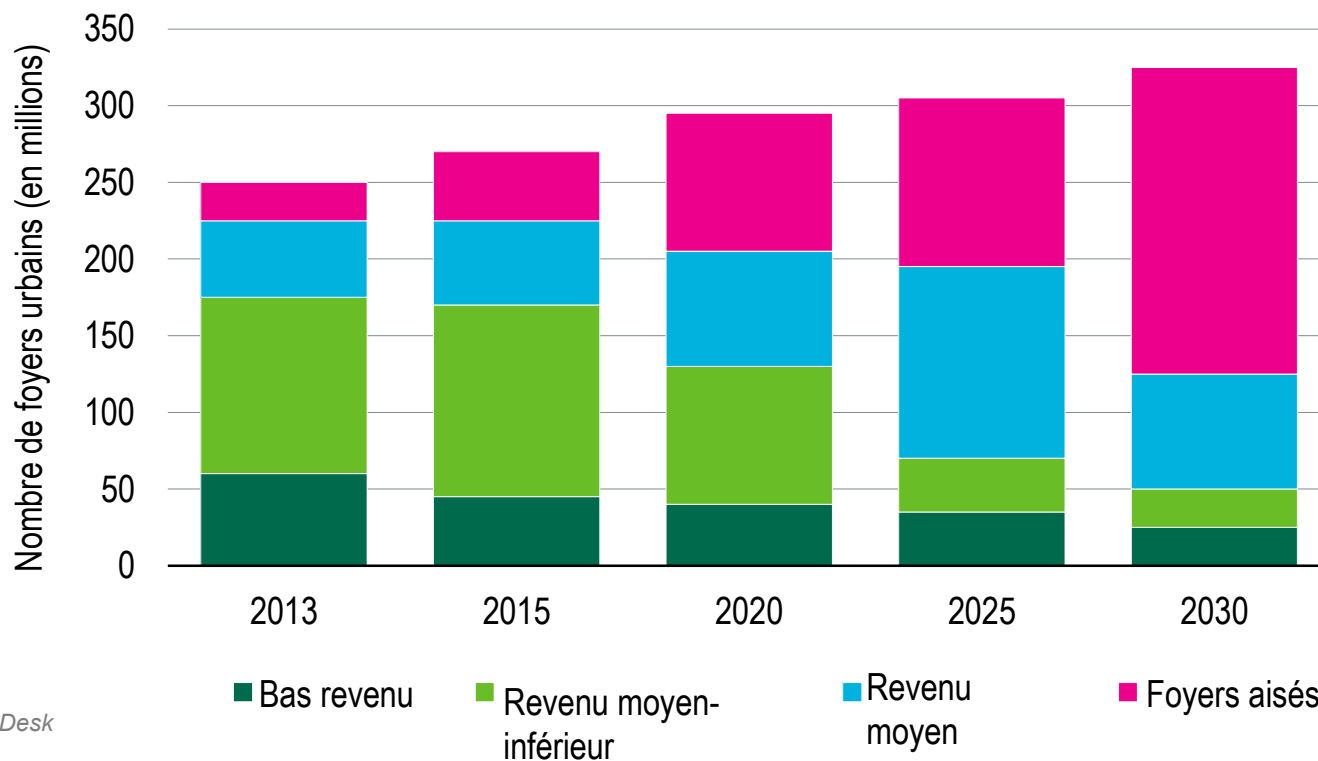
A l'horizon 2020, le PIB de la Chine sera équivalent à la somme d'économies développées et de pays en voie de développement



# L'URBANISATION COMME MOTEUR DE CROISSANCE DU PIB ET DU REVENU MOYEN PAR FOYER

Importance croissante des professionnels éduqués dans la classe moyenne

Projections du nombre de foyers urbains en Chine (par tranche de revenu)



Source : CBRE London China Desk





# **TENDANCES DU TOURISME EXTERIEUR CHINOIS**

## EVOLUTION DU MARCHÉ DU TOURISME CHINOIS

Augmentation du nombre de nouveaux touristes, liée à la croissance de la classe moyenne

- Un contrôle est exercé par le China National Tourism Administration (CNTA), les gouvernements provinciaux et municipaux
- La politique a une forte influence sur la stratégie touristique et son exécution
- L'Approved Destination Status (ADS) est un des moyens mis en place par le Gouvernement chinois pour contrôler le tourisme émetteur
- Seuls les pays approuvés « ADS » peuvent être listés en tant que destinations appropriées pour les « groupes » et peuvent bénéficier du droit de mettre en place des campagnes de promotions sur le sol chinois.
- Politiques de visas nationales impactant les flux de touristes chinois



## L'EVOLUTION DU MARCHÉ TOURISTIQUE CHINOIS

Les OTAs représentent moins de 10 % du marché touristique extérieur

Les agences orientent les touristes chinois vers des hôtels “équipés” pour les recevoir.

### Agences de tourisme offline (TA)

- Les agences qui dominent le marché sont CTS, CITS, HK CTS et CYTS
- Elles ont des bureaux dans chaque province et ville moyenne chinoise, qui sont gérées de manière quasi-indépendante
- HK CTS a pénétré le marché britannique de l'investissement hôtelier en 2015 par l'acquisition du portefeuille Kew Green pour 450m £.

### Agences de tourisme online (OTA)

- L'agence de voyage en ligne dominante sur le marché domestique est Ctrip ([www.ctrip.com](http://www.ctrip.com)), d'autres agences importantes incluent eLong, Lostrip, Mango City.
- Ctrip, au travers de la création d'un fonds dédié (Xieling Investment), a annoncé son intention d'acquérir des hôtels dans les destinations de ses clients.

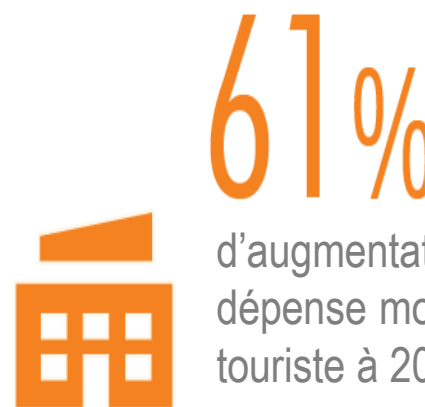


## EVOLUTION DU MARCHÉ TOURISTIQUE CHINOIS

A l'horizon 2023 : 97M d'arrivées touristiques d'origine chinoise dans le monde



La part de la demande loisirs dans l'ensemble du tourisme extérieur Chinois



d'augmentation de la dépense moyenne par touriste à 2023



Du tourisme extérieur se concentrera vers les destinations internationales de premier ordre

Source : CBRE London China Desk



# EVOLUTION DU MARCHÉ TOURISTIQUE CHINOIS

Périodes de congés traditionnelles



**Janvier/février**  
Nouvel An chinois

**Mai**  
Fête du travail



**Septembre/octobre**  
Festival de la mi-automne  
Fête nationale (Golden Week)

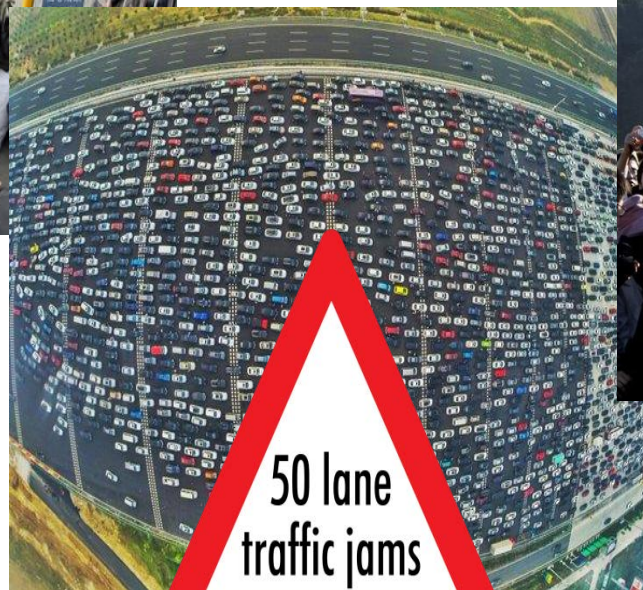


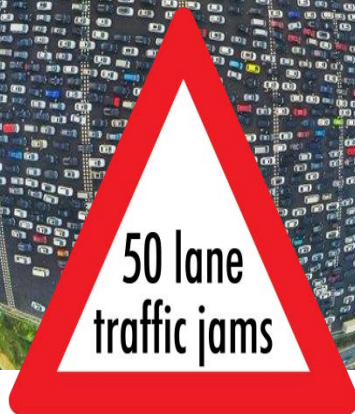
# EVOLUTION DU MARCHÉ TOURISTIQUE CHINOIS

Etranglement en périodes de congés pics



 expensive rail, flight prices and long queues



 50 lane traffic jams



The not so Great Wall...



# EVOLUTION DU MARCHE TOURISTIQUE CHINOIS

Noël : période de congés en devenir



Boxing day chez Harrods



Shopping aux Galeries Lafayette



Marchés de Noël



**Janvier/février**

Nouvel An chinois

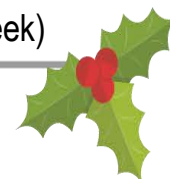
**Mai**

Fête du travail



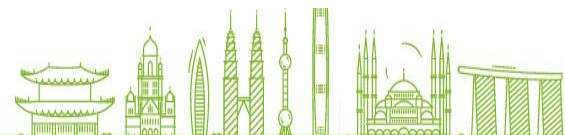
**Septembre/octobre**

Festival de la mi-automne  
Fête nationale (Golden Week)



**Décembre**

Noël



## EVOLUTION DU MARCHÉ TOURISTIQUE EN CHINE

Une jeunesse consommatrice et éduquée



Les moins de 45 ans forment 73 % du marché du luxe dans le pays



D'ici 10 ans, cette classe sera 10 fois plus nombreuse que la génération de baby-boomers qui fut le moteur de la croissance US pendant des décennies

- Ces “petits empereurs” sont nés de la politique de l’enfant unique, qui ne sont pas habitués aux “refus” et ont peu de patience.
- Nombreux sont ceux, dans cette génération, qui ont fait leurs études dans de grandes écoles internationales.
- Les voyageurs chinois jeunes et expérimentés veulent pouvoir contrôler chaque étape de leur voyage.





# **INVESTISSEMENTS CHINOIS EN EUROPE**

## QUELLE SONT LES GRANDES TENDANCES ?

### Mutations actuelles de la Chine

#### Réforme économique et équilibrage

- Evolution de l'ancien modèle économique lié aux exportations
- Le secteur privé est en excellente santé
- Vers la création d'un nouveau type d'investisseurs, plus expérimenté et plus demandant

#### Le 13<sup>e</sup> Plan Quinquennal

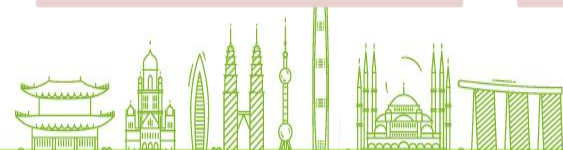
- « Nouvelle route de la soie »
- Urbanisation
- Population vieillissante
- Dérégulation continue de l'industrie

#### Nettoyage des instances gouvernantes

- Campagne anti-corruption

#### Evolution de la sécurité sociale

- La population vieillissante contribue à développer le besoin pour les sociétés d'assurances et fonds de pension
- Développement du secteur privé de l'industrie médicale et hospitalière
- Abolition de la politique de l'enfant unique

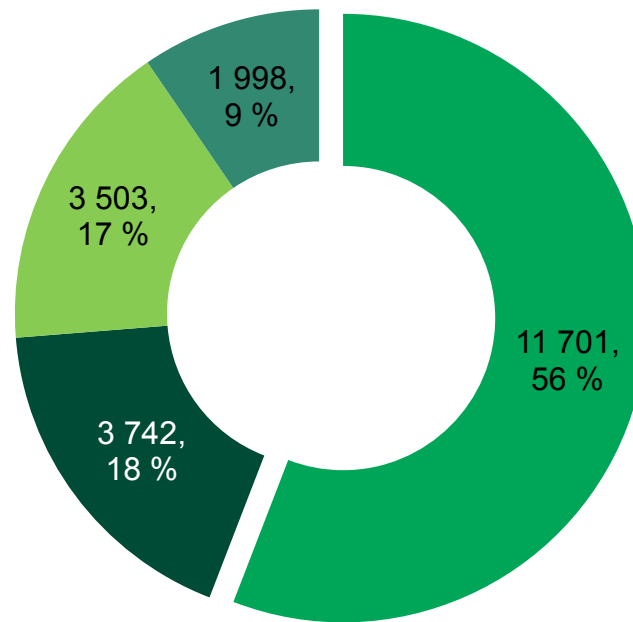


# INVESTISSEMENTS HOTELIERS A DESTINATION DE L'EUROPE

La part provenant de l'Asie demeure minoritaire

Investissements hôteliers en Europe, par source de capitaux

2015, millions d'EUR, excluant les échanges de dettes



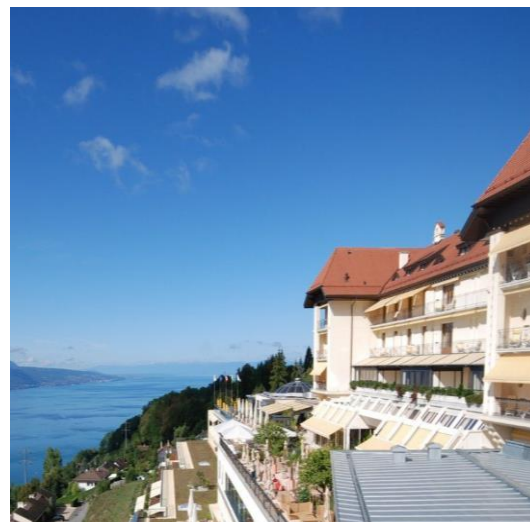
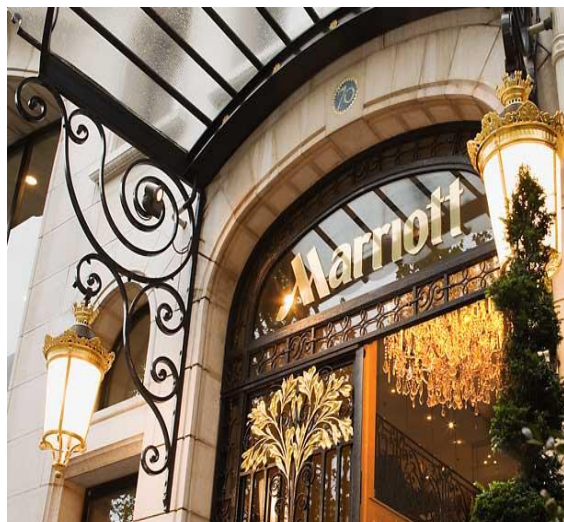
■ Europe ■ Moyen Orient ■ Amérique du Nord ■ Asie Pacifique

Source : CBRE 2016



## DIFFERENTES TYPOLOGIES D'INVESTISSEURS CHINOIS

HNWI, Entreprises d'Etat, fonds PE, REITs



### **Marriott Champs Elysées**

Acheteur : Bright Ruby (Kaiyuan)

Vendeur : MCE PropCo

Montant : 345m €

Localisation : Paris

Année : Q2 2014

### **Le Mirador Resort & Spa**

Acheteur : Citychamp Dartong (Hon Kwok Lung)

Vendeur : Wilhelm Hermes

Steinkipper AG (Hartmut Lademacher)

Montant : 45m CHF

Localisation : Vevey, Suisse

Année : mars 2016

### **Projet EuropaCity (ouverture 2024)**

Investisseurs : Immochan x Dalian Wanda

Montant : 3.3md €

Localisation : Triangle de Gonesse



## DIFFERENTES TYPOLOGIES D'INVESTISSEURS CHINOIS

Quelles sont leurs cibles d'investissement ?



### Portefeuille Kew Green (44 Holiday Inn)

Acheteur : HK CTS

Montant : £ 450m

Localisation : 26 Regional UK

Année : août 2015



### Holiday Inn Express & Holiday Inn

Acheteur : First Sponsor

Vendeur : IVG Institutional Funds GmbH

Montant : 55m €

Localisation : Amsterdam

Année : juin 2015



### Barcelo Santiago

Acheteur : Chongqing Kangde

Montant : 50m €

Localisation : Tenerife, Espagne

Année : T2 2015



## DIFFERENTES TYPOLOGIES D'INVESTISSEURS CHINOIS

Quelles sont leurs cibles d'investissement ?



### ClubMed (corporate deal)

Acheteur : Fosun

Vendeur : Club Med

Montant : 949m €

Localisation : international

Année : février 2015

### Louvre Hotels Group (corporate deal)

Acheteur : Jin Jiang International

Vendeur : Starwood Capital Group

Montant : 1.2md €

Localisation : international

Année : mars 2015

### Carlson Hotels, Inc. (corporate deal)

Acheteur : HNA

Vendeur : Carlson Hospitality Group

Montant : non-communicé

Année : accord annoncé en avril 2016,  
closing 2<sup>e</sup> semestre 2016



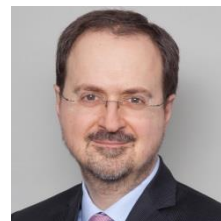
## Actualité juridique et fiscale

**Christophe Blondeau, Jean-Robert Bousquet, Thierry Granier et Philippe Riglet**  
Avocats associés  
CMS Bureau Francis Lefebvre

## Actualité juridique et fiscale



**Christophe Blondeau**  
Avocat associé  
Corporate/Fusions & Acquisitions  
+33 1 47 38 40 82  
[christophe.blondeau@cms-bfl.com](mailto:christophe.blondeau@cms-bfl.com)



**Thierry Granier**  
Avocat associé  
Fiscalité internationale  
+33 1 47 38 40 59  
[thierry.granier@cms-bfl.com](mailto:thierry.granier@cms-bfl.com)



**Jean-Robert Bousquet**  
Avocat associé  
Corporate/Fusions & Acquisitions  
+33 1 47 38 40 43  
[jean-robert.bousquet@cms-bfl.com](mailto:jean-robert.bousquet@cms-bfl.com)



**Philippe Riglet**  
Avocat associé  
Droit immobilier  
+33 1 47 38 43 49  
[philippe.riglet@cms-bfl.com](mailto:philippe.riglet@cms-bfl.com)

Pause

## Table ronde : comment l'hôtellerie se réinvente au profit des investisseurs et des clients ?

- **Joachim Azan**, président fondateur, Novaxia Group
- **Frédéric de Brem**, directeur général groupe, Algonquin Asset Management
- **Sébastien Maquet**, vice-président, Louvre Hotels Group
- **Brice Marguet**, directeur du développement France & Afrique du nord, InterContinental Hotels Group
- **Olivia Putman**, designer, Studio Putman

## Table ronde : comment l'hôtellerie se réinvente au profit des investisseurs et des clients ?



**Joachim Azan**  
Président fondateur  
Novaxia Group



**Brice Marguet**  
Directeur du développement  
France & Afrique du nord  
InterContinental Hotels Group



**Frédéric de Brem**  
Directeur général groupe  
Algonquin Asset Management



**Olivia Putman**  
Designer  
Studio Putman



**Sébastien Maquet**  
Vice-président  
Louvre Hotels Group

# Conclusion

# Questions



**A tout de suite au cocktail déjeunatoire !**