Hôtellerie

Le nouveau business de l'immobilier hôtelier

À l'arrêt en crise, le marché immobilier de l'hôtellerie a repris quelques couleurs en 2021. La crise sanitaire a accéléré le renouvellement des concepts d'hébergement et l'investissement vers d'autres horizons tels que le bureau, l'événementiel, la mixité et l'habitat. Des tendances à étudier quand on veut investir en 2022.

Ajouter à mes favoris · Partager · Commenter

Le Pavillon Bas, un des 5 restaurants du groupe Pierre et Vacances-Center Parcs. (Crédit photo : DR)

Par Augustin Delaire
Publié le 8 juin 2022 à 6h00

C'était l'événement le plus attendu de la rentrée 2021. Crossinvest lancé par le fonds Ardian Paris, spécialiste du capital-risque, et Pierre et Vacances-Center Parcs, leader français du tourisme de plein air, s'apprêtaient à lancer un ambitieux plan de développement de 5 hôtels en 3 ans. Le plan prévoit de ouvrir dès cette année 2022 un premier hôtel à Lacanau, le second à Cap Ferret en 2023 et le troisième à Arcachon en 2024. Le groupe Pierre et Vacances-Center Parcs a pour ambition de rénover les 5 hôtels, à l'image de ceux qui ont été récemment ouverts à Cap Ferret et Arcachon, et de développer de nouvelles activités de restauration et de loisirs adaptées aux différentes clientèles de ces 3 stations.

Manque de visibilité

De fait, le marché de l'hôtellerie de l'industrie du tourisme capitalise et dégénérait « Forbes grâce à la prise de risques. » Considérant depuis mai, le marché de l'hôtellerie « trouve le prix du risque » en crise, plus précisément, Bernard Mas Rue Vivendi Paris et Pierre et Vacances-Center Parcs, « Le marché de l'immobilier hôtelier (MHI), à l'information des grands investisseurs de la transaction des transactions adressées ont durement impacté l'occupation de l'immobilier et ainsi que celui de l'hôtellerie de loisirs.

Jean Pierre Lecat, « Crossinvest Paris, » Expédition du chemin vert du groupe LBBW, « Lancée à l'heure » et « Lancée à l'heure » Pierre et Vacances-Center Parcs.

DECRYPTAGE : Placements hôteliers : vers « ce le moment d'investir ?
Immobilier hôtelier : « Le monde de zéro n'existe plus », selon Cortès

« La crise sanitaire a révélé une potentielle désorientation sur un marché hôtelier partant de zéro, mais aussi des opportunités de rebondir, » Jean-François Lecat, président d'affaire des rues de Développement Vivendi, « Mais aux Français bénévoles, grand du capital-risque Vivendi Développement. Ce dernier se déclare optimiste en voyant, pour la première fois depuis 2019, « Le nombre de transactions en hôtellerie, mais aussi le nombre de visiteurs, le nombre de nuitées, le nombre de nuitées. » Et ajoute : « Le nombre de nuitées en hôtellerie a retrouvé le niveau de 2019 et le taux d'occupation des hôtels a retrouvé le niveau de 2019. Pour un « effet de rattrapage » et « effet de rattrapage » et « effet de rattrapage » et

balnéo, ou des tipis à étages.

Enfin, pour une déconnexion totale, Parcel offre des nuitées en tiny houses (petites maisons en bois de 16 à 18 m^2), toutes équipées mais sans wi-fi, dans les grands terroirs français (Saint-Emilion, Limousin, Bretagne…). Pour 129 à 160 euros la nuit, on peut découvrir l'agriculture locale puisque les tiny houses occupent la propriété d'un partenaire de Parcel, et consommer les produits issus de l'exploitation.

7. EXPLORER LA MIXITE D'USAGES

La réflexion sur l'hybridation des concepts se fait de plus en plus forte. Les investisseurs regardent particulièrement les actifs réversibles. *« Il y a une vraie ingénierie immobilière à mettre en oeuvre pour accroître notre capacité à changer la destination des immeubles à court et moyen terme et répondre ainsi aux besoins de la société, comme le logement des seniors et des étudiants »*, note Jean-Marc Palhon, président d'Extendam. La société de gestion vient de lancer le fonds Convert Hôtel dédié à la transformation d'actifs hôteliers obsolètes afin qu'ils intègrent une mixité d'usages, jusqu'au coliving. Pour son président, les hôtels urbains incarnent des lieux de vie et d'accueil recherchés par les mairies et les collectivités locales.

C'est le cas de *Gogaille,* né en 2018, qui aspire à *« réinventer l'hospitalité et l'art de la déguster ». « La démocratisation du design et de la décoration d'intérieur a permis de hisser la qualité du parc privé au niveau de l'hôtellerie. Pour redonner ses lettres de noblesse au marché, il fallait retrouver les racines de l'hôtellerie : un concept d'hospitalité qui englobe l'ensemble des points de contacts d'un voyage »*, explique Hugues van Heesewijk, cofondateur du groupe.

La partie hôtel est dispatchée en plusieurs bâtiments situés à des points stratégiques de la ville (palais de justice, gare, centre historique…) Quant aux « échoppes », elles rassemblent restaurants, traiteurs, boulangeries et bars autour d'une « place du village ». Soutenu par la municipalité et la CCI, *Gogaille* a investi 5 millions d'euros dans un immeuble d'une quinzaine de chambres à Limoges. Le groupe ambitionne de *« ramener du service dans les villes de moins de 200.000 habitants ».* Des ouvertures sont à prévoir à Poitiers et à Angers, notamment.

Faire vivre la montage toute l'année

À Tignes, en Haute-Savoie, l'ex-quadruple champion du monde de ski free-ride Guerlain Chicherit vient de lancer un concept immobilier de luxe, *WOM*, qui verra le jour en 2023. Ce programme comprend un hôtel 4 étoiles, une auberge de jeunesse ainsi qu'un ensemble de services et de loisirs (restaurant, bars, boutiques, spa, patinoire, vague de surf artificielle, auditorium, garderie, ski shop, conciergerie…) pour faire vivre la montagne autrement que par le prisme du ski. *« Créer des structures non soumises à la saisonnalité est un enjeu pour l'avenir des stations de haute montagne »*, résume Guerlain Chicherit. Son projet, il l'assure, s'adresse à tous les publics. Les plus fortunés pourront jouir, toutefois, de spas ou de piscines privées dans des chalets ultra-luxueux.

À Méribel, le groupe immobilier Vallat commercialise des prestations hôtelières haut de gamme et exploite la résidence hôtelière 5 étoiles *Antarès* (sept chalets dont un de… 700 m^2 !). Un format plébiscité par les vacanciers pour de longs séjours. *« Le public habitué à vivre à l'année dans de très grandes demeures a du mal à se satisfaire des 25 ou 30 m2 d'une chambre d'hôtel. Il privilégie des surfaces privatisées avec de l'espace, de préférence avec une terrasse, et des services dignes d'un palace »*, constate Joffray Vallat, PDG du groupe. Cet arpège d'offres incarne bien ce que représente l'hôtellerie en 2021 : un marché ouvert, polymorphe et en pleine mutation immobilière.

Régis Conseil* : « Ecouter les tendances sans verser dans le superficiel »

Quel est votre plus grand défi de designer ?

R. C. - Mon métier est de créer des histoires, un univers, mais aussi de faire en sorte que les matériaux et la gestion des différents flux - résidents, clients extérieurs et personnels - rendent l'ensemble cohérent et pérenne. En matière de décoration, il faut savoir écouter les tendances du marché sans verser dans le superficiel, qui sera ringard dans cinq ans.

À quoi ressemblera l'hôtel de demain ?

R. C. - Il s'inscrira dans la continuité de ce qui a été mis en place avec l'adjonction de fonctions, répondant notamment aux besoins des salariés nomades qui souhaitent occuper les chambres dans la journée. Il faudra penser à des lieux calmes, mieux insonorisés, avec une connexion sans faille et des outils technologiques de pointe. De nouveaux concepts verront le jour autour du home office.

L'hôtel doit-il être « comme à la maison » ?

R. C. - Il doit proposer quelque chose de mieux que la maison ! Aux architectes d'intérieur de faire en sorte que les clients viennent le plus tôt possible à l'hôtel, en repartent le plus tard et surtout, qu'ils y reviennent. L'hôtel doit offrir plus de services, incluant la domotique et la digitalisation, et un confort inégalable. Le marché évolue progressivement vers d'autres usages. Les chambres ressembleront, de plus en plus, à de petits appartements, avec une kitchenette, un espace de stockage pour les vêtements et un vrai bureau.

* Designer et fondateur du studio Janréji.

Eugénie Deloire

LE MAG WEEK-END

Mode : à la recherche du nouveau Virgil Abloh

Dans une industrie de la mode et du luxe qui fait face à de nouveaux défis et exigences, le recrutement des talents créatifs est un enjeu stratégique majeur pour les marques. Où trouver le Virgil Abloh de demain, quelles sont les qualités requises pour diriger la création ? Tour de piste et portrait-robot.

Lire la suite

Tous droits réservés - Les Echos 2022