
“Le prix moyen de la clé d'une chambre d'hôtel dépasse les 550 000 € à Paris”

Blue Bear Capital, jeune société de conseil en investissement immobilier, a constitué une base de données recensant la plupart des transactions murs et fonds d'hôtels réalisées à Paris intra-muros entre 2012 et aujourd'hui. Sacha Rubinski, son président, nous en livre les principaux enseignements.

Business Immo : Pouvez-vous nous présenter Blue Bear Capital ?

Sacha Rubinski : Blue Bear Capital est une société de conseil en investissement immobilier à destination de grands investisseurs privés qui a été fondée il y a un an. Nous couvrons toutes les classes d'actifs, du bureau à l'hôtellerie en passant par le commerce, l'activité ou la logistique. Nous intervenons en direct sur des actifs que nous avons identifiés ou bien aux côtés de partenaires, qu'ils soient opérateurs, foncières ou bien marchands, que ce soit en bloc, en club deal ou à la découpe, en fonction du profil de nos clients.

B.I. : Dans l'hôtellerie, vous vous appuyez sur une base de données pour développer votre activité. Comment l'avez-vous structurée ?



S.R. : J'ai commencé à constituer cette base de données en 2012 et mon objectif était d'avoir des informations sur le marché en rassemblant des données parues dans la presse, en contactant les investisseurs ou en échangeant avec les brokers. J'ai ainsi pu recenser 48 transactions murs et fonds réalisées à Paris intra-muros entre 2012 et aujourd'hui, soit une très grosse partie des opérations du marché. On parle en effet de seulement une dizaine de transactions de ce type tous les ans dans Paris.

Pour chacune des opérations, nous avons la date d'acquisition, le nom de l'hôtel, son adresse, sa catégorie, le nombre de chambres, le montant du deal, le prix par clé, et souvent des éléments plus financiers comme l'excédent brut d'exploitation ou le chiffre d'affaires. Nous avons aussi référencé une vingtaine d'opérations en cours de cession, ce qui nous permet de pouvoir bien appréhender la valeur actuelle des actifs en vente dans Paris.

B.I. : Quels sont les principaux enseignements qui ressortent de cette base de données ?

S.R. : Au travers des 48 opérations murs et fonds réalisées, ce sont 3 876 chambres qui ont été échangées entre 2012 et aujourd'hui à Paris pour 2,14 Mds€, soit 552 000 € en moyenne par clé. Pas moins de 27

opérations ont concerné des quatre étoiles pour 495 000 € par clé en moyenne et 11 des établissements cinq étoiles pour un prix moyen de 905 000 € par clé.

Dans le segment des quatre étoiles, le quartier hôtelier le plus cher de Paris reste le premier arrondissement avec une moyenne à la clé de 676 000 €. Le 8e arrondissement arrive en deuxième position sur ce segment mais en première pour les cinq étoiles avec un prix moyen de 1,046 M€ par clé. Le quartier le moins cher sur les cinq dernières années pour le segment des quatre étoiles est le 12e arrondissement avec un prix moyen par clé de 215 000 € (seulement deux cessions répertoriées).

En ce qui concerne les actifs en vente dans Paris, nous en avons listé seulement un dans le 8e arrondissement en quatre étoiles à un prix moyen de 688 000 € par clé, avant travaux à réaliser. La moyenne de valeur de l'ensemble des établissements actuellement sur le marché se situe à 636 000 € par clé sur les quatre étoiles.

B.I. : Quelles sont vos ambitions dans l'hôtellerie ?

S.R. : Cette base de données nous permet d'asseoir la crédibilité de Blue Bear Capital et d'améliorer la transparence dont ce secteur a besoin, notamment pour nos clients privés qui souhaitent, dans le contexte actuel, être rassurés sur la valeur acceptable d'un actif de ce type. Nous allons continuer à alimenter cette base de données pour couvrir une partie significative du marché et développer notre activité sur cette classe d'actifs. Notre objectif est de faire 50 M€ par an d'investissement dans l'hôtellerie d'ici fin 2019, soit la moitié de nos activités prévisionnelles en France.

François Perrigault
Chef des informations - Business Immo