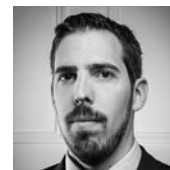




Benjamin Robine
Expert près la Cour d'appel de Paris
Chartered Surveyor - MRICS
Robine & Associés



Jean-Philippe Monnet
MRICS, Expert associé
Robine & Associés

LA TRANSFORMATION D'HÔTELS PARISIENS EN LOGEMENTS

Le thème apparaît à rebours de la tendance observée dans la capitale, où le nombre de chambres n'a cessé de croître depuis 2010. Une croissance animée par la Ville de Paris qui avait quantifié le déficit à 7.000 clefs et rappelé la nécessité de moderniser le parc hôtelier existant.

Focus sur quelques contre exemples qui ne font que renforcer l'analyse d'un engouement durable pour l'hôtellerie parisienne :

- La fermeture du W Opéra : un établissement 5* situé derrière l'Opéra Garnier inauguré en 2012, qui entame désormais une reconversion non pas en logements mais en bureaux,
- Quelques hôtels de préfecture acquis par des marchands de biens pour une opération en direct,
- Des acquisitions par les bailleurs sociaux qui bénéficient d'un dispositif d'aide au rachat d'hôtel en vue de la création de résidences hôtelières à vocation sociale ou de pension de famille.

Illustration, somme toute théorique, mais qui peut être rapportée à des situations concrètes

Un immeuble haussmannien du 9 ^{ème} arrondissement de 600 m ²			
Hôtel 3*		Passage en logements	
Surface commercialisée : 600 m ² Nombre de chambres : 30 Prix des murs (à la clef) Loyer annuel : 4.500 € Taux de capitalisation : 3,5 % 129.000 €		Surface commercialisée (-20 %*) : 480 m ² Prix de vente moyen constaté : 10.800 €/m ²	
Valeur des murs :	3.870.000 €	Valeur des murs	5.180.000 €
Soit au m ²	6.500 €	Soit au m ²	8.600 €
Prix du fonds (à la clef)	150.000 €	Cession de commercialité (au m ²)	1.200 €
Valeur du fonds	4.500.000 €	Valeur de la commercialité	720.000 €
Soit au m ²	7.500 €	Soit au m ²	1.200 €
Total au m ²	14.000 €	Total au m ²	9.800 €

*20 % correspondant aux parties communes dont le niveau de caves

Une classe d'actifs aux multiples atouts

Malgré les turbulences de la crise sanitaire, l'hôtellerie résiste, grâce à la résilience des exploitants, aux aides de l'Etat et parfois aux efforts de leurs bailleurs.

Elle résiste aussi parce qu'elle bénéficie bien souvent d'une meilleure valorisation à long terme.

Même la revente de la commercialité née du principe de la compensation en cas de changement d'usage ne permettrait pas un rattrapage du prix métrique de logement sur celui de l'hôtellerie "classique".

Enfin, l'étude d'une reconversion en logement ne ferait-elle que sécuriser l'investissement en hôtellerie murs et fonds ?

Les propriétaires d'hôtels murs et fonds ont effectivement la capacité, en cas de retournement du marché hôtelier, d'intéresser des investisseurs plus adeptes des opérations de reconversion en logements ou en bureaux. On citera ici l'intervention d'Icade dans une probable reconversion en logements du Crowne Plaza 4* de Neuilly-sur-Seine (92).

Cette faculté ne semble d'ailleurs pas exclusivement liée aux prix records observés sur la capitale. C'est aussi parce que le parc haussmannien est doté d'une grande réversibilité.

Les immeubles de type haussmannien ont effectivement une capacité presque déconcertante à traverser les âges et les modes de vie. D'une façade pourtant caractéristique, ces immeubles cachent une variété d'usages impressionnante et difficilement perceptible. Tantôt Immeuble bourgeois ou immeuble de rapport, l'Haussmannien sait aussi recevoir des bureaux, du commerce ou justement un hôtel.

La possibilité de convertir un hôtel en logements est une piste intéressante mais elle se heurte encore à des valeurs murs et fonds particulièrement élevées sur Paris. La faculté de reconversion peut d'ailleurs constituer un rempart, diminuant ainsi le risque sur cette classe d'actifs et justifiant de tels niveaux de valorisation en cette période de baisse de fréquentation et de fermetures temporaires d'établissements.

Les reconversions paraissent plus justifiées dans les résidences parahôtelières, où le niveau de travaux est moindre. Mais n'oublions pas que les transformations visent également le reste de l'île de France et les régions, où les reprises de biens en LMNP par suite de déconvenues sont l'exemple devenu courant.