



## NOTE SECTORIELLE

# 5510Z | Hôtels et hébergement similaire



### CETTE NOTE A POUR OBJET

D'étudier le marché des cessions de fonds de commerce en matière d'hôtels et hébergement similaire, répertoriés par l'Insee sous la codification 5510Z.

Note sectorielle mise à jour, le **3 avril 2020**. Retrouvez les valeurs les plus récentes sur [www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr).





## I. Rappel du code NAF

Selon la Nomenclature d'activités française (INSEE), le code NAF visé concerne :

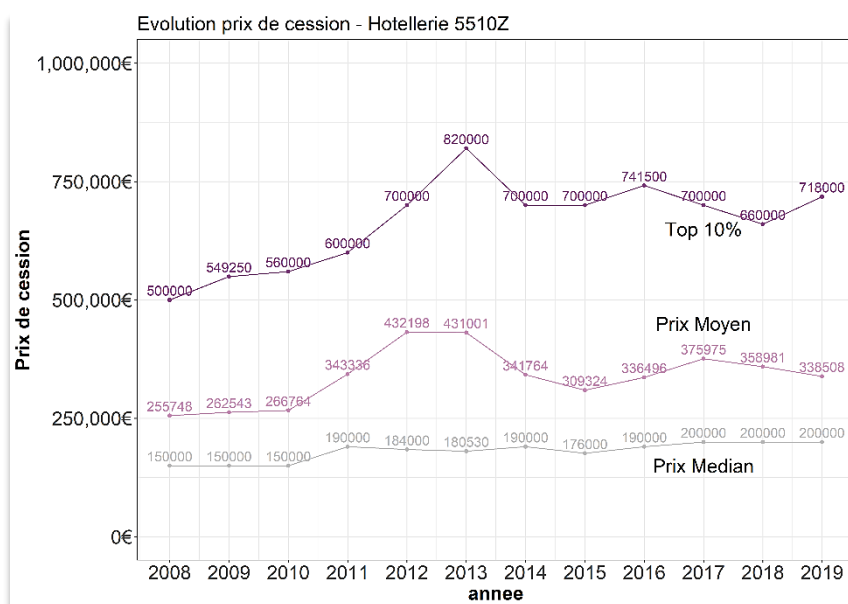
### 5510Z | Hôtels et hébergement similaire

Cette sous-classe comprend :

*La mise à disposition d'un lieu d'hébergement (hôtels et hébergement similaire), généralement sur une base journalière ou hebdomadaire, pour un séjour de courte durée. L'offre comprend la fourniture d'un hébergement meublé dans des chambres ou des suites. Elle propose obligatoirement un service quotidien des lits et de nettoyage de la chambre. Cette offre peut comprendre également une gamme d'autres services tels que repas et boissons, garage, blanchisserie.*

Depuis 2017, le nombre de cessions de fonds de commerce semble repartir sur une dynamique légèrement haussière. La valeur médiane de cessions est stable depuis 2008 et suit une tendance semblable à l'inflation.

Les valeurs médiane et moyenne, étudiées sur la base de 11.596 cessions de fonds d'hôtellerie<sup>1</sup>, apparaissent pour respectivement près de 200.000 et 350.000 euros (période



2008-2019).

## II. Marché des cessions

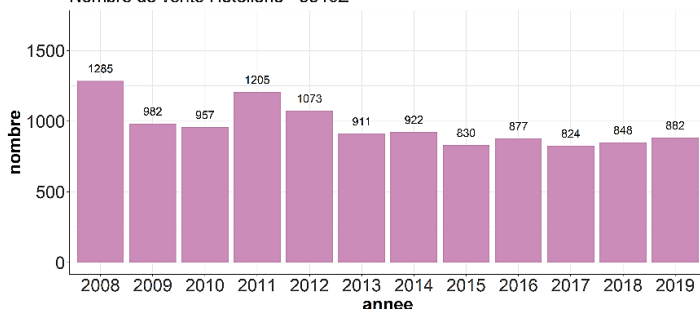
### Un nombre de vente stable...

A la suite de la crise économique de 2008, le nombre de cessions de fonds de commerce d'établissements hôteliers en France a brutalement chuté pour passer de plus de 1.200 mutations annuelles (2008) à une moyenne de près de 900 ventes annuelles (source Bodacc.fr) sur la période d'étude et un peu moins de 900 en 2019.

### Mais des disparités qui se creusent

De grandes disparités se creusent. L'écart entre la médiane et les 10 % des valeurs de cessions les plus importantes n'a jamais été aussi marqué.

Nombre de vente Hotellerie - 5510Z



<sup>1</sup> Données brutes issues du Bodacc avant traitement des données livrées dans les Monographies illustrée et ad hoc®



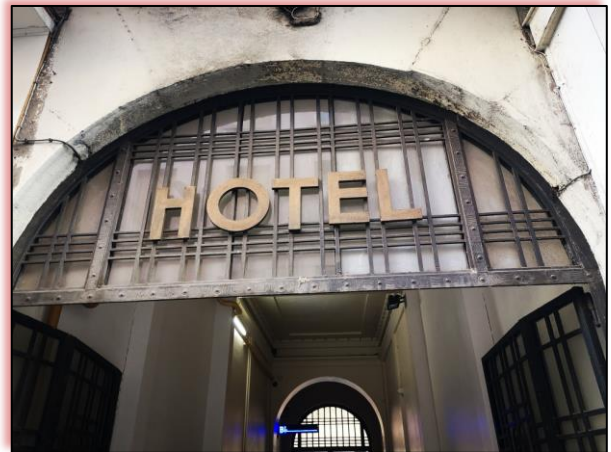
### III. Valeurs des fonds de commerce

#### Valorisation par multiple de l'EBE

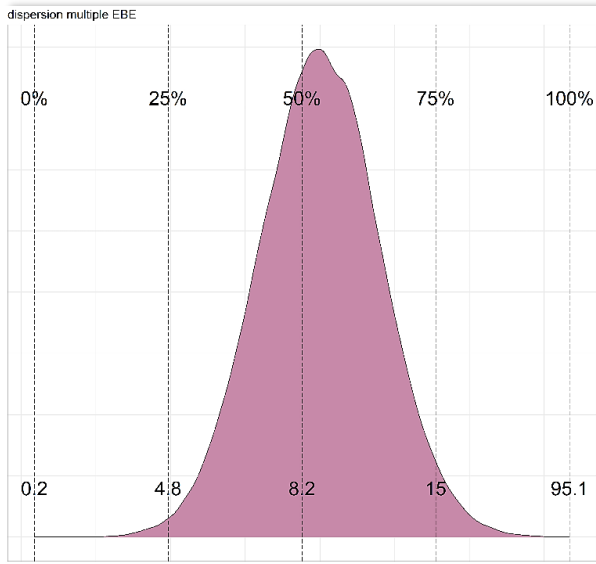
Concernant l'étude en valorisation de fonds de commerce par multiple de l'EBE, la moyenne est observée stable depuis 2013 : les cessions se réalisent en moyenne pour 12,9 fois l'EBE.

Cependant, cette moyenne est tirée par des valeurs extrêmes, à savoir que 5 % des cessions ont été réalisées à plus de 45 fois l'EBE.

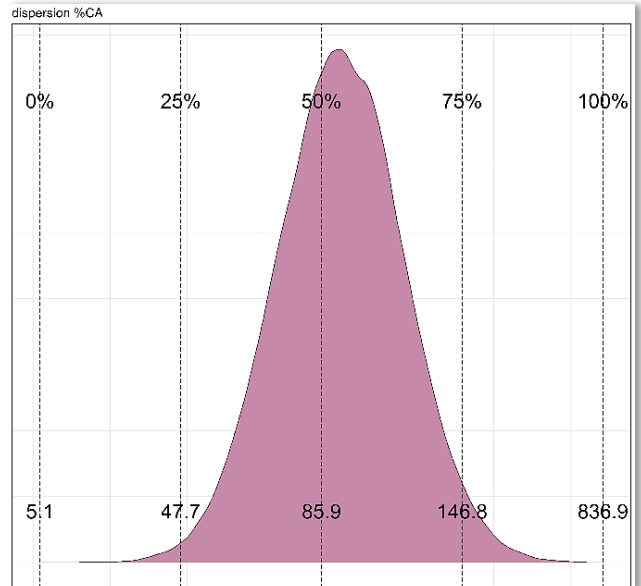
La médiane, plus représentative en matière d'hôtellerie traditionnelle car il s'agit là d'un secteur extrêmement disparate, se situe à 8,2 fois l'EBE (50 % des cessions sont donc supérieures à cette valeur et 50 % lui sont inférieures).



Enfin, la moitié des transactions s'est effectuée entre 4,8 et 15 fois l'EBE, soit un prix de cession final qui peut être multiplié par un facteur 3.



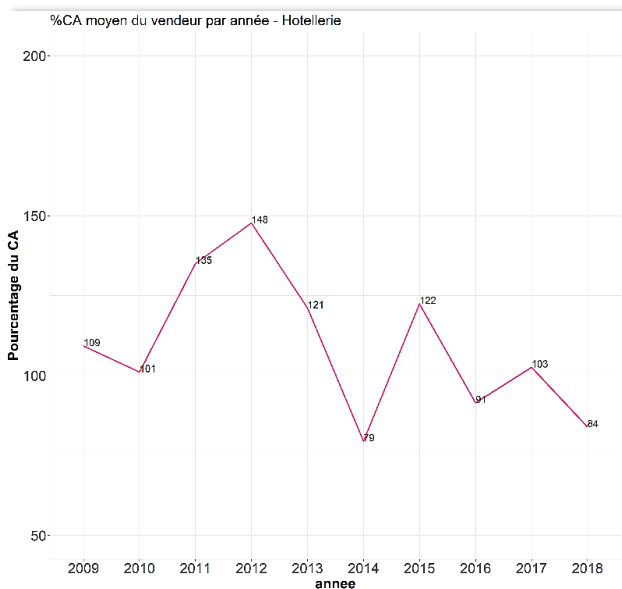
commerce qui peut également être multiplié par 3 dans cet intervalle, interquartiles.



## Valorisation par % du CA ht

Entre 2009 et 2018, les cessions d'Hôtels se sont opérées au niveau national et en moyenne, pour 116 % du chiffre d'affaires hors taxes (voir les [Barèmes professionnels actualisés](#)).

Cependant, sur la période 2013 - 2018, cette moyenne est observée légèrement supérieure à 100 % et s'inscrit sur une tendance baissière depuis 2013



La médiane se situe quant à elle à 85,9 % du chiffre d'affaires entre 2009 et 2018 et chute à 78,5 % depuis 2013.

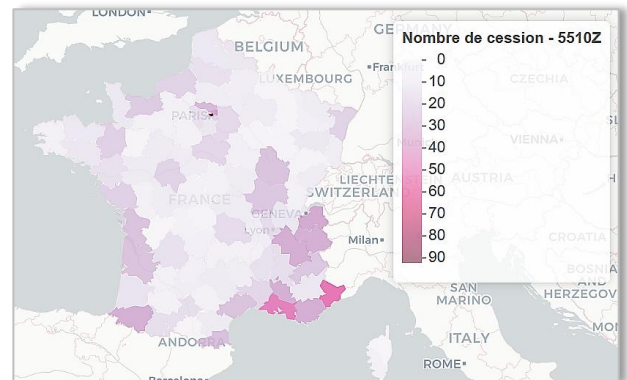
La dispersion est également relativement importante puisque 50 % des ventes se réalisent entre près de 50 % et 150 % du chiffre d'affaires hors taxes, soit un prix de cession du fonds de

## IV. Cartographie

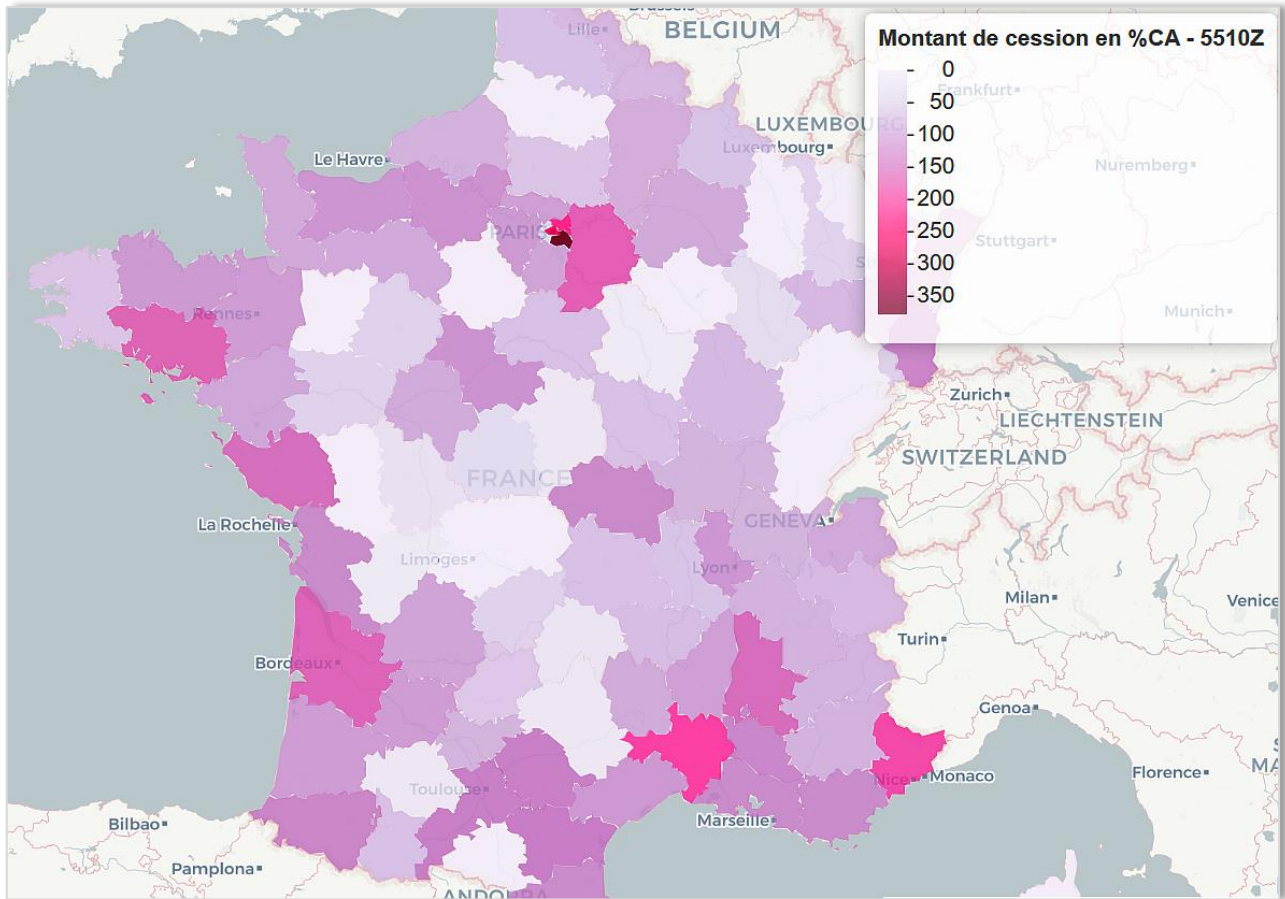
### Des valeurs de cessions à relativiser selon les régions

Paris, le quart Sud-Est et les départements côtiers sont les zones géographiques qui affichent, sans réelle surprise, le plus grand nombre de cessions de fonds de commerce en matière d'hôtellerie.

Dans ces départements, il est relevé en moyenne plus de 20 cessions annuelles, jusqu'à 50 dans le Sud-Est et 90 à Paris.







Le montant de la cession du fonds de commerce est donc fortement dépendant de la zone géographique.

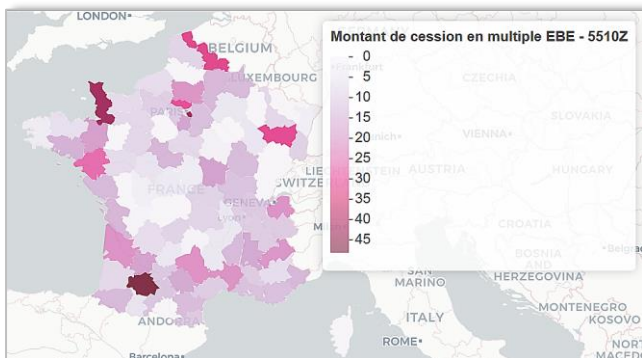
Aussi, les prix sont nettement plus élevés en région parisienne, de l'ordre de 263 % du chiffre d'affaires (HT) en moyenne et sur les régions littorales souvent pour plus de 125 %.

L'analyse est la même concernant la valorisation avec emploi d'un multiple de l'EBE : la proximité avec le littoral semble augmenter le prix de cession d'un établissement hôtelier.

### Paris : un cas à part ?

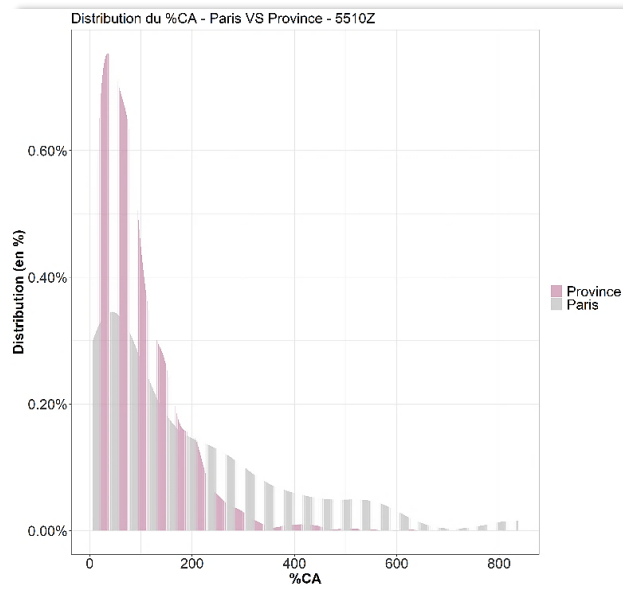
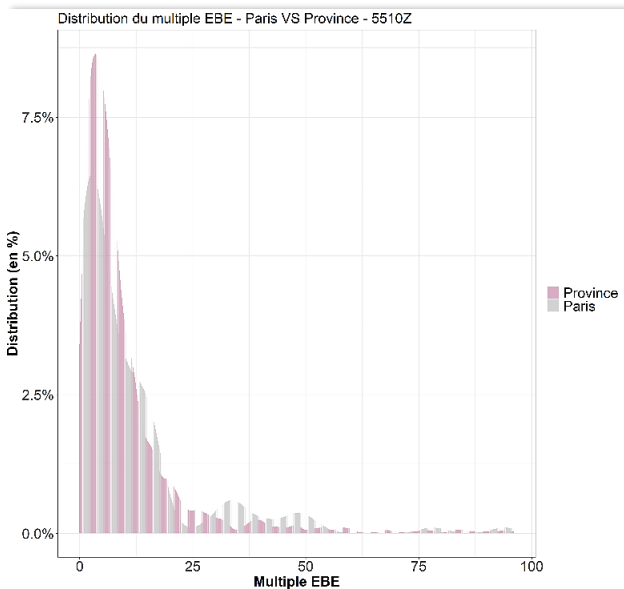
Enfin, Paris se distingue des autres départements par une distribution en termes de multiples de l'EBE et de pourcentage de chiffre d'affaires différente.

En effet, alors que la plupart des cessions se réalise sur la base de multiples de l'EBE inférieurs à 25 en province, il est assez courant d'observer des ventes comprises entre 25 et 60 fois l'EBE, sur la capitale.





A CLASSER



Cette particularité est d'autant plus marquée en matière de valorisation par un pourcentage du chiffre d'affaires pour lequel la plupart des cessions est opérée entre 0 % et 150 % en province alors que les ventes supérieures à 250 % du chiffre d'affaires représentent encore une part importante à Paris.



## Synthèse

Sous réserve des informations statistiques les plus récentes disponibles avec les [Monographies illustrée® et ad hoc®](#), les éléments de synthèse de la présente note sectorielle, en matière de ratios<sup>2</sup> de valorisation de fonds d'hôtellerie, sont les suivants<sup>3</sup> :



VALORISATION PAR UN % DU CA HT			VALORISATION PAR UN MULTIPLE DE L'EBE		
%	50 % des cessions de fonds comprises entre :		Multiple	50 % des cessions de fonds comprises entre :	
Moyen du CA HT	Q1	Q3	Moyen de l'EBE	Q1	Q3
115.45	46.94	145.98	A retrouver sur <a href="http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr">www.evaluation-fonds-de-commerce.fr</a>		

Plus d'informations : [www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr)

©Tous droits réservés, reproduction totale ou partielle interdite sans accord de l'éditeur sous peine de poursuite.

<sup>2</sup> Données livrées coté vendeurs à la date de la présente note sectorielle et par conséquent susceptibles d'évolution depuis lors. Retrouvez les statistiques les plus récentes sur [www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr)

<sup>3</sup> Sous réserve également de nécessaire valorisation spécifique d'élément(s) corporel(s) et incorporel(s) du fonds de commerce de nature en en faire varier considérablement la valeur (droit au bail si existant, brevets, marques, etc.)