



## ACTUALITÉ

### INVESTISSEMENT HÔTELIER

# « Il n'y a aucune raison d'avoir la moindre inquiétude »

Le groupe hôtelier Maranatha a subi fin juin des rumeurs inquiétantes sur sa santé financière. Nous avons rencontré Olivier Carvin, son président, pour nous éclairer. S'il reconnaît « quelques problèmes de trésorerie » passagers, il dénonce une « campagne de déstabilisation ».

■ **Propos recueillis par Jean-Denis Errard**

**D**es rumeurs ont circulé cet été selon lesquelles votre groupe serait en difficulté. Qu'en est-il ?

**Olivier Carvin** : Vous le savez, Maranatha gère des hôtels pour le compte d'investisseurs et, il est vrai que, sur la période de mai et juin, sur trois hôtels, nous avons eu à faire face à quelques problèmes de trésorerie. Mais, en aucun cas, notre groupe, comme l'a affirmé un media, n'est en difficulté.

**Il paraît qu'un administrateur a été nommé pour gérer le groupe ?**

**OC** : C'est absolument faux et je ne vous cache pas que je prends très mal cette entreprise de déstabilisation à l'encontre de notre société. Je n'exclus pas que l'énorme deal de 362 M€ que nous avons signé l'année dernière avec la famille Leroy, propriétaire des six Hôtels du Roy, pour reprendre ces établissements, a suscité des irritations de certains concurrents...



*Nos problèmes de marché secondaire sont réglés, nos retards de versement de commissions à nos partenaires aussi*

La conjoncture hôtelière est très tendue, notamment à cause de ce climat anxio-

gène résultant des attentats. Cela peut aussi susciter des doutes, non ?

**OC** : Je le reconnais. Il est évident que 10 % de baisse sur 150 M€, soit 15 M€ de recettes en moins, ce n'est pas simple à gérer. Mais ce n'est en rien insurmontable. Nous serons bénéficiaires sur l'exercice 2016. Tous les chefs d'entreprise ont des coups durs.

**Certes, mais comment expliquez-vous ces informations parues en juin sur vos difficultés ?**

**OC** : Le media en question a reçu de notre part un droit de réponse. Je déplore que le journaliste n'ait pas pris la peine de m'appeler avant de publier son article truffé d'erreurs, ce qui a provoqué des inquiétudes chez nos partenaires. Je peux vous dire que tout est rentré dans l'ordre, tous nos prescripteurs sont maintenant tout à fait rassurés. La vérité c'est qu'en mars des investisseurs ont demandé à se retirer d'une opération en Vefa à Val Cenis et que nous n'avions pas la trésorerie pour leur permettre ce rachat. J'ai fait le choix d'une procédure dite de conciliation pour trouver une issue. Certains ont alors cru bon de faire croire qu'on allait se casser la figure. Mais il n'en est rien...

**Le problème est réglé, clairement ?**

**OC** : Oui, je vous l'annonce, nous venons de céder le Sofitel Le Louise, à Bruxelles. Acquis 16,4 M€ nous avons trouvé un repreneur pour 21,5 M€, soit une belle plus-value dont une part nous revient contractuellement au-delà de 18 M€. Nous avons également cédé un hôtel à Bandol pour 7 M€. Avec ces 10 M€ de cash nous avons résorbé nos difficultés.

Certains s'étonnent tout de même des niveaux de rendement que vous pro-



**Olivier Carvin**  
Président, Groupe Maranatha

mettez. 7 ou 8 % « sécurisé » par les temps qui courent c'est ambitieux. C'est tenable ?

**OC** : Parfaitement et aujourd'hui plus qu'hier avec des taux de crédit extrêmement attractifs, ce qui accentue l'effet de levier ! Notre groupe fait deux promesses : un rendement de 8 % par rapport au capital investi et le droit à un rachat. Nous avons toujours tenu nos promesses. Je conçois que cela puisse agacer certains qui n'ont pas notre savoir-faire.

**Une promesse ? Ou une garantie comme certains de vos partenaires l'affirment dans leurs documents commerciaux ?**

**OC** : Nous ne sommes pas responsables de ce que nos partenaires peuvent dire à leurs clients. Il est évident que ce ne peut



*Il est évident que ce ne peut pas être un rendement garanti. Il y a un risque d'exploitation*

pas être un rendement garanti. Il y a un risque d'exploitation. Bien sûr que ce n'est pas sans risque, la gestion d'un hôtel.

**La conjoncture hôtelière - regardez les statistiques qui viennent d'être publiées**

**sur la désaffection de la France par les touristes étrangers - est tout de même peu rassurante ?**

**OC :** Vous raisonnez à court terme. L'investissement hôtelier s'envisage à long terme. La France – particulièrement Paris, la Provence et les stations de sport d'hiver, qui représentent 95 % du chiffre d'affaires de l'activité hôtelière – conservent à long terme un formidable potentiel. C'est là que nous avons choisi de nous implanter et à ce jour je n'ai pas d'inquiétudes particulières : nous sommes en retrait sur Paris, c'est vrai, d'environ 10 %, mais nous sommes en avance sur les stations de ski et sur la Provence tout va bien.

**Au final, ces rumeurs sont derrière vous ?**

**OC :** Je vous le redis, nous sommes com-

plètement à jour. Nos problèmes de marché secondaire sont réglés, nos retards de versement de commissions à nos partenaires aussi. Il n'y a aucune raison d'avoir la moindre inquiétude.

**Il paraît que Yann Caillère (ex directeur général du groupe Accor) qui vous accompagne a claqué la porte ?**

**OC :** Cette rumeur est complètement fausse, il l'a d'ailleurs démenti lui-même. Il siège toujours au sein du conseil d'administration. Une semaine par mois, il m'assiste dans la stratégie de sélection des dossiers pour de futurs d'investissements et surtout dans la stratégie de mise en œuvre de la digitalisation de notre gestion. Tout va pour le mieux. ■