



**AT A GLANCE  
T4 2022**

## **LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE**

TRÈS BELLE PERFORMANCE 2022

**2,1 Mds €**

INVESTIS EN 2022

**+83%**

VS 2021

**69,2€**

RevPar À 12M 2022

**+7,0%**

VS 12M 2019

### **INVESTISSEMENT**

L'investissement hôtelier atteint 2,1 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2022, en hausse de +83% sur un an.

Le 4<sup>ème</sup> trimestre poursuit la belle dynamique initiée depuis le début d'année avec 580 millions d'euros engagés (+44% sur un an).

Les régions se sont montrées une nouvelle fois très attractives et

représentent plus de 60% du volume global investi.

Si 7 portefeuilles sont à recenser en 2022, la majorité des opérations se concentre toujours sur des transactions unitaires.

Les investisseurs français restent majoritaires avec 85% des volumes investis sur l'ensemble de l'année 2022.

### **PERFORMANCES**

Le prix moyen en France continue d'augmenter et affiche une progression de +14,3% comparativement à la dernière période de référence (2019).

De son côté, le taux d'occupation confirme également sa tendance haussière (+20,3 points vs 2021), se rapprochant de son niveau pré-crise sanitaire (-4,4 points).

Conséquence de ces belles performances, le RevPar poursuit une croissance positive (+84,8%) sur un an, dépassant son niveau de 2019 (+7,0%).

Paris est en pôle position, avec un RevPar cumulé en hausse de +14,4% comparativement à 2019. Son taux d'occupation est, quant à lui, en retrait de seulement -5,1 points par rapport à 2019.

L'année 2022 aura permis de rattraper les niveaux d'avant crise affichant un RevPar à +7,0% comparé à 2019. Malgré un contexte qui invite à la prudence, le secteur de l'hôtellerie confirme sa dynamique positive en 2022. Quelques incertitudes persistent quant aux prochains mois avec le maintien d'un niveau d'inflation élevé, l'augmentation des charges non compressibles et l'absence de la clientèle Russe.

## UN TRÈS BON DERNIER TRIMESTRE

580 millions d'euros ont été engagés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 (+16% vs 2019). Cette dynamique des investissements hôteliers a permis au marché français de dépasser sa moyenne 5 ans (+43%).

Sur l'ensemble de l'année 2022, les montants investis atteignent 2,1 milliards d'euros engagés, soit un volume en hausse de +83% par rapport à la même période en 2021. Cette performance signe un retour de l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actif.

## HAUSSE DES TRANSACTIONS UNITAIRES

La majorité des opérations s'est concentrée sur des transactions unitaires en 2022 (117 vs 7 portefeuilles). Au total 1,8 milliard d'euros ont été signés sur des transactions unitaires contre 282 millions sur des transactions de portefeuilles.

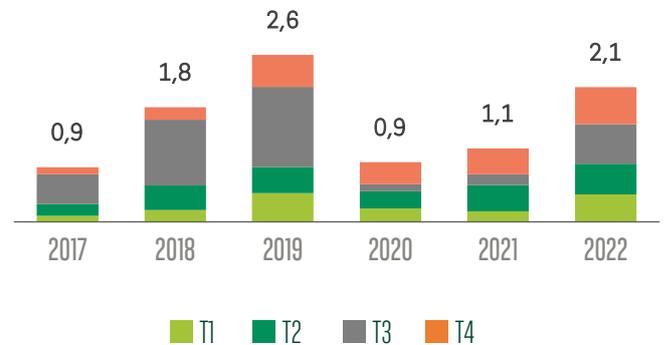
Notons quelques transactions de portefeuilles, comme l'acquisition par le groupe Les Étincelles du portefeuille Lodge & Spa Mountain (LSM) pour un montant d'environ 140 millions d'euros (quatre hôtels et des résidences en montagne), ou encore l'acquisition par l'hôtelier Alboran de l'hôtel 5 étoiles Pullman (125 chambres) et de la résidence 4 étoiles Adagio Toulouse Centre Ramblas (99 appartements).

## INVESTISSEMENT MASSIF EN RÉGIONS

Les régions concentrent plus de 60% des volumes d'investissement sur l'année 2022. Citons de belles transactions telles que l'acquisition par PERIAL Asset Management du Club Med Grand Massif Samoëns Morillon, en Haute-Savoie, pour 128 millions d'euros, ou encore la cession par Schroders Capital et Extendam de l'AC Hôtel by Marriott à Nice (hôtel 4 étoiles de 143 chambres).

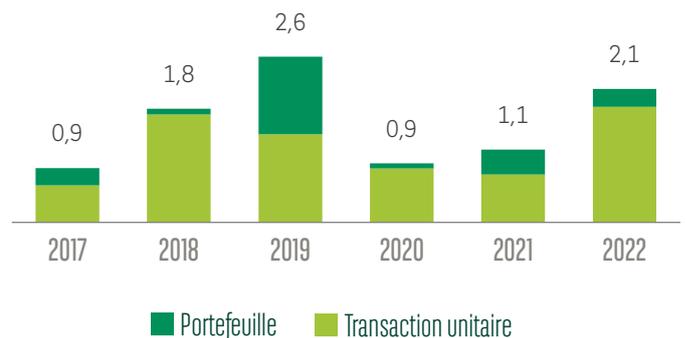
De son côté, le marché parisien affiche également de belles transactions parmi lesquelles on retrouve : le boutique-hôtel 5 étoiles The Hoxton Paris qui rejoint le portefeuille de Schroders Capital et l'acquisition du Soho House Paris par Amundi Immobilier.

L'investissement hôtelier en France par trimestre  
En milliards d'euros



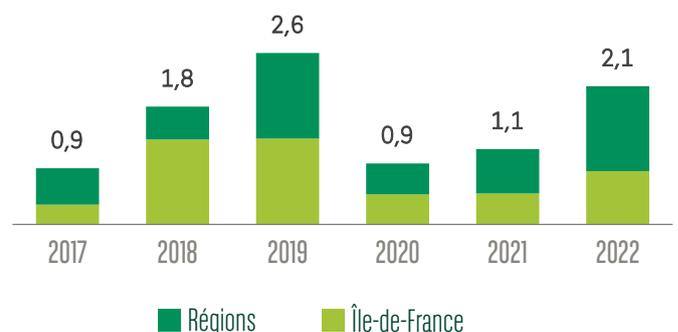
Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par typologie  
En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par localisation  
En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate

## DE BELLES PERFORMANCES EN 2022

Le marché hôtelier français continue d'afficher de bons résultats avec un RevPar de +84,8% sur un an. La reprise de l'activité hôtelière ces derniers mois (notamment octobre et décembre) lui a permis de dépasser son niveau de 2019 (+7,0%).

Ces bons résultats s'expliquent en partie par la reprise du tourisme de loisirs. Toujours sous réserve d'une amélioration de la situation géopolitique et ses conséquences sur l'économie, cette tendance haussière pourrait se poursuivre au cours des prochains mois avec le retour des clientèles affaires ainsi que de nombreux événements, à l'instar de la Coupe du Monde de Rugby.

## HAUSSE CONSIDÉRABLE DES PRIX MOYENS

On remarque toujours une hausse globale marquée sur l'ensemble des segments, due au contexte plus favorable malgré l'absence de certains touristes internationaux.

L'hôtellerie Haut de Gamme et Luxe affichent une belle reprise sur l'ensemble de l'année 2022 avec un RevPar en hausse de 138,2% sur un an. En dépit d'une clientèle encore absente sur ce segment (-7,5 points de taux d'occupation par rapport à 2019), on constate que le prix moyen affiche la meilleure progression de l'ensemble des catégories (+24,8%).

## CONFIRMATION DU REBOND EN 2022

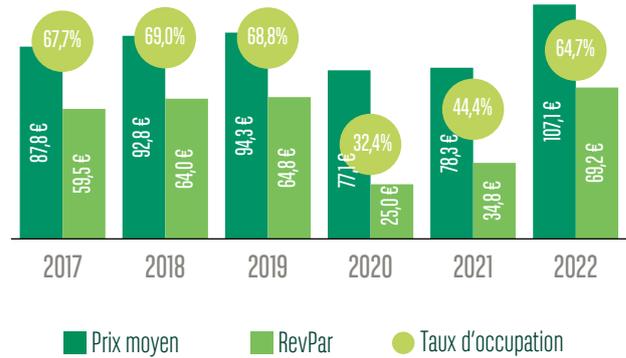
Les régions affichent de belles performances sur l'année 2022 avec un RevPar supérieur à celui de 2019 (+6,5%), qui s'explique par la progression du prix moyen (+12,5% vs 2021 et +11,8% vs 2019).

On remarque ces bons résultats sur la plupart des métropoles notamment à Nice, Marseille et Strasbourg.

Certaines villes restent en retrait par rapport à 2019 mais affichent tout de même une belle évolution comparé à 2021 (Toulouse +61,4%, Bordeaux +51,5%, Nantes +44,5%), notamment en raison de la hausse de leur prix moyen.

De son côté, la région Ile-de-France reste en retrait avec un RevPar toujours en baisse de -5,3% par rapport à 2019. Cela est dû en partie à un taux d'occupation toujours inférieur à la période 2019 (-8,6 points). On constate tout de même une hausse non négligeable comparé à 2021 avec un taux d'occupation en progression de +26,1 points sur un an.

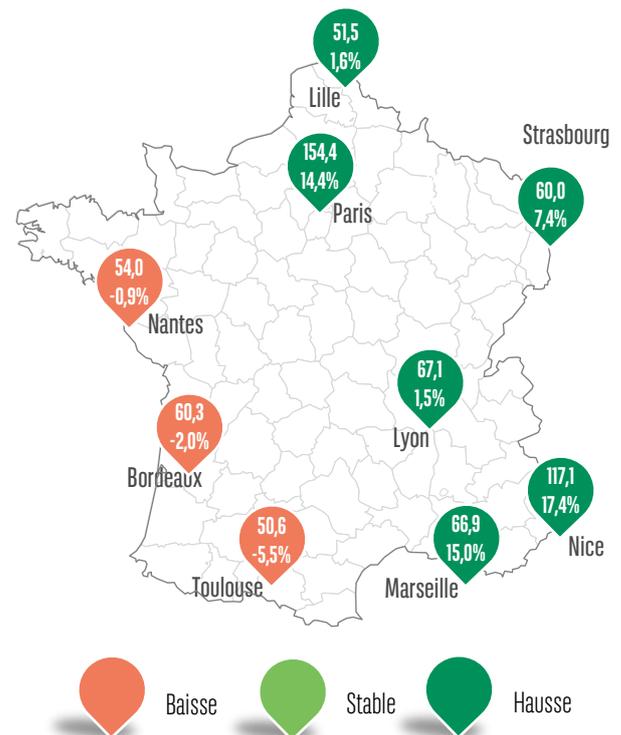
### Performances hôtelières en France Toutes catégories, en € HT



### Performances hôtelières en France à 12 mois Toutes catégories, en € HT, variations comparées à la même période en 2021

	Taux d'occupation		Prix moyen		RevPar	
Global	64,7%	+20,3 pts	107,1 €	+26,9 %	69,2 €	+84,8 %
Super-éco	64,7%	+14,3 pts	53,8 €	+12,5 %	34,8 €	+44,5 %
Économique	63,7 %	+18,2 pts	79,6 €	+14,4 %	50,7 €	+60,4 %
Moyen de gamme	65,1 %	+23,8 pts	122,3 €	+19,2 %	79,6 €	+87,8 %
Haut de gamme	66,1 %	+31,5 pts	260,9 €	+24,8 %	172,5 €	+138,2 %

### Performances hôtelières en France à 12 mois Toutes catégories, RevPar en € HT, vs. 2019



# IMPLANTATIONS

(janvier 2023)

## SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'Île Seguin  
CS 50280  
92650 Boulogne-Billancourt  
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

## ÎLE-DE-FRANCE AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris  
40 rue Victor Hugo  
Bât 264 / 4ème étage  
93300 Aubervilliers  
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

## ERAGNY

Immeuble Tennessee  
8 allée Rosa Luxembourg  
BP 30272 Eragny  
95615 Cergy Pontoise Cedex  
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

## RÉGIONS

### AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf - Bât 33  
350, rue Jean René Guillibert  
Gauthier de La Lauzière  
Les Milles  
13290 Aix-en-Provence  
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

### ANNECY

PAE Des Glaisins  
19, avenue du Pré-de-Challes  
74940 Annecy-le-Vieux  
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

### BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer  
64200 Biarritz  
Tél. : +33 (0)5 59 22 62

### BORDEAUX

Immeuble Opus 33  
61-64, quai de Paludate  
33800 Bordeaux  
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

### DIJON

Immeuble Le Richelieu  
10, boulevard Carnot  
21000 Dijon  
Tél. : +33 (0)3 80 67 3

## GRENOBLE

285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

## LILLE

100, Tour de Lille  
Boulevard de Turin  
59777 Euralille  
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

## LYON

Silex 1  
15 rue des Cuirassiers  
69003 Lyon  
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

## MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque  
CS11527-13235 Marseille  
Cedex 2  
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

## METZ

WTC-Technopôle de Metz  
2, rue Augustin Fresnel  
57082 Metz cedex 3  
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

## MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle  
26, allée Jules Milhau  
CS 89501  
34265 Montpellier Cedex 02  
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

## MULHOUSE

Beverly Plaza  
15, rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

## NANCY

Immeuble Quai Ouest  
35 avenue du XX<sup>ème</sup> Corps  
54000 Nancy  
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

## NANTES

14, mail Pablo Picasso  
BP 61611  
44016 Nantes Cedex 1  
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

## NICE

Immeuble Phoenix - Arénas  
455, promenade des Anglais  
06285 Nice Cedex 3  
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

## ORLÉANS

16, rue de la République  
45000 Orléans  
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

## RENNES

Centre d'affaires Athéas  
11, rue Louis Kerautret-Botmel  
35000 Rennes  
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

## ROUEN

Immeuble Europa  
101 Boulevard de l'Europe  
76100 Rouen  
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

## STRASBOURG

Beverly Plaza  
15 rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

## TOULOUSE

Immeuble Elipsys  
8/10 rue des 36 Ponts  
CS 84216  
31432 Toulouse Cedex  
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

## TOURS

29, rue de la Milletière  
37100 Tours  
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

# CONTACT

## RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY  
Directeur département France  
guillaume.joly@bnpparibas.com

Laëtitia ROUSTEAU  
Analyste Immobilier  
laetitia.rousteau@bnpparibas.com

## TRANSACTION

Francis ASSÉNAT  
Consultant Sénior - Hôtellerie  
Tél. : +33 (0)1 47 59 21 63  
francis.assenat@bnpparibas.com

## EXPERTISE

Pauline LALOT  
Responsable - Expertise & Conseil Hôtellerie  
Tél. : +33 (0)6 07 57 14 32  
pauline.lalot@bnpparibas.com

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE OÙ QUE VOUS SOYEZ

 #BEYONDBUILDINGS



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier  
d'un monde  
qui change

