



**AT A GLANCE
T2 2024**

LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE
L'HÔTELLERIE PORTE LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

1,5 Md €
INVESTI AU S1 2024

+37 %
VS S1 2023

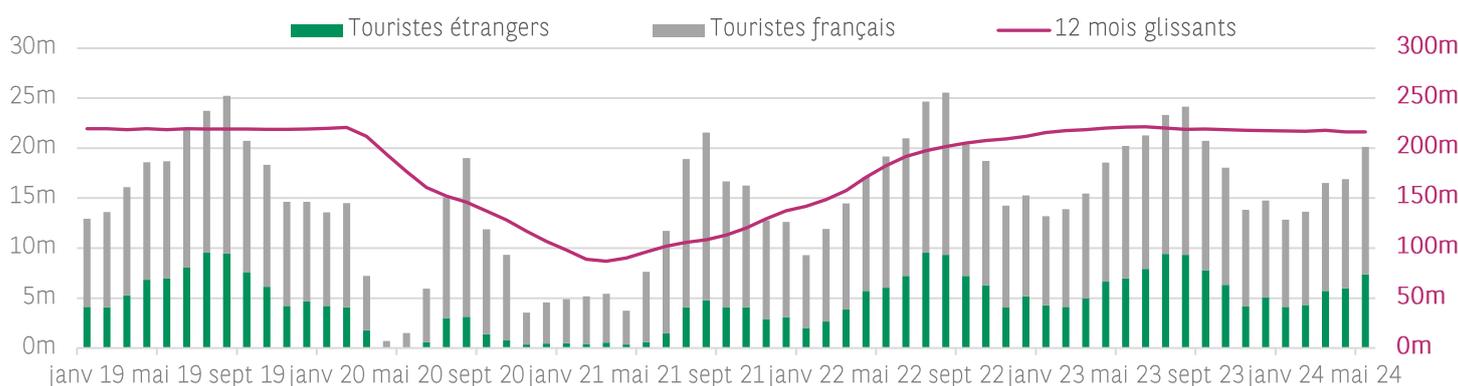
75,7 €
REVPAR AU S1 2024

-2,3 %
VS S1 2023

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Après une croissance de +0,9 % en 2023, l'économie française a enregistré une forte augmentation de PIB au premier semestre, permettant d'anticiper une croissance de +1,1 %, et ce malgré un faible acquis de croissance. Le recul de l'inflation, à +2,3 % en juillet 2024 après une moyenne de +4,9 % en 2023, permet au pouvoir d'achat des Français de retrouver des couleurs. Le fort niveau d'emploi, avec un taux de chômage qui s'est stabilisé à 7,3 % au premier trimestre, contribue à la progression des salaires. La consommation des ménages devrait ainsi être moteur de l'économie dans les trimestres à venir.

Volume mensuel de nuitées en hôtel (en millions)



PERFORMANCES

Après avoir dépassé sa moyenne pré-covid en 2023, grâce à un excellent été 2022 lui permettant d'atteindre plus 221 millions de nuitées sur 12 mois, le nombre de nuitées en hôtel est légèrement retombé. Il s'élève à 216 millions à fin mai 2024, soit 1,3 % en dessous de sa moyenne 2019. Ce ralentissement est principalement dû au tourisme domestique, qui avait connu une année record en 2022. Le nombre de touristes internationaux continue de progresser, même s'il reste légèrement inférieur à son niveau d'avant la pandémie. Les événements sportifs de cet été devraient toutefois attirer de nombreux touristes, et pourraient permettre un nouveau record de nuitées.

Le trafic aérien s'est stabilisé légèrement en dessous de son niveau de 2019 (98 % du nombre de passagers). Les liaisons avec l'Asie restent les plus en retrait, notamment avec la Chine et le Japon, respectivement à 60 % et 70 % de leurs niveaux d'avant crise. Les échanges avec le Maghreb sont en revanche en forte augmentation, de +30 % sur le premier semestre 2024 par rapport à la même période en 2019.

DES INDICATEURS MOINS BONS QU'ESPÉRÉ

Les indicateurs sont moins bons qu'escompté pour l'hôtellerie. L'instabilité politique qu'a connu la France à la fin du second trimestre aurait pu ralentir la reprise de l'hôtellerie, après un rebond observé depuis la fin du premier trimestre.

Après une année 2023 exceptionnelle, les **taux d'occupation en hôtellerie sont en baisse** sur l'ensemble du territoire au S1 2024 (-1,3 point vs S1 2023), avec une occupation s'affichant à 64,2 %. En juin, le taux d'occupation ne s'établit qu'à 74,7 % (-4,6 points vs 2023) contre 69,3 % en mai 2024.

Le **prix moyen au S1 est également en baisse** (-0,3 % vs S1 2023) et s'établit à 118,0 € (141,6 € en juin 2024), le contexte macroéconomique ne permettant pas de tirer vers le haut le pricing power opéré par les hôteliers français.

Par conséquent, le **RevPar affiche un résultat négatif**, à 75,7 € au S1 (-2,3 % vs 2023), mais reste supérieur à 2022 (+24,1 % vs S1 2022).

DES PERFORMANCES EN BAISSÉ

Dans un contexte économique et politique perturbé, les performances hôtelières ont connu des remous. Toutes les catégories connaissent une baisse de leur RevPar, à cause d'une baisse quasi générale des taux d'occupation (à l'exception du **segment haut de gamme**).

Le **segment haut de gamme** présente la plus forte évolution de prix moyen, avec une baisse de -3,1 % au S1 comparée à 2023. Son taux d'occupation progresse, lui, de +1,6 point, s'établissant à 68,1 %. Son RevPar est en légère baisse (-0,8 %).

Le RevPar de **l'hôtellerie moyen de gamme** baisse de -2,7 % au S1 par rapport à 2023. Son prix moyen s'établit à 129,9 €, en baisse de -2,0 % par rapport à 2023.

Les **établissements économiques et super-économiques**, quant à eux, voient leurs RevPar chuter d'au moins 3 %.

UNE HAUSSE MODÉRÉE DE LA FRÉQUENTATION

Dans les grandes agglomérations de l'Hexagone étudiées, les RevPar ont connu des hausses modérées, voire des baisses.

Paris montre une importante baisse de son RevPar au S1 (RevPar de 163,9 €, -7,5 % vs 2023, et même -26,8 % en juin 2024 vs juin 2023), impacté par un prix moyen de 217,1 € (-4,3 % vs 2023) et un taux d'occupation semestriel en baisse de -2,6 %.

Du côté des régions, **Nice** présente de très belles performances, avec un RevPar en hausse de +6,5 % comparé à 2023 (130,7 €) et un taux d'occupation ainsi qu'un prix moyen tous deux en hausse de +2,5 points.

Bordeaux, Marseille et Lille connaissent des trajectoires similaires : RevPar en hausse de +3,0 % vs 2023 pour la première, de +2,6 % pour la seconde et de +2,1 % pour le chef-lieu du Nord.

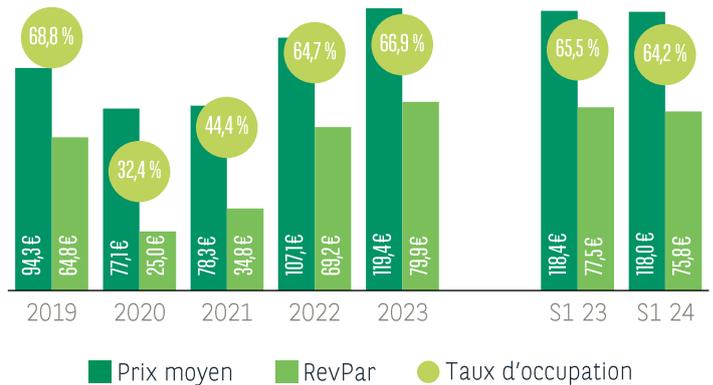
Les villes de **Toulouse et Strasbourg** s'affichent avec un RevPar en légère hausse (+1,4 % vs 2023 et +1,2 %).

Lyon présente un RevPar semestriel en baisse de -1,3 % comparé à 2023. Son RevPar de juin 2024 est toutefois en forte hausse par rapport à celui de juin 2023 (+16,5 % - porté par une hausse de son taux d'occupation et de son prix moyen)

À **Nantes**, le RevPar est en baisse de -1,8 % et sa fréquentation connaît une évolution négative, s'affichant à -3,1 points vs S1 2023.

Performances hôtelières en France

Toutes catégories, en € HT



Source : MKG Hit Report

Performances hôtelières en France à 6 mois

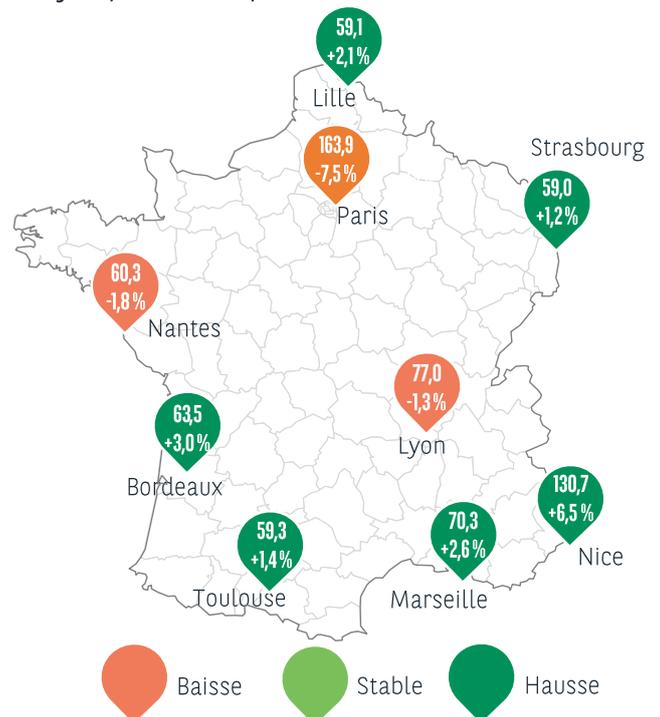
Toutes catégories, en € HT, variations comparées à la même période en 2023

Segment	Taux d'occupation	Prix moyen	RevPar
Global	64,2 % -1,3 pt	118,0 € -0,3 %	75,7 € -2,3 %
Super-éco	61,2 % -2,9 pts	58,4 € +0,5 %	35,7 € -3,9 %
Économique	63,5 % -1,8 pt	86,7 € -0,2 %	55,1 € -3,0 %
Moyen de gamme	65,9 % -0,5 pt	129,9 € -2,0 %	85,7 € -2,7 %
Haut de gamme	68,1 % +1,6 pt	271,0 € -3,1 %	184,7 € -0,8 %

Source : MKG Hit Report

Performances hôtelières en France à 6 mois

Toutes catégories, RevPar en € HT, vs. 2023



Source : MKG Hit Report

UN INVESTISSEMENT ATTRACTIF

Après une belle année 2023 pour l'investissement en hôtellerie, l'année 2024 est repartie sur les mêmes bases, en offrant d'excellentes performances aux investisseurs français et étrangers.

Ainsi, **près de 1,5 Md €** a été investi au S1 2024 (+37 % vs le S1 2023). Cela représente un montant supérieur à la moyenne décennale (2014 - 2023) de 1 050 M€ (+42 %). Ce chiffre représente 25 % du total des investissements en immobilier d'entreprise lors de ce premier semestre.

Par ailleurs, plus de 500 M€ ont été investis au cours de ce second trimestre (+13 % vs le T2 2023).

Cette performance illustre **l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier alternatif, et notamment l'hôtellerie**. Cette typologie d'actif permettant de se diversifier alors que l'investissement en immobilier d'entreprise ralentit.

HAUSSE DES TRANSACTIONS UNITAIRES

L'ensemble des 27 transactions effectuées au cours de ce trimestre ont été des **transactions unitaires**.

Parmi ces transactions unitaires d'importance, peuvent être évoquées ici :

- l'acquisition par CITY DEVELOPMENTS LIMITED du 4 étoiles Hilton Paris Opéra (268 chambres) ;
- l'acquisition de la Résidence Adagio Bercy Village (139 chambres) ;

Le seul portefeuille à mentionner a été acquis lors du premier trimestre : le portefeuille de 10 résidences de tourisme (388 chambres), acquis par ALDERAN.

L'ÎLE-DE-FRANCE PORTÉE PAR DES TRANSACTIONS MAJEURES

Au cours du premier semestre, les régions représentent **29 % des montants investis** (430 M€), contre **71 % pour l'Île-de-France** (près de 1,1 Md €).

Certaines régions sont privilégiées par des investisseurs à la recherche des secteurs prisés par les touristes, à l'image des massifs montagneux et stations balnéaires.

L'Île-de-France, quant à elle, est portée par des transactions majeures, mentionnées précédemment

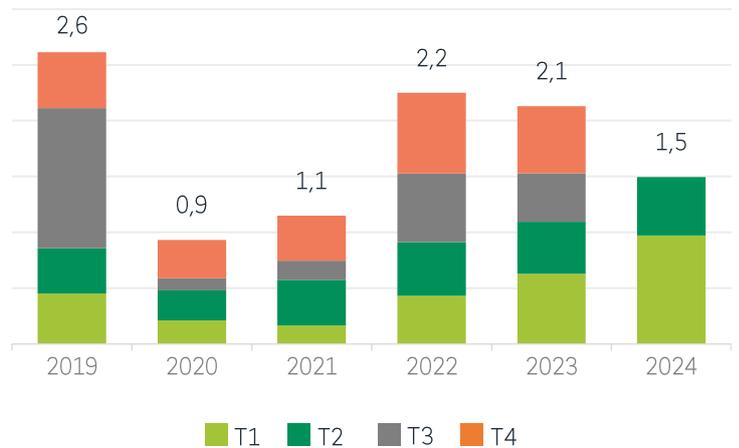
Pour l'ensemble de l'année 2023, le marché francilien représentait 44 % des investissements, contre 56 % (1,2 Md €) pour les régions.

Du côté des autres régions de France, on peut citer :

- l'acquisition de l'Hôtel 4 étoiles Mercure Lyon Centre Château Perrache de Lyon, par SÔHOMA et EXTENDAM (120 chambres).

L'investissement hôtelier en France par trimestre

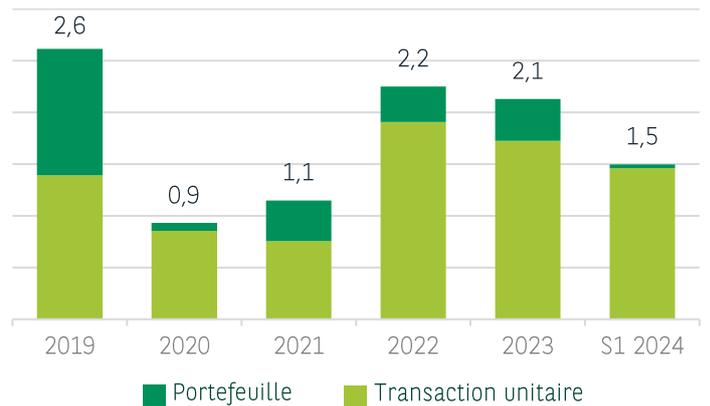
En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par typologie

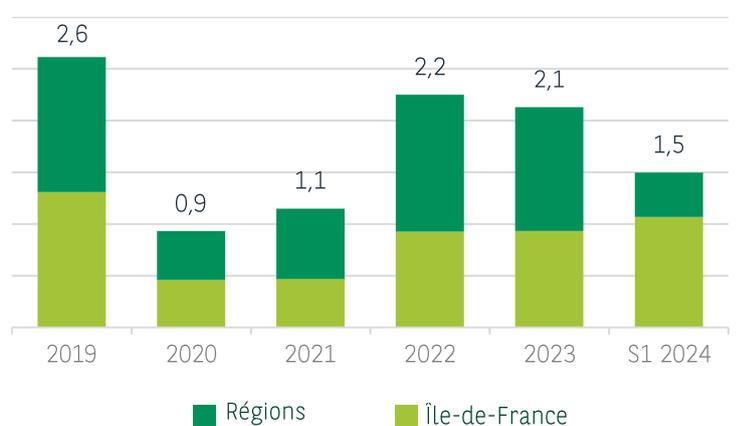
En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par localisation

En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate



IMPLANTATIONS FRANCE

(janvier 2024)

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : +33 1 55 65 20 04

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 00

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 35 72

GRENOBLE

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

LILLE

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Eurailille
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 XXème 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

CONTACTS

RESEARCH FRANCE

Johann LEGRAND
Chargé d'études Commerce & Hôtellerie
johann.legrand@realestate.bnpparibas

Lucie MATHIEU
Directrice Études & Data
lucie.mathieu@realestate.bnpparibas

TRANSACTION

Francis ASSÉNAT
Consultant Sénior - Hôtellerie
Tél. : +33 (0)6 47 99 89 56
francis.assenat@bnpparibas.com

EXPERTISE

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

