



**AT A GLANCE
T4 2024**

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

shutterstock_2090401672Mr
Boiko Oleg

2,7 Mds €
INVESTIS EN 2024

+25 %
VS 2023

83,6 €
RevPAR 2024

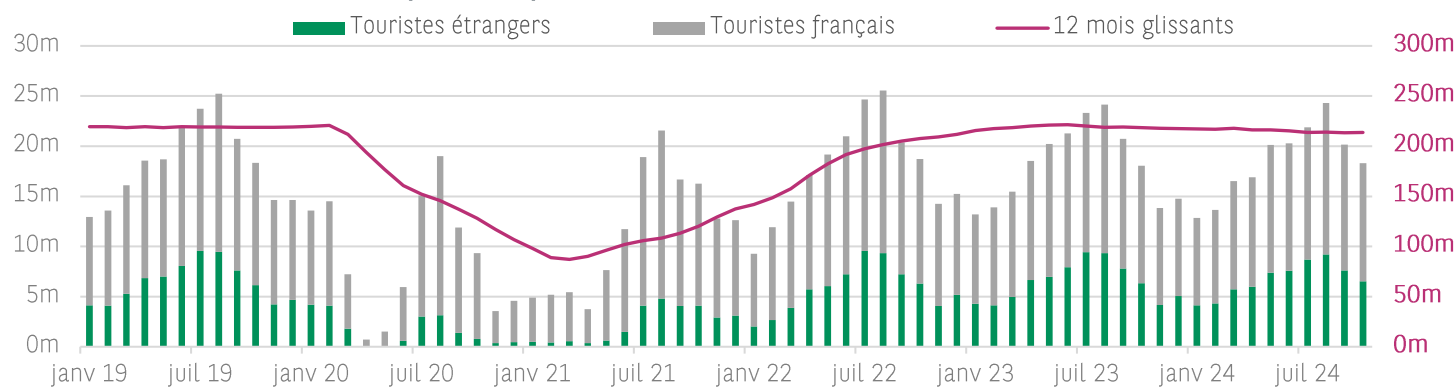
+1,8 %
VS 2023

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'économie française enregistre une croissance de PIB de +1,1 % en 2024. Le pouvoir d'achat a progressé toute l'année, grâce au recul de l'inflation, (+2,2 % en 2024 après une moyenne de +4,9 % en 2023, et seulement +1,2 % a/a au quatrième trimestre) et à un taux de chômage qui s'est stabilisé proche de son niveau le plus bas depuis 40 ans (7,1 % au T4). Le taux d'épargne des Français est cependant en hausse et a freiné le rebond de la consommation des ménages, qui augmente tout de même de +0,9 %. Les perspectives de croissance en 2025 et 2026 (respectivement +0,7 % et +0,9 %) sont limitées par les incertitudes politiques en France et à l'étranger : l'impact des « Trumponomics » sur les économies européennes reste difficile à estimer.

PERFORMANCES

Volume mensuel de nuitées en hôtel (en millions)



Après avoir atteint 221 millions sur 12 mois en 2023, grâce à un excellent été 2022 lui permettant de dépasser son niveau pré-pandémie, le nombre de nuitées en hôtel est désormais en baisse presque continue depuis une année et demie. Il s'élève à 213 millions à fin septembre 2024, soit 2,6 % en dessous de sa moyenne de 2019. Les Jeux Olympiques n'ont pas engendré d'effet positif notable, puisque les volumes de nuitées cet été sont inférieurs à ceux de l'été 2023, pour le tourisme domestique comme international.

Le trafic international aérien enregistre une hausse en 2024 de +3,5 % par rapport à 2019. Cette augmentation est tirée par le tourisme de proximité, principalement les liaisons avec les pays du Maghreb (+29 %), l'Espagne et l'Italie (+13 %), mais également avec l'Amérique (+3 %), et en particulier le Canada. L'affaiblissement de l'euro face au dollar devrait continuer de bénéficier aux touristes américains. Les liaisons avec l'Asie-Pacifique restent en revanche très diminuées (-13 %), marquées par le recul de la Chine (-35 %) et du Japon (-32 %).

LE REVPAR AFFICHE UN RÉSULTAT POSITIF

Après un rebond observé à la fin du premier trimestre, puis un ralentissement au second trimestre, un effet J.O. immédiat mesuré et un automne morose, la fin d'année 2024 a offert un sursaut à l'hôtellerie. Le mois de décembre 2024 voit ainsi le RevPAR croître de +6,3 % par rapport à décembre 2023, et même de +14,2 % à Paris, soutenu par la clientèle loisirs haut de gamme et premium, permettant d'établir un **RevPAR positif sur l'année** dans le pays à 83,6 € (+1,8 % vs 2023).

Les **taux d'occupation progressent en décembre**, notamment à Paris (+5 % vs 2023). Ils sont en revanche en **baisse sur l'année 2024** (-0,9 point vs 2023), avec un taux d'occupation s'affichant à 65,4 %.

Le **prix moyen est toutefois en hausse** (+3,2 % vs 2023) et s'établit à 127,9 €. Le prix moyen francilien hors Paris est même en hausse de +7,8 %. Cette envolée des prix reflète là un effet J.O. certain, alors que le prix moyen de cette même zone était en baisse au cours du premier semestre.

DES PERFORMANCES MITIGÉES

La baisse du taux d'occupation est quasi générale, à l'exception du **segment haut de gamme** qui affiche une belle progression par rapport à 2023 (+1,7 pt). Ce même segment cumule une progression de prix moyen de +2,6 %, présentant de fait une jolie variation de RevPAR de +5,2 % en 2024, et même de +14,7 % en décembre. Ceci peut s'expliquer en partie par la clientèle internationale profitant de son pouvoir d'achat pour visiter Paris, signe d'un effet de traîne post J.O. se produisant bel et bien, et d'une hôtellerie d'affaires qui relève la tête.

Le segment ayant connu le plus de difficultés au cours de l'année 2024 est le **segment super-éco**. Sa clientèle est plus sensible au prix, et est impactée par la baisse d'activité économique. Les hôtels super-économique affichent une baisse de -2,4 pts de leur taux d'occupation et ne peuvent pas compenser par des hausses de prix.

UN BILAN CONTRASTÉ ENTRE LES MÉTROPOLIS

Le seuil des 100 millions de visiteurs internationaux en France a été franchi en décembre 2024, selon Atout France. Le pays a pu capitaliser sur l'excellente image laissée par les J.O. sur les rétines du monde entier afin d'attirer et séduire les touristes.

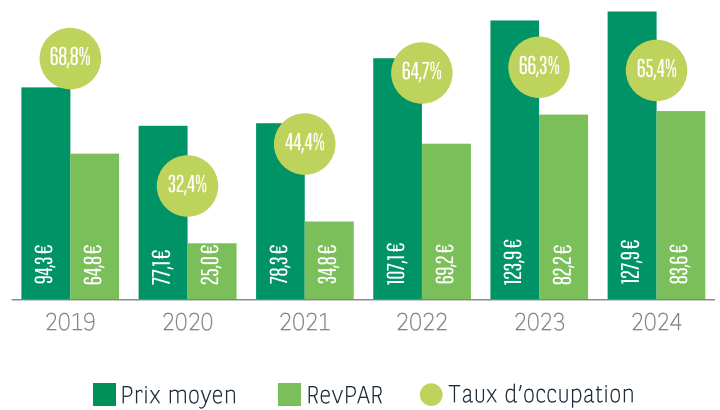
C'est notamment le cas de **Paris**, qui présente des performances positives en 2024. Si, au cours du premier semestre, la capitale affichait des performances négatives importantes (-7,5 % de RevPAR), l'activité a été dynamisée durant les Jeux Olympiques et durant la fin d'année.

Le bilan est cependant contrasté entre les métropoles. **Nice, Strasbourg et Lille** présentent de très belles performances. **Nice** tout d'abord, avec un climat favorable et un RevPAR en hausse de +10,0 % comparé à 2023 (160,3 €), et un prix moyen en hausse de +6,6 %. **Strasbourg** suit, avec un RevPAR de +4,2 % sur l'année et de +15 % en décembre, l'effet marché de Noël fonctionnant à merveille en Alsace. **Lille** performe avec son RevPAR augmentant de +3,4 % vs 2023 (61,2 €), après avoir connu un excellent été avec des matchs des J.O. organisés dans la ville.

Toulouse et **Bordeaux** s'affichent avec un RevPAR en baisse (-1,8 % et -1,9 % vs 2023). **Nantes, Lyon et Marseille** connaissent des trajectoires similaires : RevPAR en baisse de -5,9 % pour la Cité des Ducs, de -4,1 % pour la Ville des lumières et de -2,0 % vs 2023 pour la cité phocéenne.

Performances hôtelières en France

Toutes catégories, en € HT



Source : MKG Hit Report

Performances hôtelières en France en 2024

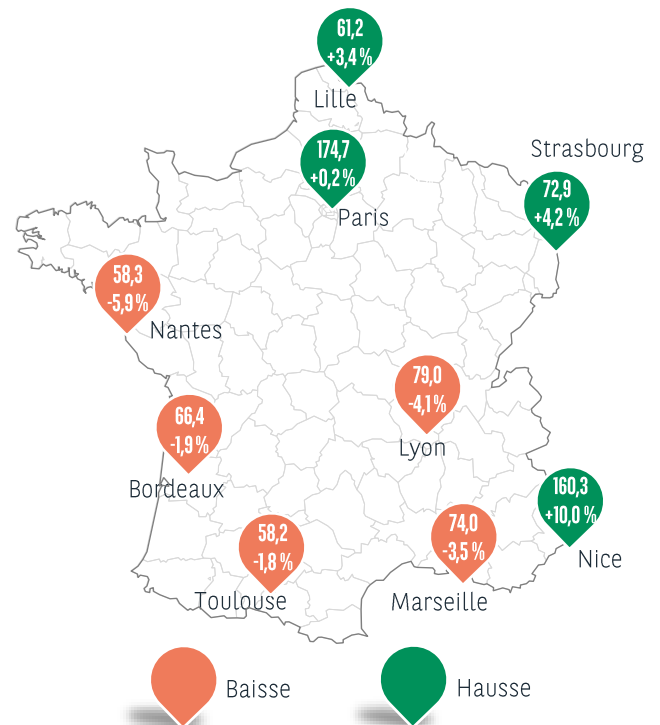
Toutes catégories, en € HT, variations comparées à 2023

Segment	Taux d'occupation	Prix moyen	RevPAR
Global	65,4 % -0,9 pt	127,9 € +3,2 %	83,6 € +1,8 %
Super-éco	62,6 % -2,4 pts	61,0 € +2,1 %	38,2 € -1,7 %
Économique	64,2 % -1,5 pt	89,9 € +2,2 %	57,7 € -0,1 %
Moyen de gamme	67,8 % -0,1 pt	136,6 € +1,0 %	92,5 € +0,8 %
Haut de gamme	68,5 % +1,7 pt	299,7 € +2,6 %	205,3 € +5,2 %

Source : MKG Hit Report

Performances hôtelières en France en 2024

Toutes catégories, RevPAR en € HT, vs. 2023



Source : MKG Hit Report

UN INVESTISSEMENT DE PLUS EN PLUS ATTRACTIF

Près de 2,7 Mds € ont été investis en hôtellerie en 2024 (+25 % vs 2023), dont près de 0,7 Md € durant le T4 (+16 % vs le T4 2023). Il s'agit de la meilleure année pour l'hôtellerie depuis 2016, après déjà deux bonnes années.

Cela représente un montant supérieur à la moyenne décennale (2014 - 2023) de 2,1 Md € (+25 %). L'hôtellerie représente 18 % du total des investissements en immobilier d'entreprise sur l'année.

L'excellente année 2024 de l'hôtellerie a été marquée par le retour des investisseurs étrangers, notamment états-unis ou asiatiques, pour des deals de montants supérieurs à 100 M€. Cela est notamment visible à Paris.

UN GRAND NOMBRE DE TRANSACTIONS UNITAIRES RECENSÉES

37 transactions ont été effectuées au cours de ce trimestre, dont 34 sont des transactions unitaires.

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

- l'acquisition par MOHARI HOSPITALITY, OMNAM INVESTMENT GROUP & PHARRELL WILLIAMS du 5 étoiles Saint-James & Albany (175 chambres) à Paris ;
- l'acquisition de l'hôtel Sinner, un 5 étoiles parisien (43 chambres), par EXPERIMENTAL GROUP ;
- l'acquisition de l'hôtel 5 étoiles Le Yaca à Saint-Tropez (32 chambres), par un INVESTISSEUR PRIVÉ ;

3 portefeuilles ont été transactés au T4 pour 80 M€, dont le PORTEFEUILLE HIS à Toulouse (340 chambres).

L'ÎLE-DE-FRANCE PRISÉE PAR LES INVESTISSEURS

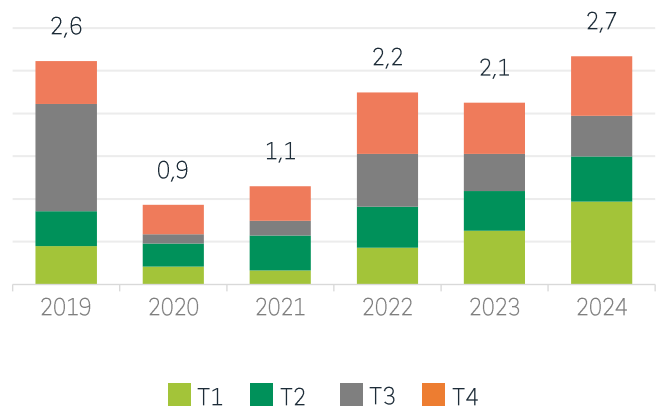
En 2024, les régions ont représenté 35 % des montants investis (940 M€), contre 65 % pour l'Île-de-France (près de 1,7 Md €).

Sur les 37 transactions recensées au cours du trimestre, 13 portent sur des murs et fonds d'hôtels franciliens, représentant un peu plus de 0,4 Md € investi.

Pour rappel, sur l'ensemble de l'année 2023, le marché francilien représentait 44 % des investissements (930 M€), contre 56 % (1,2 Md €) pour les régions.

L'investissement hôtelier en France par trimestre

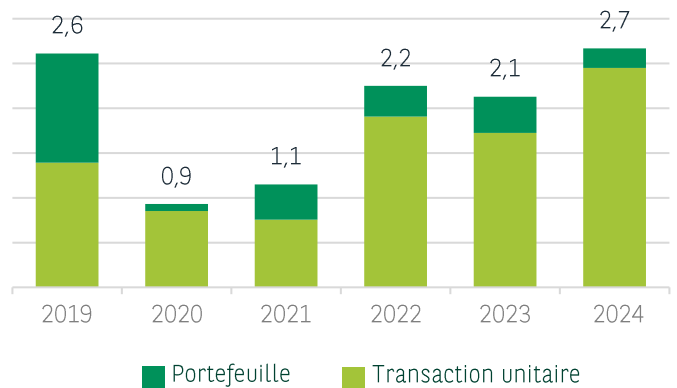
En milliards d'euros



Source : BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par typologie

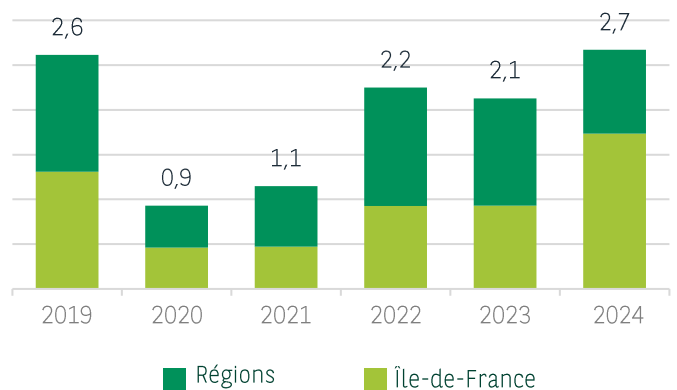
En milliards d'euros



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 Euraille
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

