



**AT A GLANCE
2023 T2**

LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE

CONFIRMATION DE LA DYNAMIQUE AU T2

1,1 Md €

INVESTIS AU S1 2023

+19 %

VS S1 2022

76,1 €

REVPAR AU S1 2023

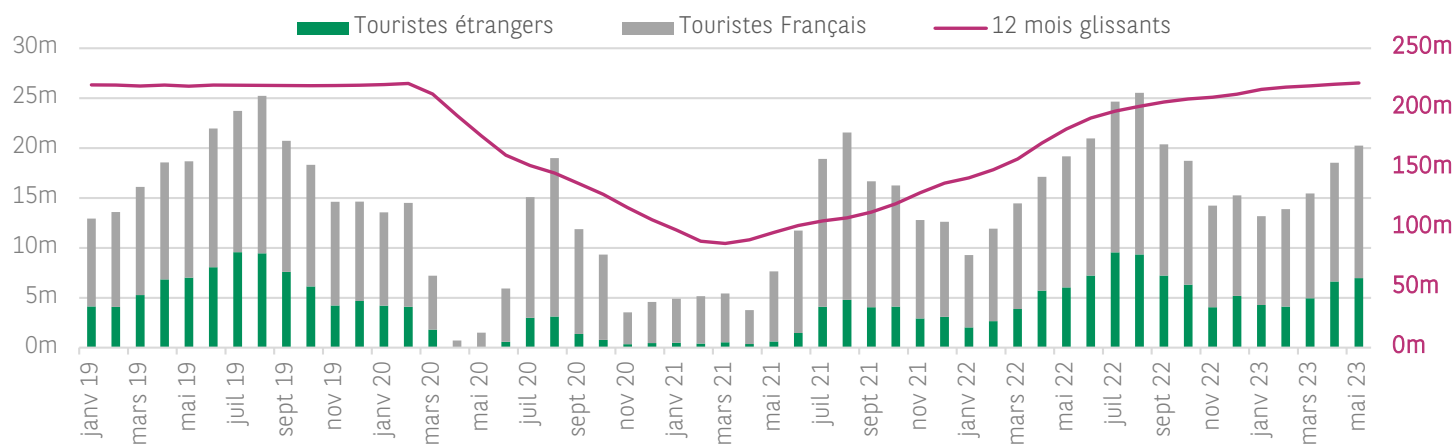
+21,4 %

VS S1 2019

CONTEXTE ECONOMIQUE

Malgré un climat conjoncturel dégradé, l'économie française a sensiblement progressé au deuxième trimestre (+0,5 % t/t), et devrait augmenter faiblement au second semestre pour afficher une croissance annuelle de +0,7 %. L'inflation a par ailleurs entamé sa redescente. Après un palier aux alentours de +6 % a/a entre octobre et avril, l'IPC a enregistré une augmentation de +4,5 % en juin qui pourrait être suivie par +4,3 % en juillet. Le haut de la vague semble être passé, et la désinflation devrait se poursuivre graduellement au cours de l'année. La consommation des ménages, en recul de -0,4 % au 2^{ème} trimestre, reste pénalisée par la hausse des prix et limite la croissance économique. En dépit du taux d'emploi record (chômage à 6,9 % au T1), la confiance des consommateurs ne parvient pas à se relever depuis mi-2022, diminuée par les incertitudes géopolitiques, économiques et sociales.

Volume mensuel de nuitées en hôtel (en millions)



PERFORMANCES

Le nombre de nuits en hôtel a dépassé sa moyenne pré-covid en avril, et 221 millions de nuitées ont été enregistrées sur les 12 derniers mois à mai 2023. Le trafic aérien international dépasse lui aussi son niveau de 2019 pour la première fois en mai, avant un léger repli au mois de juin. Cette reprise reste cependant hétérogène selon les régions ; les liaisons avec l'Asie restent bien en dessous de leur niveau d'avant crise, et en particulier avec la Chine (-68 % en juin). Le nombre de touristes asiatiques continue cependant d'augmenter mois après mois (14 mois d'augmentation quasi-continue du trafic sino-français), et représente une base de progression conséquente pour les trimestres à venir.

L'INFLATION, UN BON POINT POUR L'HÔTELLERIE

Le deuxième trimestre continue d'être touché par différents mouvements sociaux s'ajoutant à un climat social déjà tendu. Cela n'a pour autant pas affecté les bons résultats de l'hôtellerie qui affiche un RevPAR à 76,1 € (+27 % vs au S1 2022) tous segments confondus.

L'hôtellerie présente un premier semestre très positif. La période a été marquée par les nombreux événements (foire de Paris, Roland Garros, salon du Bourget...) mais aussi par un mois de mai très chargé en longs weekends. Le *revenge travel se poursuit et les indicateurs de performances s'en ressentent.

Le taux d'occupation se rapproche des niveaux de 2019 (-1,5 pt), tandis que le prix moyen, lui, continue de grimper. Cela favorise la hausse du revenu par chambre. Face au mouvement économique actuel, on remarque que les pics d'inflation ont contribué à la montée du prix moyen ce qui a permis, de compenser le niveau de fréquentation encore un peu bas.

* La rattrapage par le voyage

UN PRIX MOYEN ÉLEVÉ

Les performances hôtelières poursuivent leur croissance. Le résultat du RevPar global est en hausse, dû en partie à l'augmentation du prix moyen.

Le secteur haut de gamme se démarque et affiche un revenu par chambre de 184,2 € (+28,3 % vs 2019), en partie expliqué par la forte hausse du prix moyen (+34,4 % vs 2019). De son côté, le taux d'occupation reste inférieur à 2019 (-3,2 %). Si celui-ci est corrélé à la présence des touristes internationaux même s'il est important de noter que la clientèle chinoise n'est pas encore totalement de retour.

Le segment moyen de gamme présente également un RevPar très favorable (+28,3 % vs 2019) et un taux d'occupation pratiquement en ligne avec 2019 (-1 %).

De leur côté, les établissements économiques et super-économiques poursuivent une croissance positive avec un RevPar respectif de 15,2 % et 17,2 % vs 2019.

L'HÔTELLERIE FRANÇAISE EN CROISSANCE

Toutes les métropoles ont retrouvé un revenu par chambre positif en comparaison avec 2019. L'ensemble du secteur se porte bien mais c'est à Paris que l'on note la meilleure croissance. Avec un nombre important d'évènements (salons, manifestations, tournois...) sur la période, la capitale enregistre un RevPar de +37,6 % comparé à 2019.

La région PACA présente également de très belles performances et se place en seconde position ; avec un RevPar de 112,4 € (+31,3 % vs 2019) pour la ville de Nice et 68,3 € (+22,4 % vs 2019) pour la ville de Marseille. On peut noter également que la région a retrouvé son niveau de fréquentation d'avant crise (+0,5 pt vs 2019).

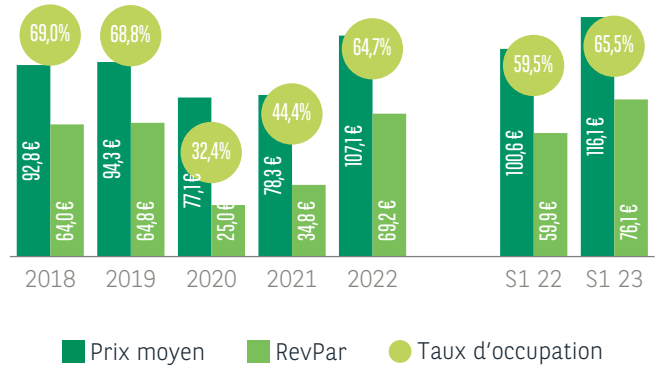
En revanche, pour la plupart des autres régions, le taux de fréquentation reste en baisse comparé à 2019 (-1,5 pt), avec un résultat plus marqué en Normandie (-4 pts) et en Corse (-5,3 pts).

Le Prix Moyen global affiche une croissance de +24,2 % (vs à 2019) sur l'ensemble du territoire français. Citons les territoires présentant la plus haute remontée : l'Île-De-France (+31,2 %), la région PACA (+24,7 %), la Corse (+20%), les Pays de Loire (+19,2 %) et le Grand Est avec (+18,5 %).

A noter tout de même, que si la montée du Prix Moyen est un point positif côté performances hôtelières, celle-ci pourrait impacter la compétitivité de la France pour les clients plus attentifs à ce critère.

Performances hôtelières en France

Toutes catégories, en € HT



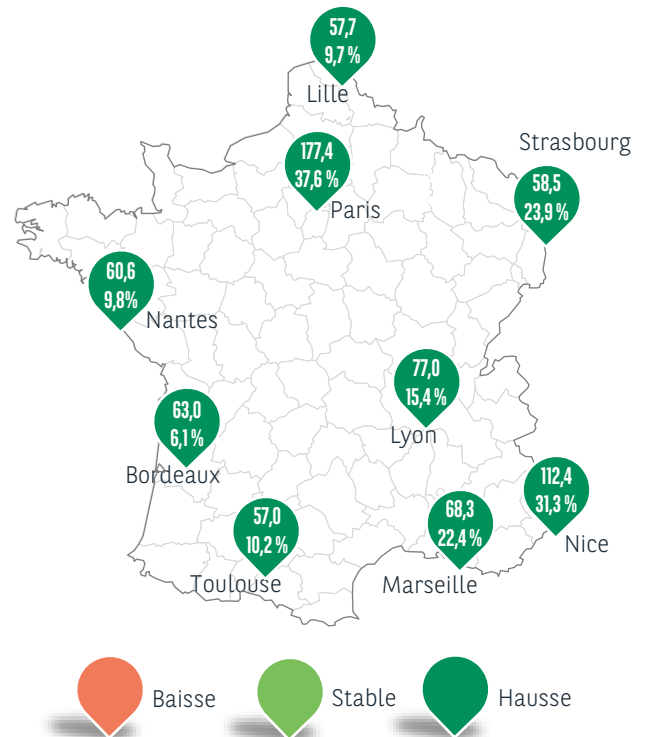
Performances hôtelières en France à 6 mois

Toutes catégories, en € HT, variations comparées à la même période en 2019

Segment	Taux d'occupation	Prix moyen	RevPar
Global	65,5% -1,5 pt	116,1 € +24,2 %	76,1 € +21,4 %
Super-éco	64,3% -0,9 pt	57,5 € +18,9 %	37,0 € +17,2 %
Économique	65,1 % -1,9 pts	85,5 € +18,5 %	55,7 € +15,2 %
Moyen de gamme	66,6 % -1,0 pt	131,8 € +22,1 %	87,8 € +20,4 %
Haut de gamme	67,2 % -3,2 pts	274,3 € +34,4 %	184,2 € +28,3 %

Performances hôtelières en France à 6 mois

Toutes catégories, RevPar en € HT, vs. 2019



INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE

Le 2^{ème} trimestre 2023 est en baisse de 13 % comparé au T2 2022. Néanmoins, l'investissement hôtelier affiche un premier semestre 2023 positif (+19 % vs S1 2022) grâce à un 1^{er} trimestre particulièrement dynamique (+54 % vs T1 2022).

L'intérêt des investisseurs français pour l'hôtellerie se poursuit donc ; l'attractivité de la France est très forte et son marché est essentiellement domestique.

Des événements majeurs comme la Coupe du monde de rugby 2023 et les JO 2024 vont entraîner un pic de consommation hôtelière. Ces manifestations stimulent l'investissement hôtelier avec un sous-jacent d'exploitation rassurant pour les années à venir.

DES TRANSACTIONS MAJORITAIREMENT UNITAIRES

Depuis le début de l'année, ce sont 55 transactions unitaires qui ont été signées contre 3 transactions de portefeuilles.

Citons quelques belles transactions actées ce trimestre :

Le Château Mont Royal à Chantilly - 108 chambres - qui rejoindra après une campagne de travaux Intercontinental et deviendra le 3^{ème} établissement de la marque a été acquis par le Groupe BMF et le Groupe PFH.

On peut citer également l'acquisition en VEFA du Futur Ruby Hôtels à Marseille. Le premier Hôtel de la marque Ruby en France avec 237 chambres. Il sera situé à quelques minutes à pied du Vieux Port de Marseille, du centre commercial « les Docks Village » et à proximité immédiate du quartier historique du Panier.

LES RÉGIONS TRÈS ATTRACTIVES

Les régions représentent la moitié des transactions en France ; certaines villes sont privilégiées par les investisseurs qui recherchent des destinations prisées par les touristes, à l'image des massifs de ski et des stations balnéaires.

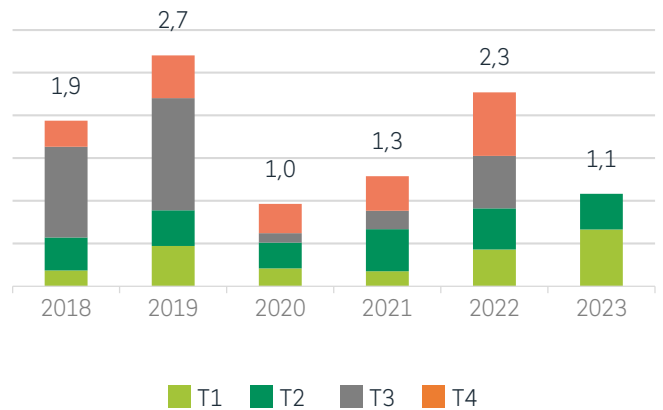
De son côté, avec 541 millions d'euros engagés sur les six premiers mois de l'année, Paris et sa région, reste également un marché très attractif pour de nombreux investisseurs.

Quelques transactions actées ce trimestre :

En régions : l'acquisition des murs de l'Altivia, hôtel 4 étoiles situé à Tignes, 146 chambres et un portefeuille de 4 hôtels comprenant 254 chambres dans le Rhône et l'Yonne.

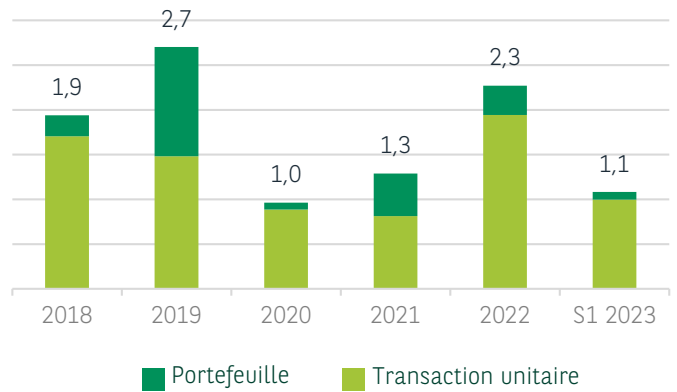
En Île-de-France, l'hôtel Élysées Régencia 4 étoiles situé à Paris, avenue Marceau (43 chambres), et l'hôtel Chavanel, 4 étoiles à Paris, rue Tronchet (27 chambres).

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



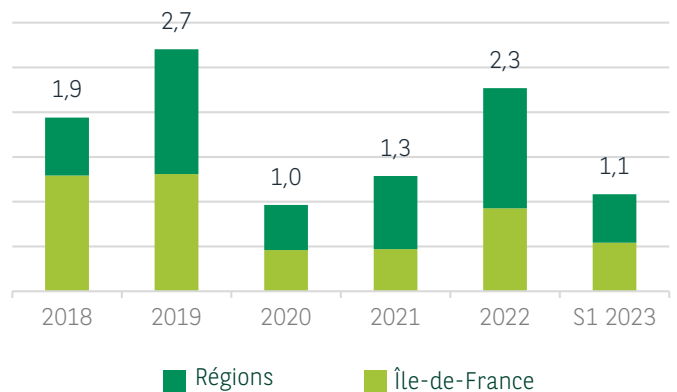
Source : BNP Paribas Real Estate

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

ACTUALITÉS HÔTELIÈRES & TOURISTIQUES

LE SPORT AU SERVICE DU TOURISME

Au-delà du rayonnement dont va bénéficier la France à travers les deux prochaines événements sportifs majeurs qu'elle va accueillir, la Coupe du monde de rugby et les Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP), le secteur touristique peut s'attendre à d'importantes retombées économiques.

Selon Atout France, 600 000 visiteurs internationaux seraient attendus en France pour la Coupe du monde de rugby de 2023. Cet événement sportif est une aubaine pour le secteur de l'hôtellerie, notamment les dix villes hôtes*.

A fin mai 2023, les demandes de réservations étaient en forte hausse dans la plupart des villes hôtes, par rapport à la même période en 2022 (du 10 septembre au 8 octobre). Les hôtels de Toulouse et ses environs ont enregistré une hausse de 400 % de la demande, cette augmentation est la même pour Nantes.

Paris et Lyon enregistrent des hausses moins spectaculaires mais tout aussi significative, de respectivement 150 % et 240 %, tandis qu'à Saint-Etienne, où la demande est généralement modérée, les demandes de réservation ont bondi de 2 000 %.

De son côté la ville de Marseille prévoit un nombre de réservations sur septembre et octobre 7 fois supérieur à celui de 2022. Cet événement de renommée internationale contribue à la flambée des prix des chambres d'hôtels.

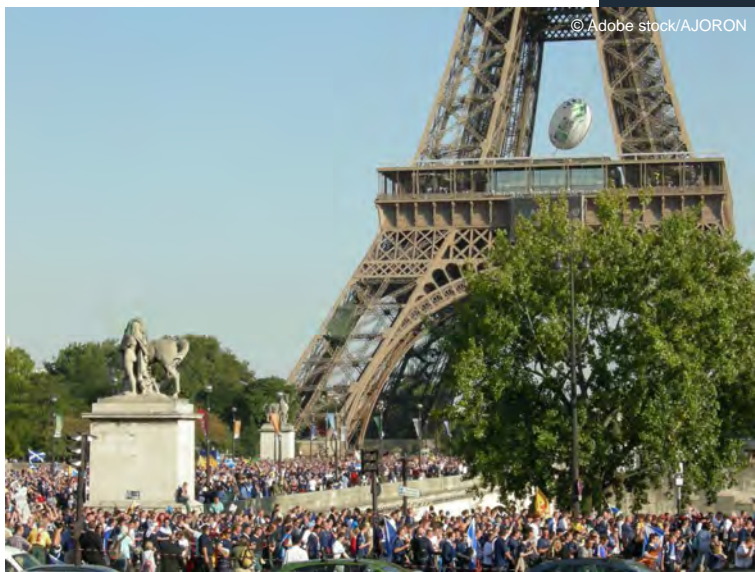
En effet, sur l'ensemble du territoire les prix ont augmenté de 15,4 % en moyenne (vs 2022).

Dans les villes qui accueilleront les matchs, les prix ont parfois doublé, à l'image de Lille où l'un des hôtels facturera sa chambre le double de son prix habituel.

Pour les 200 ans de la Coupe du monde de rugby, le groupe Accor a obtenu le partenariat. Il gère la plateforme d'hébergement des visiteurs et des officiels grâce à sa centrale de réservation ResaEvents et à l'expertise d'une de ses filiales Gekko. Le groupe hôtelier prendra également en main les services d'hébergement au sein des villages, des athlètes et des médias.

A travers son programme de fidélité Lifestyle « ALL » Accor Live Limitless, Accor propose à ses clients fidèles des événements uniques, ainsi que les meilleurs tarifs pour tous les hôtels Accor. Une occasion de plus pour l'hôtelier français de promouvoir l'ensemble de ses marques.

D'autres groupes hôteliers s'offrent une visibilité mondiale en étant partenaire dans le monde du sport. On peut citer le groupe Marriott avec sa marque de luxe Ritz-Carlton, partenaire de l'écurie de formule 1 Mercedes AMG Petronas ou encore Hilton partenaire de longue date de McLaren Racing entre autres...



*Lille, Saint-Etienne, Lyon, Marseille, Nice, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Paris, Saint-Denis.

Sources : France Bleu Occitanie, Francetv, voyages d'affaires, Hospitality

LE TOURISME DURABLE

Le tourisme est un élément majeur pour l'économie. Son impact financier pèse certes très lourd dans l'industrie mais son impact socio-environnemental est également très important. Pour répondre au mieux à ses multiples enjeux, le monde de l'hôtellerie met en place depuis plusieurs années déjà des mesures pour réduire son impact et ainsi limiter ses émissions de gaz à effet de serre, sa consommation d'énergie et d'eau, réduire ses déchets et notamment l'usage du plastique. Plusieurs outils et ressources ont été mis en place afin de parvenir à un tourisme durable (les normes et les labels, des guides, des plateformes...). Une étude a montré que 8 touristes sur 10 s'attachent au fait que l'hôtel ait entrepris une démarche RSE.



Les labels

Adhérer à un label est une façon pour l'entreprise de garantir son engagement pour le développement durable. Une importance capitale aujourd'hui pour un grand nombre de clients sensibles à l'écotourisme. On retrouve de nombreux labels sur le marché, certains s'attachent principalement à l'écologie, d'autres vont plus loin en mettant un point d'honneur sur l'environnement, la gestion durable, les impacts environnementaux, culturels et sociaux-économiques. L'obtention d'un label se fait en plusieurs étapes, de la visite d'un audit permettant d'avoir une vision globale des objectifs de l'entreprise, en passant par un accompagnement de l'équipe et la validation d'un dossier d'un jury. En voici quelques-uns :

Le label international **Clef verte** est attribué aux logements touristiques écologiques. En 2023, c'est en tout 411 établissements qui ont obtenu le label Clef verte, ce qui correspond à 38 % du réseau hôtelier en France. L'**Ecolabel** est un label officiel exigeant, commun à l'ensemble des pays de l'Union Européenne. Il est exigeant sur de nombreux points et représente l'excellence environnementale des produits et des services. 327 titulaires en France en 2021. **Green Globe** offre une certification mondiale qui valorise les entreprises touristiques qui ont choisi d'adhérer à une gestion sociale et environnementale. Très exigeant également, un audit annuel est effectué pour conserver ce label. **Le label Ecogîte** créé par la région PACA permet à l'établissement d'être labellisé Gîtes de France et de garantir aux voyageurs un habitat respectueux de l'environnement. Le label **Hôtels au naturel** est attribué aux établissements qui s'impliquent particulièrement dans le territoire et le développement durable.

Charte d'engagements

Pour faire évoluer la filière de l'hôtellerie face aux problèmes que cause le changement climatique, un grand nombre d'acteurs majeurs* se sont engagés à travers une charte d'engagements « Plan de Sobriété Eau ». En effet, le secteur du tourisme s'inscrit dans une démarche de sobriété énergétique et de préservation des ressources en visant une réduction de 10 % de sa consommation d'eau d'ici 2030. Dans un même temps, les acteurs de l'hôtellerie-restauration ont eu le projet de mettre en place un observatoire de l'eau pour mesurer l'efficacité des engagements pris.

Zéro plastique

La loi anti-gaspillage pour une économie circulaire de 2020 prévoit d'accélérer le mouvement du zéro plastique. Elle présente plusieurs objectifs pour atteindre la fin du plastique à usage unique (PUU) dans l'Union européenne d'ici 2040. Plusieurs objectifs sont proposés par décret, en commençant par la réduction, le réemploi et le recyclage des emballages PUU, l'interdiction des consommables plastiques oxodégradables et autres boîtes en polystyrène expansé. Mais également le déploiement de dispositifs de vrac, la limitation du suremballage et l'interdiction de distribuer gratuitement des bouteilles en plastique... De son côté le Conseil Économique, Social et Environnemental a rendu un avis le 11 avril 2023 « Vers un traité international sur la pollution par les plastiques... » et recommande l'interdiction du PUU d'ici 2040. La ville de Paris, elle, s'est fixé l'objectif d'être une ville zéro plastique à usage unique d'ici les JO de 2024.

Et côté hôtellerie... La fin du plastique avait déjà commencé depuis la loi de transition énergétique pour la croissance verte, en 2015 (LTECV). De nombreux hôteliers ont depuis entamé une démarche zéro plastique au-delà de ce que la loi exigeait. Ils se sont engagés à retirer tous les articles plastiques à usage unique. Citons quelques conseils d'utilisations déjà (ou bientôt) mis en place dans la filière hôtelière : l'utilisation du bois certifié ou du carton pour remplacer les clés des chambres, du bambou pour les stylos, de la porcelaine ou du verre pour remplacer les gobelets, de la fibre de blé pour les brosses à dents ou encore privilégier des substituts biodégradables pour remplacer les cotons tiges et autres articles de la toilette. Mettre à disposition des distributeurs rechargeables ou des produits solides pour les savons et les shampoings... Autant de solutions plus vertes auxquelles chacun peut adhérer que l'on soit hôte ou client.

L'association Beyond Plastic Med (BeMed) a créé une méthodologie clé en main pour accompagner les professionnels de l'hôtellerie dans leur transition et les aider à supprimer les plastiques à usage unique. Ils ont tenté une expérience pilote auprès de l'InterContinental Marseille - Hôtel Dieu en 2022, et les résultats ont montré une réduction des déchets de 78 %, des coûts sur les consommables réduits de 42 %, et que le personnel s'engage et gagne du temps. De son côté, la clientèle et toujours aussi satisfaite de son séjour.

*Signée par le GHR, l'UMIH, le GNC ou encore la Fédération nationale de l'hôtellerie de plein air et le Syndicat National des Résidences de Tourisme et des appartements et soutenue par le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires Christophe Béchu, et la ministre chargée des Petites et moyennes entreprises, du Commerce, de l'Artisanat et du Tourisme Olivia Grégoire

Sources : Afnor, UMIH, voyageurs d'affaires, géo.fr, Hôtellerie-restauration, Tendence Hôtellerie, gouvernement.fr, Atout France

IMPLANTATIONS

(juillet 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^{ème} 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



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 383 071 696 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692 012 180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04 - Fax : +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).

N° ADEME : FR200182_03KLJL

