



**AT A GLANCE
2023 T4**

**LE MARCHÉ HOTELIER EN FRANCE
DES PERFORMANCES ÉLEVÉES**

shutterstock_2090401672Mr
Boiko Oleg

2,1 Mds €

INVESTIS À 2023

-8,0 %

VS 2022

79,9 €

REVPAR À 2023 12M

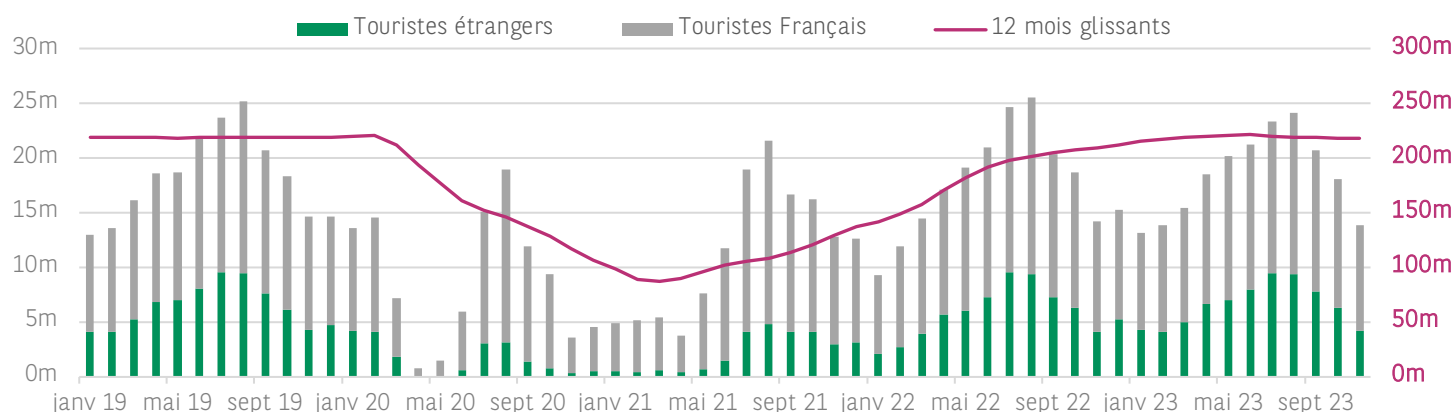
+21,7 %

VS 2019 12M

CONTEXTE ECONOMIQUE

L'économie française affiche une augmentation de PIB de +0,9 % en 2023, portée par un rebond au second trimestre et une stabilité sur le reste de l'année. La consommation des ménages, limitée par un pouvoir d'achat rogné par l'inflation, reste encore un frein à la croissance. La désinflation est cependant bien avancée : après une moyenne à +4,9 % en 2023, l'IPC affiche +3,1 % a/a en janvier 2024, et devrait continuer à ralentir au cours de l'année. La confiance des ménages reste basse, mais est remontée presque continue sur 2023. Le marché de l'emploi commence à faiblir, le taux de chômage ayant remonté au T2 et T3 pour atteindre 7,2 % en France métropolitaine. Il reste cependant à un niveau historiquement faible et ne devrait se stabiliser à partir du S2 2024.

Volume mensuel de nuitées en hôtel (en millions)



PERFORMANCES

Le nombre de nuits en hôtel avait dépassé sa moyenne pré-covid à partir d'avril, avec plus de 220 millions de nuitées enregistrées sur 12 mois au T2. Cependant le tourisme domestique a ralenti depuis, avec une diminution de -6,0 % au second semestre par rapport à la même période l'année dernière, mais cette dernière constitue un record historique. Cette baisse est légèrement compensée par le tourisme international qui termine sa reprise (+1,5 % sur la période), pour un total légèrement sous 218 millions de nuitées sur 12 mois à fin novembre. 2023 aura également marqué le retour à la normal du trafic aérien (95 % du volume de passagers de 2019), même si les liaisons avec l'Asie restent limitées, et notamment avec la Chine (-65 % par rapport à son niveau d'avant crise). Le nombre de touristes asiatiques continue cependant d'augmenter mois après mois, et représente une base de progression conséquente pour 2024.

UN PRIX MOYEN TOUJOURS EN HAUSSE

On note toujours une baisse de la fréquentation sur l'ensemble du territoire français (-2,2 % vs 2019). Le rythme reprend cependant doucement et affiche une croissance positive sur un an. L'absence de la clientèle asiatique se fait sentir. On remarque également que la clientèle affaires se déplace moins.

Le 4^{ème} trimestre ne fait pas figure d'exception, et affiche un taux d'occupation en baisse sur les trois derniers mois de l'année. Les vacances scolaires et la période des fêtes n'auront pas permis de combler le déficit de fréquentation.

De son côté le RevPar affiche un résultat positif (+21,7 % vs 2019 et +14,3 % vs 2022), porté par la hausse des prix moyens (+10 % vs 2022 et +25,8 % vs 2019). Notons que, sur le 4^{ème} trimestre, le dynamisme du mois d'octobre a permis aux hôteliers français d'afficher une hausse de prix de +35,4 % comparé à octobre 2019.

UN REVPAR EN CROISSANCE

Toutes les catégories connaissent une croissance positive, grâce à la hausse du prix moyen. La progression du taux d'occupation est, quant à elle, plus nuancée. Ce taux diffère en fonction du segment, mais les performances de 2019 ne sont pas encore retrouvées.

On constate un prix moyen très élevé sur le segment haut de gamme (+34,4 % vs 2019) ce qui permet d'obtenir un très bon RevPar (+27,7 % vs 2019), malgré un taux d'occupation inférieur à celui de 2019 (-3,7 pts). Le segment moyen de gamme se rapproche de son taux d'occupation d'avant crise (-1,3 % vs 2019) et affiche, lui aussi, une belle croissance avec un prix moyen s'affichant à +23,6 % comparé à 2019. De leur côté les établissements super-économiques et économiques poursuivent une belle dynamique avec un RevPar en hausse (+17,1 % et +16,3 % 2019) même si la faible élasticité des prix sur ces segments ne permet pas d'afficher la même croissance que sur le moyen et haut de gamme.

HAUSSE DE LA FRÉQUENTATION

Le RevPar s'affiche en progression sur toutes les grandes villes de France. En effet, malgré un taux d'occupation toujours en baisse comparé à 2019, les prix moyens, eux, affichent une forte croissance. On note tout de même que la fréquentation hôtelière évolue positivement comparé à 2022.

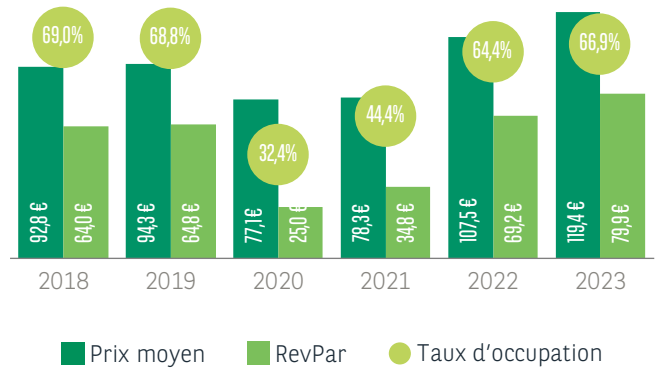
Paris affiche la plus belle progression de RevPar (+35,7 % vs 2019) porté par un prix moyen très élevé de 226,1 €. En effet la capitale n'a pas encore retrouvé son niveau de fréquentation d'avant crise (-1,1 pt).

Côté régions, la ville de Nice présente un RevPar en hausse (+30,0 % vs 2019) et un taux d'occupation qui se rapproche de celui de 2019 (-0,9 pt). Marseille poursuit son évolution avec un RevPar à +28,8 % comparé à 2019 et affiche un taux de fréquentation proche de celui de 2019 (-0,4 pt). De leur côté, les villes de Strasbourg et Lyon ont retrouvé un niveau de fréquentation pré-Covid, dépassant même leur taux d'occupation de 2019, respectivement +0,4 % et +0,1 %. La ville de Lyon affiche un prix moyen en hausse de +23,6 % et un RevPar de +21,2 % par rapport à 2019. Strasbourg présente également de belles performances avec un prix moyen de +23,2 % et un RevPar de +23,9 % comparé à 2019.

Notons que certaines villes sont encore en dessous de leur niveau de fréquentation de 2019 (Nantes -3,9 pts, Lille-1,7 pt, Bordeaux -4,9 pts et Toulouse -3,8 pts).

Performances hôtelières en France

Toutes catégories, en € HT



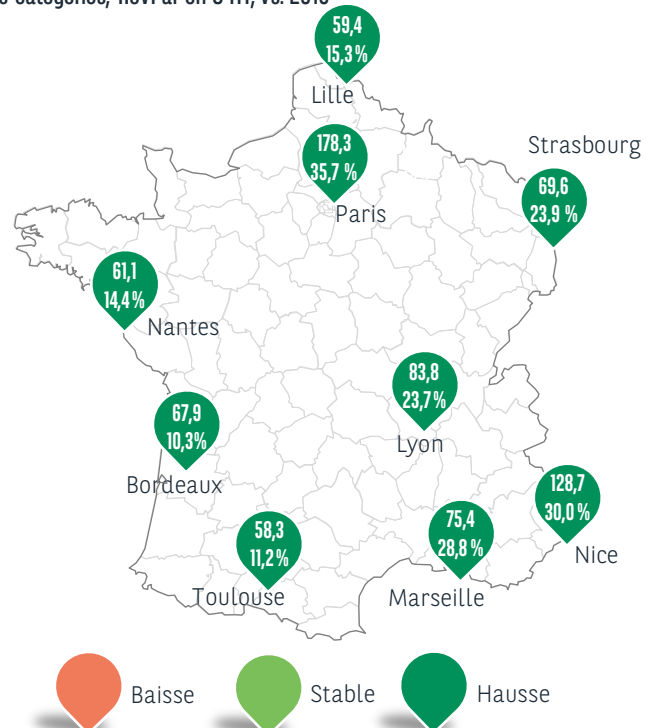
Performances hôtelières en France à 12 mois

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

Segment	Taux d'occupation	Prix moyen	RevPar
Global	66,9 % -2,2 pts	119,4 € +25,8 %	79,9 € +21,7 %
Super-éco	65,0 % -2,2 pt	59,6 € +21,1 %	38,7 € +17,1 %
Économique	66,2 % -2,4 pts	87,7 € +20,6 %	58,1 € +16,3 %
Moyen de gamme	68,3 % -1,3 pt	134,1 € +23,6 %	91,5 € +21,3 %
Haut de gamme	69,6 % -3,7 pts	280,6 € +34,4 %	195,2 € +27,7 %

Performances hôtelières en France à 12 mois

Toutes catégories, RevPar en € HT, vs. 2019



UN INVESTISSEMENT ATTRACTIF

L'année 2023 affiche un volume d'investissement de 2,1 milliards d'euros (-8 % vs 2022) et reste malgré tout dynamique avec 123 transactions sur l'année (-5 % vs 2022).

On remarque une activité soutenue par l'engouement des investisseurs pour cette classe d'actif très résiliente. En effet, l'hôtellerie est un secteur dynamique qui propose des opportunités d'investissement attractives.

Dans un contexte de marché très compliqué, mêlant inflation et ralentissement de la croissance, les investisseurs cherchent à se diversifier. Portée par un sous-jacent performant d'une part et la possibilité de plus-values à long terme d'autre part, l'hôtellerie répond à cette stratégie.

HAUSSE DES TRANSACTIONS DE PORTEFEUILLES

On note une augmentation des investissements de portefeuilles en 2023. 13 transactions de portefeuilles ont été signées contre 8 en 2022. Le volume d'investissement se porte à 450 millions d'euros sur l'année (+38 % vs 2022).

Citons quelques transactions actées ce trimestre :

Le portefeuille MY HOTELS comprenant 13 hôtels de 2 et 3 étoiles acquis par MyHotels, Extendam, BPI France et 123 IM (936 chambres).

Le portefeuille Chamonix comprenant 2 hôtels 4 étoiles, acquis par QuinSpark et Eternam (163 chambres).

Le portefeuille Castellet Hospitality composé de 3 hôtels dans le Sud-Est de la France dont le Novotel Lyon Confluence pour un total de 261.

LES RÉGIONS TRÈS ATTRACTIVES

Avec un volume de transactions de 1,2 milliard d'euros investis, les régions représentent la majorité des investissements en France. De son côté Paris et sa région continuent d'attirer les investisseurs avec 846 millions d'euros engagés sur l'année 2023.

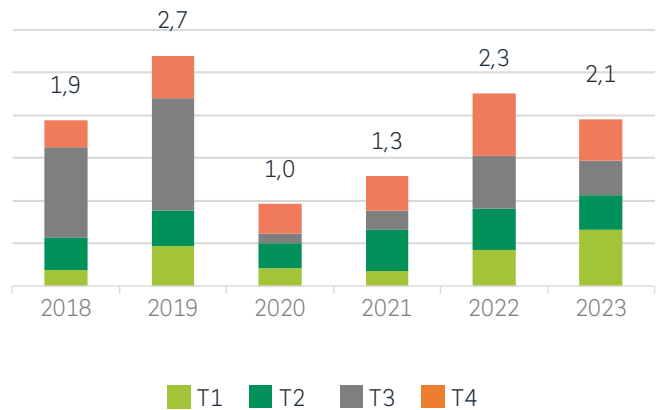
Notons quelques belles transactions ce trimestre :

En région, l'acquisition des Hôtels Crowne Plaza et l'Holiday Inn Express situés à Montpellier acquis par le groupe Arrelia ; l'hôtel Amiral 3 étoiles situé à Nantes, acquis par Extendam et Vicartem, comprenant 49 chambres ; et notamment plusieurs VEFA de B&B (Hesingue et Varenne Les Macons) acquis par Whiterock.

En Ile-de-France, la cession des murs de l'appart hôtel 4 étoiles Adagio Caumartin situé à Paris 9^{ème} proposant 99 chambres ; le Holiday Inn Express de Poissy acquis par Extendam, Redman Hospitality, la Banque des Territoires et Anaxag en VEFA ; un hôtel 3 étoiles proposant 101 chambres.

L'investissement hôtelier en France par trimestre

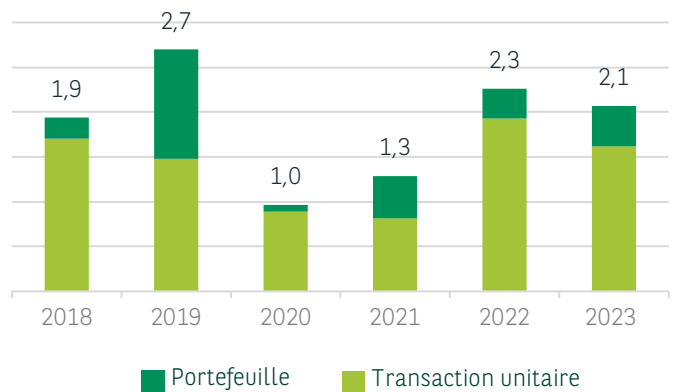
En milliards d'euros



Source: BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par typologie

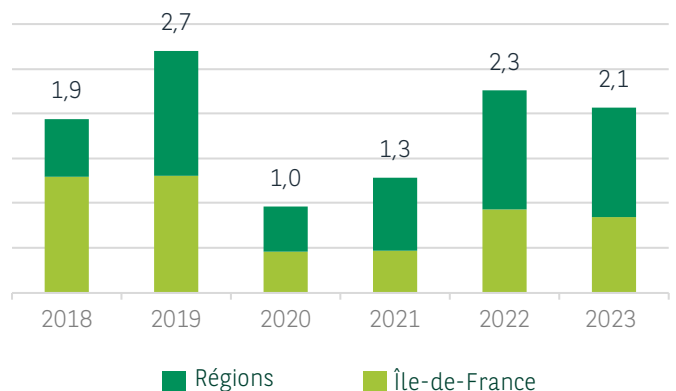
En milliards d'euros



Source: BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par localisation

En milliards d'euros



Source: BNP Paribas Real Estate

ACTUALITÉS HÔTELIÈRES & TOURISTIQUES

Retour sur la Coupe du Monde de Rugby

Forte attractivité en Île-de-France

Après une rentrée euphorique grâce à la très attendue Coupe du Monde de Rugby, le bilan est plutôt positif pour la France. L'engouement pour cette compétition a été très fort sur l'ensemble du territoire Français.

Près de 9 millions de touristes ont été recensés en Île-de-France durant la compétition (+10 % de clientèle internationale et +4 % de clientèle française), c'est 600 000 visiteurs de plus qu'en 2022 à la même période selon Choose Paris Région*. Sans surprise, les nationalités les plus présentes lors de cette Coupe du Monde de Rugby ont été les supporters anglophones (australien, irlandais et Gallois) selon MKG**.

L'Île-de-France est la grande gagnante en terme de fréquentation touristique. En effet, elle a accueilli 10 matchs de poules, 2 demi-finales ainsi que la finale de la Coupe du Monde. A cela s'ajoute une fan zone, installée place de la Concorde, et de nombreux événements organisés durant la compétition, ce qui a fortement contribué à promouvoir le dynamisme du territoire francilien.

Les villes-hôtes en régions ont également installé des villages permettant de retranscrire les matchs. Ainsi, elles ont pu célébrer la compétition du ballon ovale tout en maintenant les supporters plus longtemps sur place.



© Adobe Stock/Haru Works



© Adobe Stock/LeArchitecto

Bilan positif pour l'hôtellerie

Du côté de l'hôtellerie, les résultats sont plutôt bons. En effet, le taux d'occupation global France est positif comparé à septembre¹ 2022 (+3,6 %) ; en revanche, le niveau de fréquentation reste inférieur à celui de septembre 2019 (-2,2 %).

On constate sur la période un Revenu par chambre disponible en forte progression (+18,0 % au global France vs septembre 2022). Cette hausse est principalement portée par un prix moyen plutôt élevé sur la période selon L'Alliance France Tourisme*** (+11,7 % vs septembre 2022).

En Île-de-France, malgré une forte présence touristique tout au long de la Coupe du Monde de Rugby, on note une baisse de la fréquentation dans les hôtels (-1,3 point vs septembre 2022). Le taux d'occupation a été sensiblement identique les jours de match comparé aux autres jours durant la période de compétition selon Choose Paris Région*. Cela souligne l'intérêt des visiteurs pour la capitale française. L'évolution du prix moyen (+8,3 % vs 2022) n'aura donc pas freiné les supporters et les nombreux visiteurs ; il porte une nouvelle fois le RevPar à la hausse cette année (+6,5 % vs 2022).

Du côté des régions, on observe une belle énergie suscitée par la Coupe du Monde de Rugby, avec des performances hôtelières en progression comparé à 2022. En effet, des pics de fréquentation ont été recensés les soirs de match et l'ensemble des villes-hôtes ont dépassé leur taux d'occupation comparé à septembre 2022 ; néanmoins, certaines villes restent en négatif comparé à 2019 (Bordeaux -5,6 pts, Nantes -1,4 pt, Nice -4,7 pts). Même s'il est certain que la fréquentation touristique était élevée les soirs de match, cette dynamique n'a pas été soutenue pendant toute la période selon L'Alliance France Tourisme**. En effet, la plupart des séjours ont été de courte durée et une grande partie des supporters ne sont pas restés pour visiter les villes. On recense des hausses de prix de plus de 20 % sur plusieurs villes notamment Lyon 33,2 %, Marseille 33,0 %, Lille 31,5 %, Bordeaux 24,7 %, Nantes 22,8 % et Toulouse avec +21,6 %.

Les villes de Lille et Lyon rivalisent en terme de performances, avec 5 matchs chacune dans leur stade. Elles cumulent une belle progression de plus de 3 points en terme d'occupation et affichent un RevPar respectif de +37,1 % et +38,5 %.

La ville de Nice affiche également un fort taux d'occupation (82,4 %) et présente un prix moyen de 233,40€ (+10,3 % vs 2022 et +36,6 % vs 2019).

Les rencontres ayant généré le plus de réservation sont : Australie - Fidji 98,7 %, Angleterre - Samoa 97,8 %, Portugal - Pays de Galles 95,7 %, Japon - Samoa 95,6 %, Irlande - Tonga 95,1 %, Australie - Pays de Galles 95,0 % selon MKG**.

On note que le monde du sport reste un vecteur de forte attractivité, permettant à la France de continuer à attirer du monde malgré la concurrence.

¹Cette analyse porte sur les performances de septembre. En effet, l'ensemble des villes ayant reçu la majeure partie des matchs sur cette période.

*Choose Paris Région est l'agence en charge de l'attractivité internationale et du tourisme de la région. **MKG est un Cabinet de conseil dans l'hôtellerie et le tourisme ***L'Alliance France Tourisme est une association qui fédère certaines des plus grandes entreprises du secteur (Accor, Compagnie des Alpes, ADP, Pierre & Vacances/Center Parcs, Disneyland Paris, SNCF Voyageurs...) et travaille à la manière d'un think tank pour mettre en commun les expertises et proposer des analyses et recommandations au secteur.



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 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 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

Guillaume JOLY

Directeur département France
guillaume.joly@realestate.bnpparibas

Laëtitia ROUSTEAU

Analyste Immobilier
Laetitia.rousteau@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

