

REVIEW

LE MARCHÉ HÔTELIER

FRANCE T1 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T1 2026

HÔTELLERIE FRANCE

- Plus de 0,5 milliard d'euros investi en hôtellerie au T1 2026
- L'hôtellerie représente 20 % des investissements en immobilier d'entreprise au T1
- Une sélectivité assumée pour les actifs ciblés

CHIFFRES CLÉS

0,5 Md €
INVESTI AU T1 2026

-1 %
VS T1 2025

66,1 €
REVPAR AU T1 2026

+3,5 %
VS T1 2025

Shutterstock © Brian A Jackson



CONTEXTE

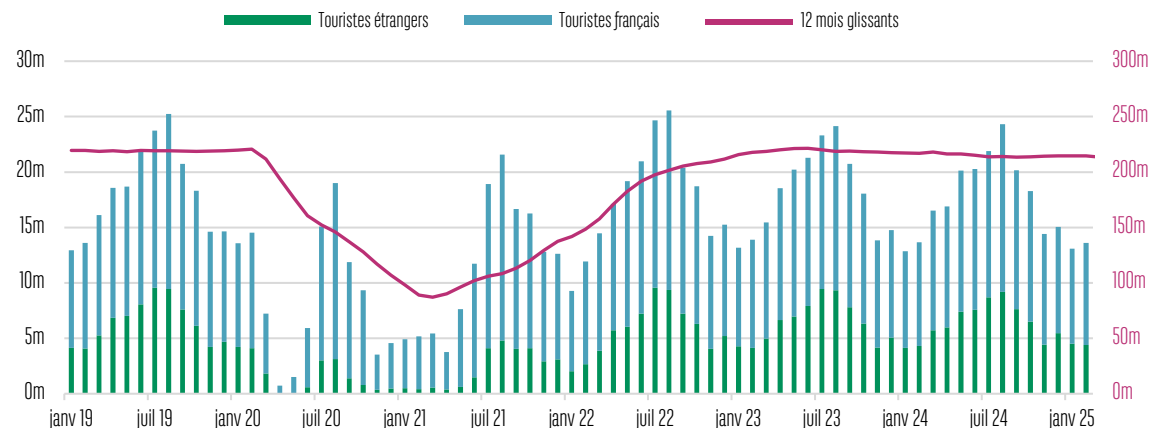
Le PIB français enregistre +0,9 % en 2025, mais la croissance nulle du premier trimestre 2026 est en-deçà des attentes. Les conséquences de la guerre au Moyen-Orient et du choc sur les prix des hydrocarbures devraient par ailleurs limiter les économies mondiales, et la croissance française en 2026 est attendue à seulement +0,8 %.

Le marché du travail montre lui aussi des signes de fragilité : le taux de chômage est en progression continue depuis le dernier trimestre 2024 et s'élève à 7,9 % en France métropolitaine à la fin de l'année 2025. La confiance des ménages, en territoire négatif depuis 2022, a replongé en avril.



Shutterstock © U2M Brand

Volume mensuel de nuitées en hôtel (en millions)



© BNP Paribas Real Estate, Eurostat, ADP

Le nombre de nuitées enregistre une progression de +3 % en 2025, dépassant les 220 millions et sa moyenne pré-COVID. Cette performance est principalement due à la progression des touristes internationaux, dont la part des nuitées augmente de façon continue sur les 18 derniers mois. Cela représente 38 % des nuitées totales en février, soit près de 84 millions sur 12 mois glissants, son plus haut niveau enregistré.

Cette tendance se ressent également dans l'évolution du trafic aérien : le trafic intérieur est en recul de -22,7 % par rapport à sa moyenne pré-COVID, tandis que le trafic international est en hausse de +7,8 %. Les échanges ont augmenté avec toutes les régions du monde, à l'exception de l'Asie. L'accélération est plus forte avec l'Afrique, et en particulier les pays du Maghreb (+35 %). La situation géopolitique actuelle impacte le transport aérien. Les reports de trafic et l'impact de la hausse des prix du carburant sont encore difficiles à quantifier. Le Moyen-Orient ne représente toutefois qu'une faible part des arrivées hôtelières à Paris.



T1 2026

HÔTELLERIE FRANCE



Shutterstock © Brian A Jackson



PERFORMANCES

La fin d'année 2025 avait offert une forte progression des indicateurs phares de l'hôtellerie. Si le début d'année 2026 se voit impacté par le contexte géopolitique incertain et la flambée des cours du pétrole, l'hôtellerie affiche de solides performances.

Le RevPAR s'établit à **66,1 €**, en hausse de **+3,5 % vs le T1 2025**. Le mois de mars voit le RevPAR croître de **+4,3 %** par rapport à mars 2025.

Les **taux d'occupation sont en hausse de +1,0 pt au T1 (57,8 %)**, et de **+1,7 pt en mars (61,9 %)**. Ces bons résultats sont néanmoins la conséquence de réservations effectuées pour partie avant le choc pétrolier. Les réservations enregistrées depuis le déclenchement du conflit Iran-Israël ont ainsi ralenti pour le T2.

Le **prix moyen est en hausse au T1 (+1,7 % vs 2025)** et se situe à 114,3 €.

Paris Intra-muros présente encore des performances positives au T1 2026, avec un RevPAR en hausse de +5,9 %, pour 144,7 €, soutenu par la clientèle haut de gamme et premium. Cette progression est amplifiée notamment par d'excellents mois de janvier et février.

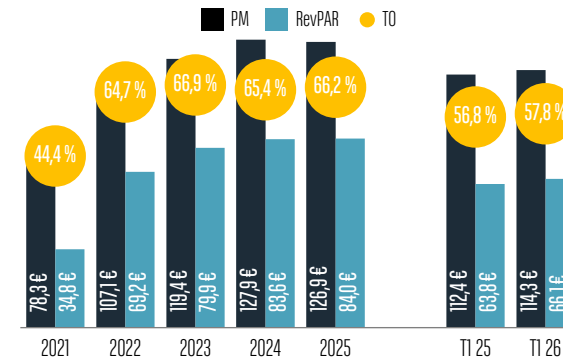
Le bilan est positif dans l'ensemble pour les métropoles régionales. **Lille** et **Nice** présentent de très belles performances. **Lille**, tout d'abord, voit ainsi son RevPAR croître de +10,3 %. **Nice** présente un RevPAR en hausse de +9,4 % comparé à 2025, bien aidé par le carnaval et la clientèle internationale.

Toulouse, Marseille, Nantes et **Bordeaux** voient leur RevPAR évoluer positivement (+6,5 % pour la ville rose, +3,2 % pour la cité phocéenne, +2,4 % pour la Cité des Ducs et +1,9 % pour Bordeaux).

Le trimestre est plus compliqué pour **Strasbourg** et surtout **Lyon**. Leur RevPAR est en forte baisse de -3,7 % et -13,2 %. **Lyon** souffre, comme toutes les années paires, de l'absence du SIRHA en début d'année.

Performances hôtelières en France à fin mars 2026

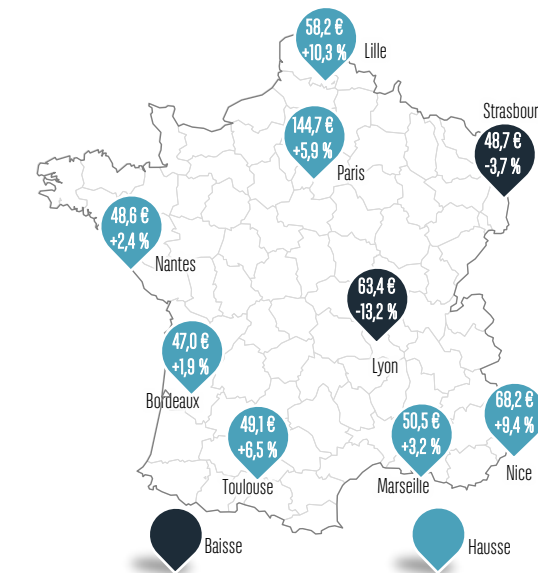
Toutes catégories, en € HT



© BNP Paribas Real Estate, MKG Hit Report

Performances hôtelières en France à fin mars 2026

Toutes catégories, RevPAR en € HT, vs. 2025



© BNP Paribas Real Estate, MKG Hit Report

Performances hôtelières en France à fin mars 2026

Toutes catégories, RevPAR en € HT, vs. 2025

SEGMENT	TAUX D'OCCUPATION	PRIX MOYEN	REVPAR
Global	57,8 %	+1,0 pt	114,3 €
Super-éco	53,3 %	+0,3 pt	56,1 €
Économique	56,9 %	+0,6 pt	82,1 €
Moyen de gamme	60,6 %	+1,7 pt	124,7 €
Haut de gamme	62,3 %	+1,8 pt	254,0 €

© BNP Paribas Real Estate, MKG Hit Report

La hausse du taux d'occupation est générale, la demande devenant plus uniformément répartie. Le **segment haut de gamme** affiche une progression de +1,8 pt, et est à nouveau la catégorie la plus performante, suivi de près par le segment **moyen de gamme** (+1,7 pt).

Par ailleurs, la hausse du prix moyen à l'échelle nationale traduit plutôt un effet de mix, un déplacement des volumes vers les gammes supérieures, qu'une réelle progression des prix moyens globaux.

Les segments en retrait, mais en territoire positif en ce trimestre, restent les **segments super-éco et économique**. Les **hôtels économiques** affichent une légère hausse de +0,6 pt de leur taux d'occupation, tandis que la hausse du segment **super-éco** n'est que de +0,3 pt.



T1 2026

HÔTELLERIE FRANCE

- 35 transactions recensées au T1
- 90 % des investisseurs sont français
- Une majorité de transactions unitaires
- Les régions IDF, PACA, AURA dominent le marché du fait de leurs caractéristiques touristiques



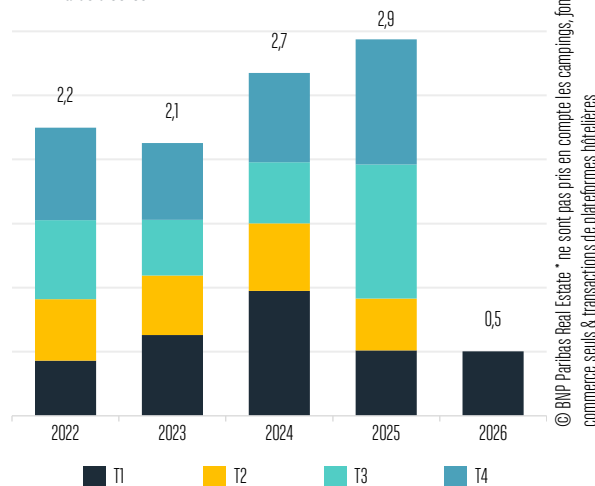
Shutterstock © Brian A Jackson



INVESTISSEMENT

Investissement hôtelier en France par trimestre *

En milliards d'euros



© BNP Paribas Real Estate * ne sont pas pris en compte les campings, fonds de commerce seuls & transactions de plateformes hôtelières

Un peu plus de de **0,5 Md € a été investi** en hôtellerie au cours du premier trimestre 2026 (-1 % vs la même période en 2025), dans un marché assumant sa sélectivité. Cela représente un montant supérieur à la moyenne des T1 sur la période 2017 - 2026 de +21 %.

L'hôtellerie représente **20 % du total des investissements** en immobilier d'entreprise au cours des trois premiers mois de l'année.

Plus de **90 % des investisseurs en hôtellerie sont français**.

Par ailleurs, aucune transaction d'un montant supérieur à 100 M€ n'est à mentionner lors de ce trimestre.

35 transactions ont été effectuées au cours de ce trimestre, dont **31 sont des transactions unitaires** (dont 3 transactions portant sur des murs et 2 VEFA). Au total, **environ 400 M€** ont été investis sur des transactions unitaires.

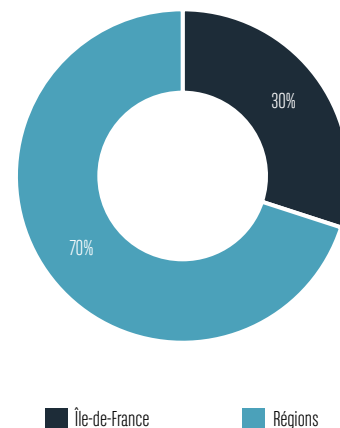
Parmi ces transactions unitaires d'importance, peuvent être évoquées ici :

- l'acquisition des murs & fonds du 4 étoiles Pavillon Monceau, à Paris (42 clés), par HONOTEL ;
- l'acquisition des murs du 3 étoiles Park Wilson Aéroport, à Toulouse (123 chambres), par le locataire (FINANCIÈRE HADHOUM) dans le cadre d'une transaction accompagnée par BNPPRE.

4 portefeuilles ont été transactés au T1 pour **environ 100 M€**, dont le portefeuille de résidences Privilodges (513 appartements répartis en 4 hôtels en régions), récupéré par SOHOMA.

Investissement hôtelier en France par localisation

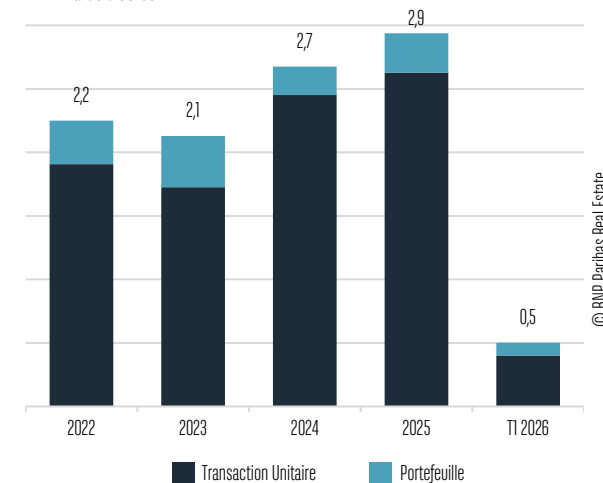
En % du total investi à fin mars 2026



© BNP Paribas Real Estate

Investissement hôtelier en France par typologie

En milliards d'euros



© BNP Paribas Real Estate

Au cours du T1, les régions ont représenté **70 % des montants investis, soit environ 350 M€**, contre **30 %** pour l'Île-de-France (près de **150 M€**). Au T1 2025, l'Île-de-France représentait **38 %** des montants investis.

Sur l'ensemble de l'année 2025, le marché francilien représentait **53 %** des investissements (près de **1,6 Md €**), contre **47 % (1,4 Md €)** pour les régions.

En régions, peuvent être mentionnées :

- l'acquisition par la COMPAGNIE HÔTELIÈRE DE BAGATELLE du 4 étoiles La Pérouse Nice (56 chambres) à Nice ;
- l'acquisition de l'hôtel Grand Aigle Serre Chevalier à La-Salle-Les-Alpes, un 4 étoiles (60 chambres), par FRIENDLY HOTELS (MINORITAIRE), 123IM, BPI FRANCE, SMALT CAPITAL (MAJORITAIRES) ;
- l'acquisition du 4 étoiles Garden Beach (177 chambres) à Antibes par L CATTERTON & CEDAR CAPITAL.



T1 2026

HÔTELLERIE FRANCE



IMPLANTATIONS FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

HEADQUARTER

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

NOISY-LE-GRAND

Immeuble Le Copernic
15 boulevard du Mont d'Est
93160 Noisy-le-Grand
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 21

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

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

METZ

Immeuble Les Muses
1 rue des Messageries
57000 Metz
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

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 & INSIGHTS

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

MÉTIERS

Pauline LALOT
Directrice - Expertise & Conseil Hôtellerie
Pauline.lalot@bnpparibas.com

Francis ASSÉNAT
Directeur Adjoint Transaction Hôtels
Francis.assenat@bnpparibas.com

 **À la recherche d'études sur-mesure ? Cliquez ici pour contacter notre service [Research on Demand](#)** 

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 669 873 760 euros, dont le siège social est 50 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692012180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33(0)155652004 - 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).



50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
France
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04
Fax : +33 (0)1 55 65 20 00
www.realestate.bnpparibas.com



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr