



RESEARCH

**AT A GLANCE
T1 2023**

LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE
DES RÉSULTATS AU BEAU FIXE

0,6 Md €
INVESTIS AU T1 2023

+39 %
VS T1 2022

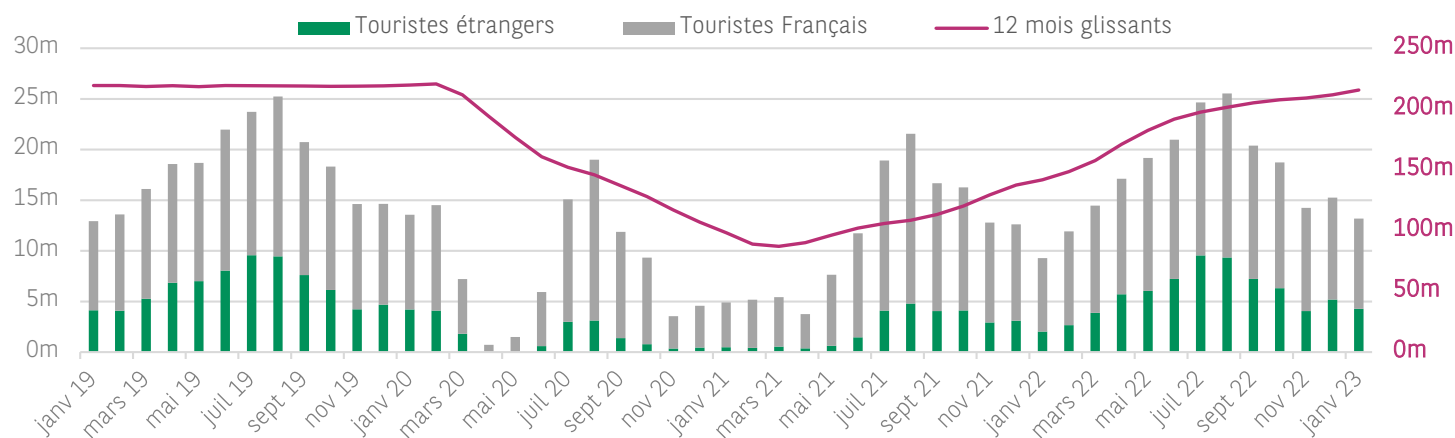
62,4 €
RevPar AU T1 2023

+16,6 %
VS T1 2019

CONTEXTE ECONOMIQUE

Malgré la vague d'inflation qui se poursuit et qui grippe l'économie mondiale, le PIB français s'est montré plus résilient qu'anticipé. Il pourrait afficher une croissance de +0,5 % en 2023, après +2,6 % l'année dernière. La hausse des prix continue cependant de peser sur le moral des consommateurs. Le pouvoir d'achat et la consommation des ménages ont enregistré une baisse en 2022. L'alimentaire a désormais détrôné l'énergie, constituant la composante principale de cette inflation qui mettra du temps à diminuer, après avoir atteint une augmentation annuelle de +6,3 % en février. Le niveau d'emploi fort reste néanmoins un socle pour l'économie, avec un taux de chômage qui frôle son plus bas historique (7,0 % au quatrième trimestre 2022).

Volume mensuel de nuitées en hôtel (en millions)



PERFORMANCES

Après les confinements successifs subis en 2020 et 2021, le tourisme semble avoir enfin récupéré en 2022. Même si les touristes reviennent depuis 2022, les hôtels enregistrent toujours au 1^{er} trimestre un nombre de nuitées 16% inférieur à la période pré-covid. Cette baisse s'accroît à 36 % pour les séjours des touristes étrangers. En revanche, les vacances d'été ont permis d'enregistrer un record de plus de 50 millions de nuitées en juillet-août.

2022 finit ainsi très légèrement en dessous de 2019 (-3 %), mais la part du tourisme international est revenue à son niveau d'avant-crise. La fin de la politique zéro-COVID en Chine devrait favoriser la reprise du tourisme asiatique qui restait légèrement en retrait cette année. 2023 s'inscrit donc dans un élan favorable, même si les mouvements sociaux de ce début d'année pourraient négativement impacter les séjours dans les grandes villes.

L'HÔTELLERIE REPREND DES COULEURS

Après un début d'année fortement marqué par les divers mouvements de grève, l'hôtellerie affiche un premier trimestre très positif avec un RevPAR à 62,4 € (+42,8 % vs au T1 2022).

La période hivernale a été marquée par une bonne fréquentation des stations de ski comparé à la saison précédente. Le retour de la clientèle étrangère en particulier celui de la clientèle britannique (+15 % vs 2019 selon l'Insee) est également remarqué. Ce début d'année 2023 est le premier sans période de confinement depuis 2 ans ; ces mesures avaient durement impacté la saison touristique de 2021 et de 2022.

On remarque aussi une augmentation du prix moyen (+19,9 % vs T1 2019).

BELLE DYNAMIQUE SUR TOUS LES SEGMENTS

Le résultat global des performances hôtelières montre une belle dynamique. Le prix moyen s'affiche en hausse pour l'ensemble des segments (+19,9 % vs 2019).

Le secteur haut de gamme présente la plus forte évolution comparé à 2022 mais aussi à 2019 avec un RevPAR à +23 %, et un prix moyen à +29,6 %. Néanmoins, ce segment n'a pas retrouvé son niveau de fréquentation d'avant crise (-3,2 points de base vs 2019). L'hôtellerie moyen de gamme affiche de très belles performances également, retrouvant un taux d'occupation proche de 2019 (-0,6 points de base). Les établissements super-économiques et économiques poursuivent leur dynamique avec une croissance respective de 12,1 % et 10,1 % vs 2019.

Ces très bons résultats montrent une nouvelle fois la solidité de la reprise de l'activité hôtelière.

UNE REPRISE BIEN AMORCÉE

La majorité des métropoles a retrouvé un RevPAR positif comparé à 2019 mais cette croissance est en partie due à l'augmentation du prix moyen (+19,9 % vs 2019). Le retour des clientèles étrangères dans les stations de ski est également à prendre en compte, de même que les vacances scolaires et la poursuite du « revenge travel » d'après-covid.

En effet, toutes les villes n'ont pas retrouvé leur niveau de fréquentation (la Corse -7,9 pts, la Bretagne -4,2 pts, la Normandie -4,8 pts), certaines peinant à retrouver leur niveau d'avant crise. L'arrivée du printemps pourrait faire évoluer la tendance.

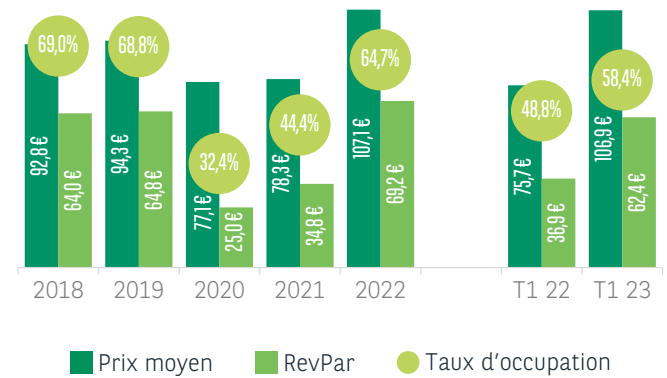
On note toutefois, une belle reprise du taux d'occupation en région PACA et en Centre Val de Loire, ce qui amène leur RevPAR à respectivement +17,9 % et +17,4 % comparé à 2019.

Paris enregistre les meilleures performances sur cette période, tant sur la fréquentation que sur le prix moyen (+32,4 % vs 2019).

Malgré la période d'inflation que connaît la France, le paysage hôtelier retrouve son attractivité.

Performances hôtelières en France

Toutes catégories, en € HT



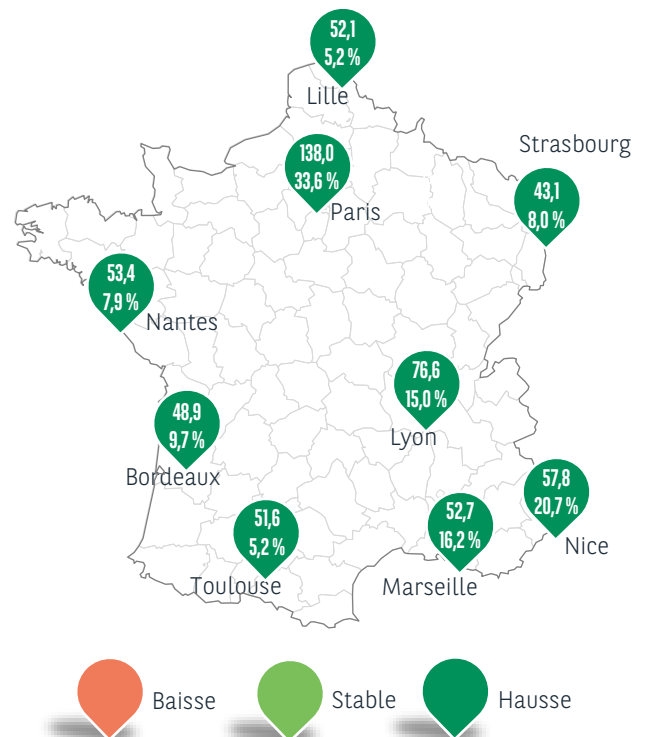
Performances hôtelières en France à 3 mois

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

Segment	Taux d'occupation	Prix moyen	RevPar
Global	58,4% -1,7 pts	106,9 € +19,9 %	62,4 € +16,6 %
Super-éco	57,3% -1,5 pts	53,7 € +15,0 %	30,8 € +12,1 %
Économique	58,1 % -2,1 pts	79,6 € +14,1 %	46,2 € +10,1 %
Moyen de gamme	59,5 % -0,6 pt	121,9 € +18,3 %	72,5 € +17,1 %
Haut de gamme	59,2 % -3,2 pts	249,3 € +29,6 %	147,5 € +23,0 %

Performances hôtelières en France à 3 mois

Toutes catégories, RevPar en € HT, vs. 2019



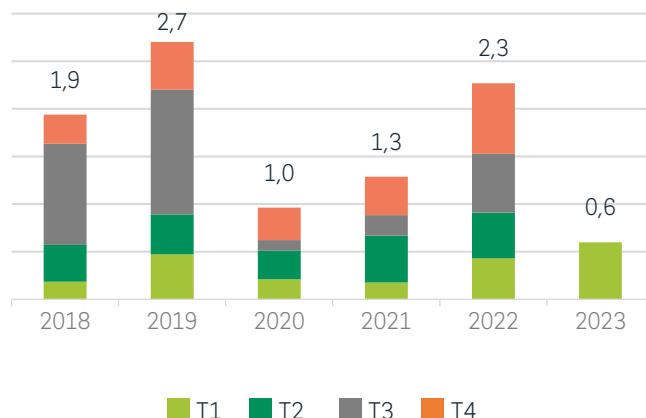
INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE

Le 1^{er} trimestre 2023 affiche 598 millions d'euros investis (+39 % vs T1 2022). L'investissement hôtelier démarre l'année 2023 avec un T1 supérieur à sa moyenne décennale (+27 %).

Ces chiffres continuent de montrer le fort intérêt des investisseurs pour cette typologie d'actif ; on remarque également que la quasi-totalité des investissements sont effectués par des investisseurs français.

On note, ce trimestre, une belle transaction supérieure à 100 M€, l'acquisition de l'hôtel California, 4 étoiles (Paris 08) par TIKEHAU CAPITAL.

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



Source : BNP Paribas Real Estate

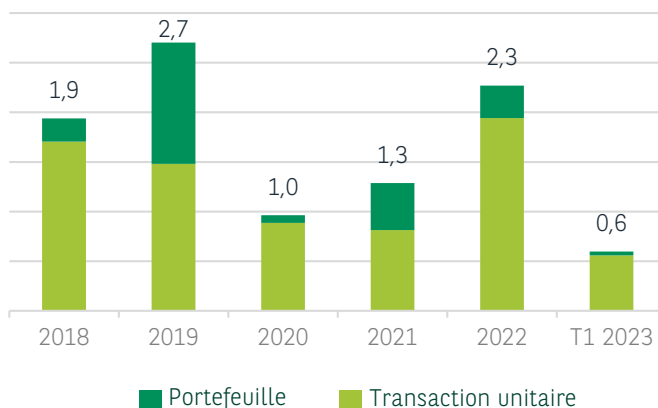
HAUSSE DES TRANSACTIONS UNITAIRES

On retrouve une nouvelle fois, une majorité de transactions unitaires (28 vs 2 portefeuilles). Au global, 558 millions d'euros ont été signés sur des transactions unitaires contre 40 millions sur des transactions de portefeuilles.

Deux portefeuilles actés ce trimestre :

- l'acquisition par le groupe ETERNAM du portefeuille Campanile, composé de quatre hôtels à Bayonne, Poitiers, Vierzon et Brest. Au total 192 chambres.
- l'acquisition de trois hôtels (Mercure Omaha Beach, Mercure Rouen Champs de Mars et l'Ibis Rouen Champs de Mars) par Extendam, Bpifrance et Atypio (272 chambres).

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



Source : BNP Paribas Real Estate

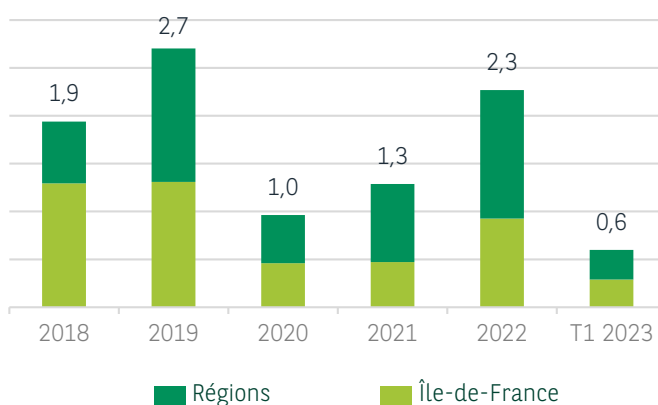
LES RÉGIONS TOUJOURS AUSSI ATTRACTIVES

En ce début d'année, les régions représentent une nouvelle fois la majorité des transactions en France avec 52 % contre 48 % pour l'Île-de-France.

On note toutefois 9 belles transactions au premier trimestre en Île-de-France dont l'acquisition en VEFA du futur Moxy by Marriott avec 91 chambres à Clamart, et l'hôtel Eiffel Blomet dans le XV^e arrondissement de Paris, par La Financière M.P. Landowski.

Coté régions, on peut citer l'acquisition du Pullman Cannes Mandelieu Royal Casino à Mandelieu La Napoule par Poséidon Hospitality (hôtel 4 étoiles de 213 chambres) et celle de l'hôtel Splendid, 4 étoiles situé à Cannes par un investisseur privé (62 chambres).

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



Source : BNP Paribas Real Estate

ACTUALITÉS HÔTELIÈRES & TOURISTIQUES

UN RETOUR AU COMPTE-GOUTTES DE LA CLIENTÈLE CHINOISE

Fin de la quarantaine pour la Chine. En effet, depuis le 8 janvier, les voyageurs en provenance ou à destination de la Chine ne seront désormais soumis qu'à un test négatif au covid-19 de moins de 48h. La France attendait depuis longtemps le retour de la clientèle chinoise mais malgré la levée des restrictions sanitaires, la reprise est loin de connaître son niveau d'avant crise.

En effet, retrouver le rythme du trafic aérien de 2019 entre la France et la Chine est depuis plusieurs semaines l'un des combats des professionnels du tourisme. En mars 2023, la France a récupéré 87 % du trafic comparé à 2019. De son côté le trafic chinois n'a repris qu'à 20 % (vs 2019).

Actuellement, Air France ne propose qu'un vol par semaine vers Pékin et deux vers Shanghai. Même si la compagnie aérienne prévoit d'augmenter ce rythme, elle ne projette pas de dépasser 14 vols par semaine cet été. Tandis que les compagnies chinoises peuvent survoler la Russie, les compagnies européennes en sont interdites. Cette distorsion de concurrence rallonge les trajets vers la Chine de 2 à 3 heures pour les compagnies, engendrant des frais supplémentaires, en carburant et équipage, notamment.

Le risque est qu'il n'y ait plus à terme que des compagnies chinoises effectuant les vols entre la France et la Chine.

Trafic aérien avec la Chine (milliers de passagers par mois)



FOCUS SUR LE CONCEPT DU LIFESTYLE

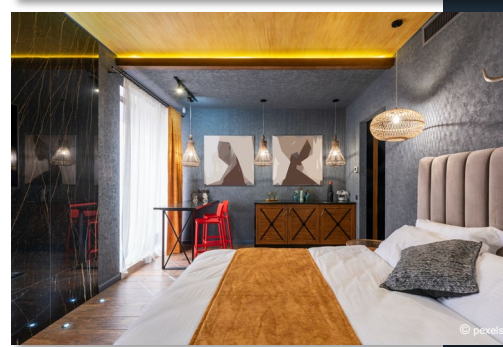
Le **lifestyle** n'est certes pas un nouveau concept hôtelier, mais celui-ci s'annonce comme le secteur offrant la plus forte croissance ces dernières années. Globalement, il s'agit d'un concept moderne proposant une expérience unique. L'hôtel est ici un endroit élégant comprenant des espaces de vie plus conviviaux et décomplexés où chacun y trouve sa place. Le cadre est pensé pour attirer et mélanger les cibles. Une alliance entre la culture urbaine et le luxe. On retrouve aujourd'hui différentes gammes dans ce secteur ce qui permet d'offrir la meilleure expérience personnalisée.

Ces nouveaux hôtels attirent les cadres professionnels en déplacement, les familles mais également les locaux. En effet, plus qu'un hôtel, c'est un lieu de vie à l'atmosphère décontractée où se côtoient clients et habitants du quartier. Ces boutiques-hôtels offrent des espaces de travail, de convivialité ou de tranquillité afin d'offrir à l'hôte un endroit idéal et de bien-être complet (activité, expérience, partage, etc.).

Un point d'honneur est mis sur le food and beverage et le divertissement. On retrouve dans ces lieux urbains une offre de restauration-bar 24h/24 et un service de qualité. La digitalisation est au cœur de ce concept et répond aux exigences et aux nouveaux usages de la clientèle connectée, proposant ainsi un service rapide et fluide, peu importe l'endroit où on se trouve.

Ces hôtels sont généralement situés dans des quartiers « branchés », historiques ou dans les centres-villes en vogue. Une attention particulière est apportée à la décoration. L'endroit se veut être moderne, audacieux mais élégant avant tout. Une touche d'originalité doit être apportée pour que le lieu soit remarqué.

Plusieurs opérateurs se sont lancés dans le concept **lifestyle**, tel que Hilton avec les hôtels Tempo et Motto, Marriott avec Moxy et Aloft, et aussi Best Western avec sa marque Aiden... On retrouve également le groupe Accor avec Ennismore sur le devant de la scène. En 2021, les marques Ennismore et Accor ont signé une joint-venture en associant le savoir-faire de la marque Ennismore à la puissance du groupe Accor afin de créer une entité autonome qui porte aujourd'hui le nom de « Ennismore ». À ce jour, cette nouvelle marque d'hospitalité **lifestyle** regroupe 14 marques et plus d'une centaine d'hôtels. Plusieurs projets d'ouverture sont en cours de développement.



IMPLANTATIONS

(AVRIL 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

