



**AT A GLANCE
2023 T3**

LE MARCHÉ HÔTELIER EN FRANCE

DES RÉSULTATS ENCOURAGEANTS AU T3

1,5 Md €

INVESTIS À 2023 9M

-3,0 %

VS 2022 9M

81,4 €

REVPAR À 2023 9M

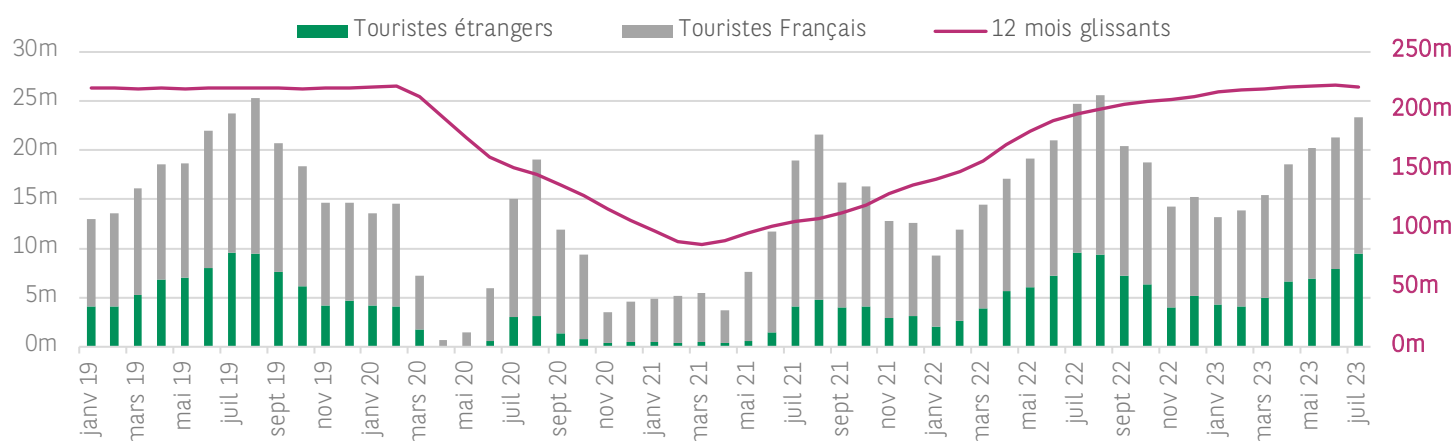
+21,8 %

VS 2019 9M

CONTEXTE ECONOMIQUE

Malgré un climat conjoncturel dégradé, l'économie française a sensiblement progressé tout au long de l'année et devrait afficher une augmentation annuelle de son PIB de +0,9 %. La consommation des ménages, limitée par un pouvoir d'achat rogné par l'inflation, reste cependant un frein à la croissance. La désinflation est enclenchée, mais reste lente. L'IPC devrait afficher une augmentation de +4,0 % en octobre, après avoir enregistré +4,9 % en septembre. La confiance des ménages et des entreprises s'est fortement dégradée depuis le début de l'année 2022 et peine à se relever depuis. Le taux d'emploi record (6,9 % au T2), reste un soutien solide pour l'économie, mais la croissance des emplois est en ralentissement depuis 8 trimestres consécutifs et pourrait passer négative en 2024.

Volume mensuel de nuitées en hôtel (en millions)



PERFORMANCES

Le nombre de nuits en hôtel a dépassé sa moyenne pré-covid depuis le mois d'avril, avec plus de 220 millions de nuitées ont été enregistrées sur les 12 derniers mois à juillet 2023. Le tourisme domestique marque un léger ralentissement en juillet (-8,1 %), mais celui-ci avait enregistré un été record en 2022. Le trafic aérien international au troisième trimestre est proche de son niveau de 2019 (-2,1 %). Cette reprise reste cependant hétérogène selon les régions ; les liaisons avec l'Asie demeurent bien en dessous de leur niveau d'avant crise, en particulier avec la Chine (-58,0 % cet été). Le nombre de touristes asiatiques continue cependant d'augmenter mois après mois, et représente une base de progression conséquente pour les trimestres à venir.

BELLE CROISSANCE DES PERFORMANCES HÔTELIÈRES

Le troisième trimestre se maintient avec des résultats positifs sur les neuf premiers mois de l'année. Même si le début du mois de juillet fut touché par quelques émeutes, le secteur de l'hôtellerie n'aura pas été trop affecté. Le RevPAR s'affiche à 81,4 € (+18,0 % vs 2022) tous segments confondus.

Le prix moyen poursuit une belle croissance (+11,7 % vs 2022 et +25,8 % vs 2019). Cette dynamique est portée par le retour d'une partie de la clientèle étrangère, notamment celui des touristes néerlandais et allemands combiné à la bonne fréquentation des français (67 % sont partis en vacances en juillet et août selon l'enquête d'Atout France*). En revanche, le niveau de fréquentation est atone (+3,6 pts vs 2022). Le taux d'occupation de 2019 n'a pas encore été atteint (-2,2 pts).

*ADN Tourisme et 11 comités régionaux du tourisme, réalisée par OpinionWay et publiée le 29 août

UN PRIX MOYEN ÉLEVÉ

Tous les segments connaissent une croissance positive portée par la hausse du prix moyen. La progression du taux d'occupation, est, quant à elle, plus nuancée et diffère en fonction de l'établissement mais les performances de 2019 ne sont pas encore retrouvées.

Sur les neuf premiers mois de l'année, on note un prix moyen très positif sur le segment haut de gamme (+34,7 % vs 2019) ce qui permet d'obtenir un très bon RevPar (+27,7 % vs 2019) malgré un taux d'occupation également inférieur à celui de 2019 (-3,9 pts). Le secteur moyen de gamme affiche lui aussi une belle croissance. Avec un prix moyen boosté par la possibilité de mettre en place une offre de service plus variée comparé aux segments éco et super-éco dont les services sont plus restreints. Les établissements super-éco et économique suivent une belle dynamique également, en hausse de +18,1 % et 16,2 % comparativement à 2019.

L'AFFLUENCE DES GRANDS ÉVÉNEMENTS

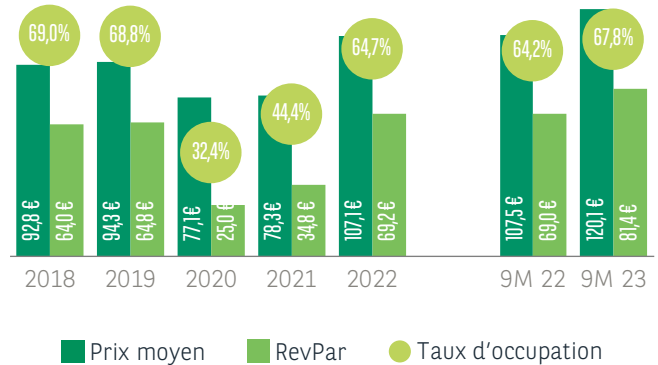
L'hôtellerie française se porte bien (+21,8 % vs 2019) et la saison estivale riche en compétition sportive (Tour de France, Coupe du monde de Rugby) a accentué cette croissance. Le retour d'une partie de la clientèle étrangère en France et celui de la clientèle affaire a également porté ses fruits. On remarque, de ce fait, une forte activité sur l'ensemble de la France mais les résultats sont tout de même hétérogènes selon les régions. Certaines villes ont été boostées par l'activité du tour de France, d'autres par le début de la coupe du monde de Rugby voire même les deux (ex: Nice).

Paris se démarque avec la meilleure progression de RevPar (+35,8 % vs 2019) porté par un prix moyen très élevé de 181,3 € (+37,2 % vs 2019). La ville de Nice suit la même dynamique (+32,2 % vs 2019). Marseille affiche une augmentation de son RevPar de 27,6 % comparé à 2019. Cette saison a profité à la ville de Lyon qui a retrouvé un taux d'occupation positif (+0,2 pt vs 2019) et affiche un RevPar de +21,2 % sur la même période. Strasbourg a également retrouvé son niveau de fréquentation (+0,3 pt vs 2019). Notons que la plupart des villes sont toujours en dessous de leur niveau de fréquentation de 2019.

Nantes, Lille, Bordeaux et Toulouse affichent également de belles performances, respectivement (+14,0 %, +13,7 %, +10,9 % et 9,6 %), néanmoins leur niveau de fréquentation est encore bien en dessous de celui de 2019, respectivement (-3,9 pts, -1,6 pt, -4,9 pts et -3,8 pts).

Performances hôtelières en France

Toutes catégories, en € HT



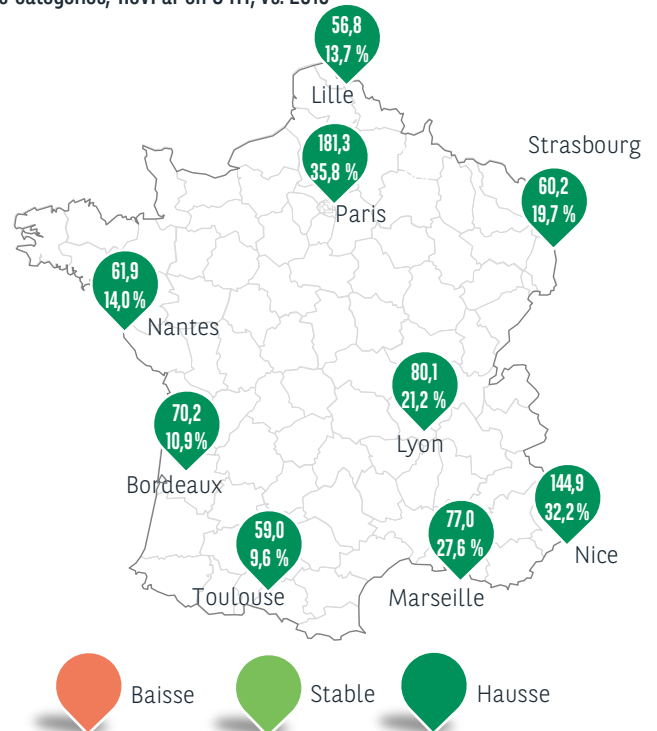
Performances hôtelières en France à 9 mois

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

Segment	Taux d'occupation	Prix moyen	RevPar
Global	67,8 % -2,2 pts	120,1 € +25,8 %	81,4 € +21,8 %
Super-éco	66,4 % -1,8 pt	59,8 € +21,3 %	39,7 € +18,1 %
Économique	67,1 % -2,6 pts	87,0 € +20,6 %	58,4 € +16,2 %
Moyen de gamme	69,0 % -1,5 pt	134,1 € +23,4 %	92,6 € +20,8 %
Haut de gamme	69,9 % -3,9 pts	286,3 € +34,7 %	200,1 € +27,7 %

Performances hôtelières en France à 9 mois

Toutes catégories, RevPar en € HT, vs. 2019



UN INVESTISSEMENT STABLE

Le 3^{ème} trimestre 2023 est en baisse (-35,0 % vs T3 2022). En revanche, sur les neuf premiers mois de l'année, l'investissement hôtelier affiche des résultats proches de ceux de l'année dernière à la même période (-3,0 %).

Même si le montant des investissements est porté par un premier trimestre plus favorable, l'hôtellerie reste l'actif à privilégier dans cette période inflationniste.

En effet, la reprise du trafic aérien et les nombreux événements (salons, braderies, compétitions sportives...) portent le monde hôtelier au sommet de l'affiche. Les performances hôtelières sont bonnes et les revenus d'exploitation favorisés par la possibilité d'ajuster le prix moyen en fonction des services proposés, sont en hausse et cela devrait continuer en ce sens avec les JO 2024 et le retour progressif de la clientèle chinoise notamment.

DES TRANSACTIONS MAJORITAIREMENT UNITAIRES

78 transactions unitaires ont été signées contre 6 transactions de portefeuilles depuis le début de l'année.

Citons quelques belles transactions actées ce trimestre :

Le portefeuille CITADINES comprenant 4 résidences en régions (Citadines Croisette Cannes, Citadines Prado Chanot Marseille, Citadines Castellane Marseille et Citadines City Centre Lille).

Le Radisson blu biarritz acquis par Extendam en partenariat avec le groupe Annie Famose. Cet hôtel 4 étoiles comprend 150 chambres et 2 restaurants.

La résidence de tourisme et hôtelière 4 étoiles MMV située à Serre Chevalier acquis en VEFA par la Française Real Estate Managers.

LES RÉGIONS TRÈS ATTRACTIVES

Avec 64 transactions signées à neuf mois, les régions représentent la majorité des investissements en France et on s'aperçoit que la Montagne séduit toujours autant. Notons quelques transactions dans la région Auvergne Rhône Alpes :

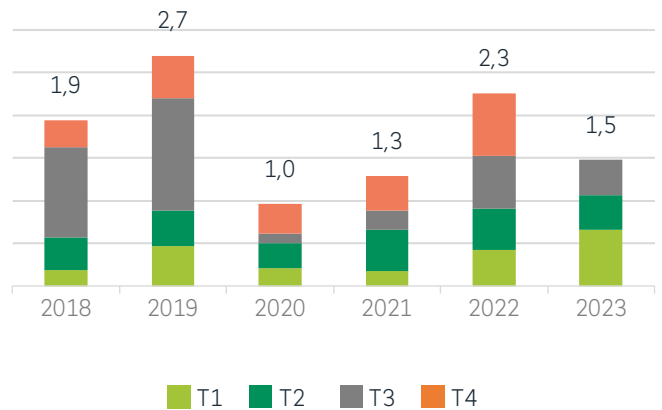
L'établissement 4 étoiles L'Aigle des neiges à Val d'Isère acquis par Expérimental groupe, disposant de 109 chambres et le chalet hôtel Kaya à Saint Martin de Belleville, dont Eternam et Quinspark ont fait l'acquisition ce trimestre. Cet établissement de 50 chambres est situé dans la station des Ménuires.

De son côté, avec 659 millions d'euros engagés sur les neuf premiers mois de l'année, Paris et sa région continuent d'attirer les investisseurs.

Citons l'acquisition par AEW de l'hôtel Paris Marriott Charles de Gaulle Airport. Ce 4 étoiles est situé à proximité de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle et propose 300 chambres. Ainsi que l'Hôtel Paris Saint Ouen acquis par la SCPI PF Grand Paris de Perial Asset Management. Cet établissement 3 étoiles passé sous l'enseigne B&B dispose de 129 chambres.

L'investissement hôtelier en France par trimestre

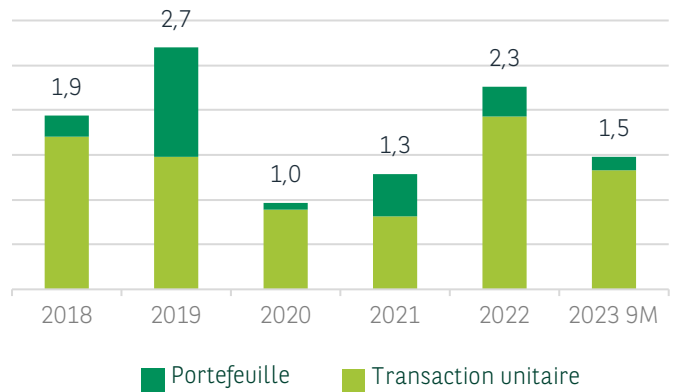
En milliards d'euros



Source: BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par typologie

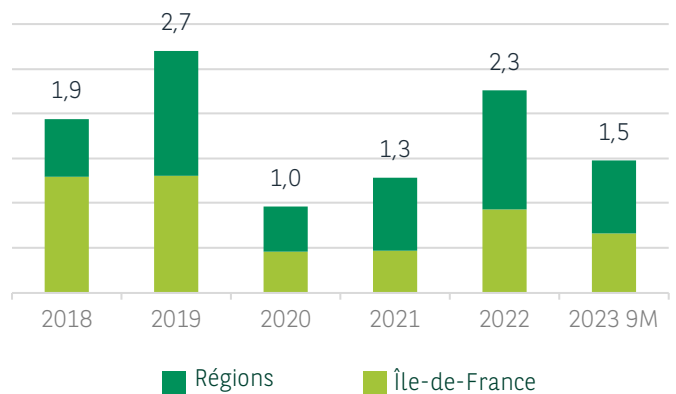
En milliards d'euros



Source: BNP Paribas Real Estate

L'investissement hôtelier en France par localisation

En milliards d'euros



Source: BNP Paribas Real Estate

ACTUALITÉS HÔTELIÈRES & TOURISTIQUES

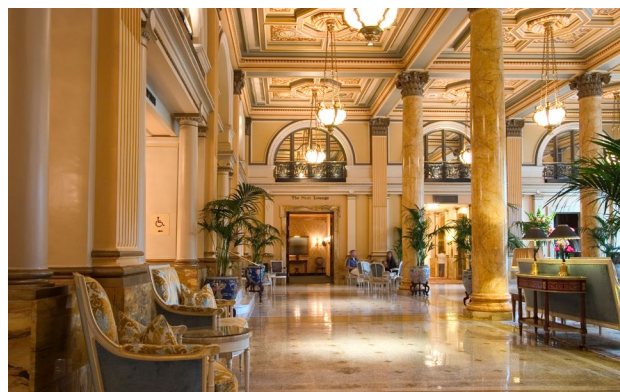
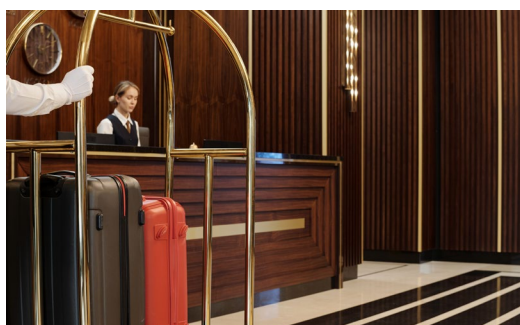
LA DISTINCTION PALACE

Se distinguer

Suite à la réforme du classement hôtelier en juillet 2009, une nouvelle étoile a vu le jour afin de mettre en avant l'hôtellerie française, la 5^{ème} Étoile. Pour promouvoir les établissements d'exception et distinguer les différents hôtels 5 étoiles, l'arrêté du 8 novembre 2010 a mis en œuvre, la Distinction Palace. Ce label prestigieux a pour but de distinguer les différents établissements haut de gamme, mettre en valeur les hôtels d'exception français et faire découvrir le savoir-faire et l'art de vivre français à l'international. Aujourd'hui, en France, nous comptons 31 Palaces.

Pour se voir attribuer cette distinction prestigieuse l'hôtelier doit se soumettre à deux phases. **La première** est une phase d'instruction menée par Atout France*, qui consiste à vérifier que l'hôtel réponde aux critères du classement 5 étoiles et qu'il dispose des espaces et équipements demandés. **La deuxième est une phase d'analyse** conduite par une commission de professionnels qualifiés**, reposant sur différents critères de caractère exceptionnel : la situation géographique, la beauté et l'histoire des lieux (intérêt historique/esthétique et/ou patrimonial particulier), la qualité de l'accueil et de la gastronomie (service sur mesure, voiturier...), la démarche sociétale et environnementale...

La distinction est accordée pour une durée de 5 ans, puis un contrôle est effectué sur la base des critères de classement en vigueur, par un organisme accrédité afin de valider le renouvellement¹.

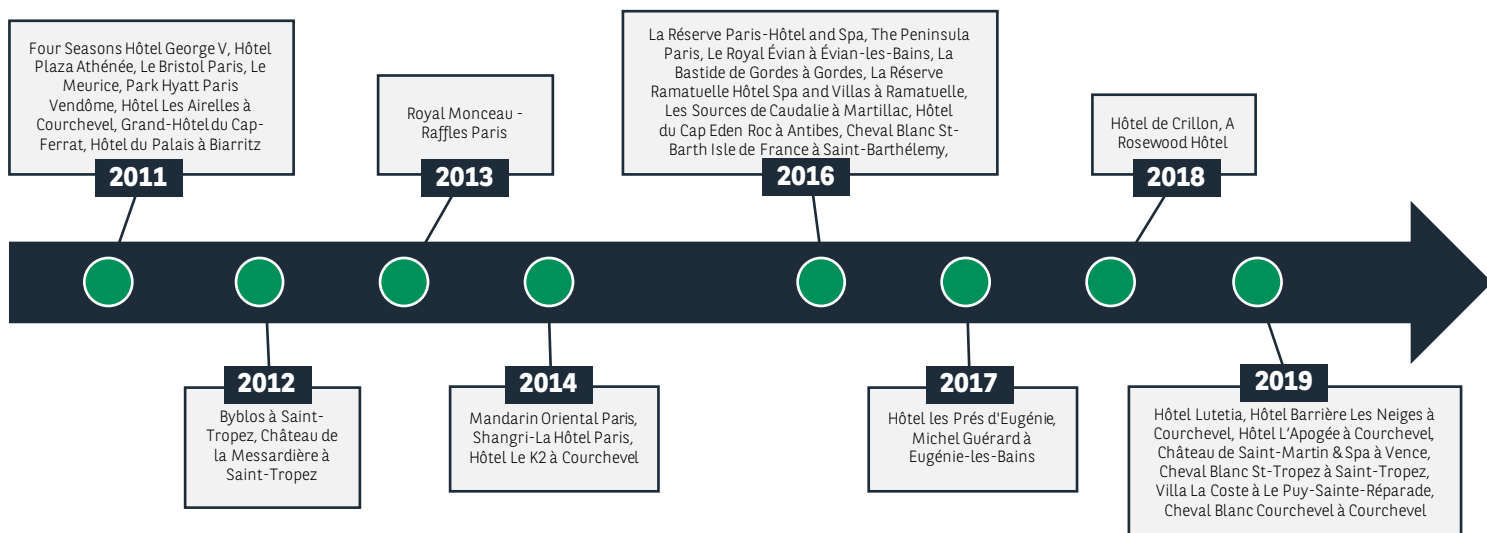


Se différencier

Pour obtenir cette distinction du Luxe à la française, l'établissement 5 étoiles doit représenter l'élégance et la modernité.

Ces hôtels doivent proposer de nombreux services « normés » afin de répondre à une clientèle exigeante très souvent internationale. Une disponibilité 24/24 voire même un room service, du personnel polyglotte, des équipements spécifiques (coffre fort, peignoirs, climatisation), des services à la carte (voiturier, concierge, piscine, coiffeur...). Une attention particulière en terme d'accessibilité et de développement durable sont également demandés. La taille des chambres doit être conforme au classement, et l'aménagement doit être « en phase avec les grands standards internationaux² ». En revanche, afin de moderniser le parc hôtelier français, une grande liberté est laissée à chaque établissement en terme d'aménagement et de concept, leur laissant la possibilité de se différencier et de proposer une expérience unique à l'image de l'hôtel. Citons, Le George V, où la règle d'or est de répondre à toutes les demandes, sans exception ; le Fouquet's Barrière à Paris qui propose un majordome personnel « The Butler », le Lutetia qui est connu pour favoriser l'esprit de famille, le Bristol avec son incroyable jardin Français située au cœur de l'hôtel...

Attribution des distinctions Palace



Organisme de contrôle accrédité par le Cofrac (établissement public qui évalue la compétence et l'impartialité des laboratoires et des organismes de certification ou d'inspection) **14 membres nommés par arrêté issu du monde des lettres, des arts, de la culture, des médias, du monde des affaires et représentant la clientèle internationale. ¹L'arrêté du 16 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 4 juin 2021 modifiant l'arrêté du 3 octobre 2014 relatif à la « distinction Palace » publié au Journal Officiel vient proroger à nouveau la durée d'attribution de la Distinction Palace jusqu'au 31 décembre 2023 (legifrance.gouv.fr) ² economie.gouv.fr

IMPLANTATIONS

(octobre 2023)

CONTACT

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 Guillaibert
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

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

