

REVIEW

LE MARCHÉ HÔTELIER

FRANCE T2 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T2 2025

HÔTELLERIE FRANCE

- 0,9 milliard d'euros investi en hôtellerie au S1 2025
- 0,4 milliard d'euros investi en hôtellerie au T2
- L'hôtellerie représente 14 % des investissements en immobilier d'entreprise au S1
- Un contexte géopolitique et économique incertain

CHIFFRES CLÉS

0,9 Md €
INVESTI AU S1 2025-38 %
VS S1 202480,5 €
RevPAR AU S1 2025+4,8 %
VS S1 2024

Shutterstock © Brian A Jackson



CONTEXTE

La croissance du PIB français a dépassé les attentes au deuxième trimestre, en affichant +0,3 % t/t. La croissance totale sur l'année est attendue à +0,7 % pour 2025, et pourrait progresser de +1,1 % l'année prochaine.

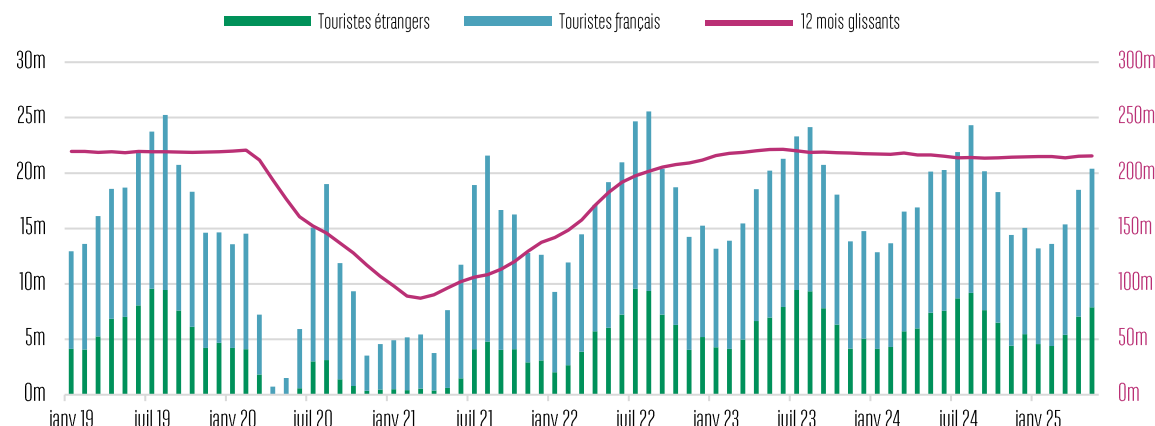
Face aux incertitudes économiques et aux droits de douane de 15 % imposés par les Etats-Unis, les programmes de soutien (plan de relance allemand et Readiness2030) offrent un regain d'optimisme quant au dynamisme européen.

L'inflation est complètement retombée en France, s'élevant à +1,0 % a/a en juillet 2025, un niveau stable depuis désormais 6 mois. Bien que le nombre d'emplois ait diminué durant 3 trimestres consécutifs, le taux de chômage reste proche de son plus bas niveau historique : 7,3 % au deuxième trimestre.



Shutterstock © U2M Brand

Volume mensuel de nuitées en hôtel (en millions)



Le nombre de nuitées a dépassé son niveau pré-pandémie début 2023, atteignant 221 millions sur 12 mois grâce à un excellent été 2022. Ce volume s'est depuis stabilisé autour de 214 millions, soit 2 % en dessous de sa moyenne de 2019. Il repart toutefois à la hausse au deuxième trimestre 2025, notamment grâce à une forte proportion de touristes internationaux qui comptent pour 37 % des nuitées sur 12 mois glissants, pour la première fois depuis 2019.

Le trafic aérien continue sa progression. Il enregistre une hausse de +3 % sur les sept premiers mois de 2025 comparés à l'année dernière, le portant à +1 % de son niveau d'avant COVID. Cette augmentation cache toutefois une forte baisse du trafic intérieur (-21 %), compensée par une hausse de +7 % du trafic international. Cette dernière est notamment tirée par le tourisme de proximité, principalement les liaisons avec les pays du Maghreb (+35 %) et les pays de l'UE (+6 %). Les échanges ont également fortement progressé avec les Amériques (+7 %). Les échanges avec la Chine et le Japon restent à moins de 70 % de leurs volumes de 2019.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ HÔTELIER | FRANCE 2



T2 2025

HÔTELLERIE FRANCE



Shutterstock © Brian A Jackson



PERFORMANCES

Performances hôtelières en France à fin juin 2025

Toutes catégories, en € HT, variations comparées à 2024

Les indicateurs sont au beau fixe pour l'hôtellerie. En effet, si le début d'année 2025 fut impacté par le contexte géopolitique et économique incertain, les performances du second trimestre sont très bonnes.

Le **RevPAR** s'établit à 80,5 €, en hausse de +4,8 % vs le S1 2024. Le mois de juin voit le **RevPAR augmenter fortement** de +13,8 % par rapport à juin 2024, atteignant 118,2 €. Cette hausse remarquable en juin 2025 bénéficie, en partie, d'une comparaison avec un mois de juin 2024 ayant souffert d'une activité ralentie, dans l'attente des échéances olympiques.

Les **taux d'occupation** sont en hausse sur l'ensemble du territoire de +0,6 pt au S1 (64,6 %), et même de +3,5 pts au mois de juin (78,2 %). Paris rayonne avec un taux d'occupation progressant de +4,4 pts sur 6 mois.

Le prix **moyen** est également en hausse (+3,9 % vs 2024) et se situe à 124,6 €.

La plupart des grandes agglomérations de l'Hexagone voient leur RevPAR progresser.

Paris présente des performances exceptionnelles au S1 2025, avec un RevPAR en hausse de +11,8 % comparé à 2024, pour 179,2 €, et même +31,6 % en juin. Cette progression est tirée notamment par la tenue du Salon du Bourget, ainsi que par les concerts de Beyoncé qui ont porté les prix moyens dans la capitale.

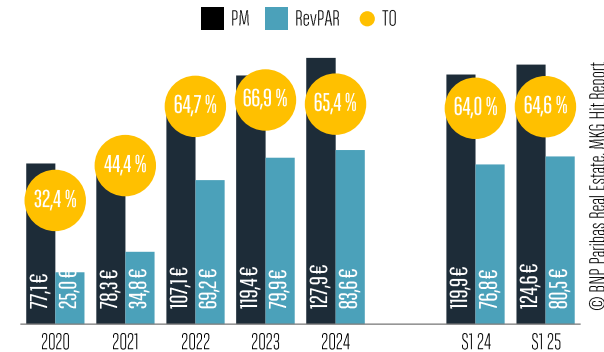
Strasbourg et **Nice** présentent de très belles performances; Nice connaît une croissance impressionnante de son RevPAR (+9,6 % vs 2024) grâce à l'organisation de la conférence des Nations Unies sur l'Océan 2025. Strasbourg offre un RevPAR en hausse de +5,8 %, bénéficiant en mai de la Fête de l'Europe ou des représentations du Cirque du Soleil.

Marseille, **Lille** et **Lyon** voient leur RevPAR augmenter de respectivement +2,6 %, +1,8 % et +1,7 %.

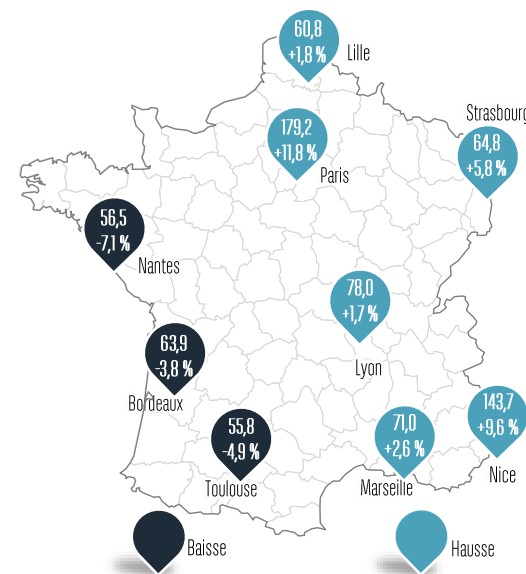
Le trimestre est plus compliqué pour **Bordeaux**, **Toulouse** et surtout **Nantes**, avec des RevPAR en forte baisse de -3,8 %, -4,9 % et -7,1 %.

Performances hôtelières en France à fin juin 2025

Toutes catégories, en € HT



© BNP Paribas Real Estate, M&G Hit Report



© BNP Paribas Real Estate, M&G Hit Report

Performances hôtelières en France à fin juin 2025

Toutes catégories, RevPAR en € HT, vs. 2024

SEGMENT	TAUX D'OCCUPATION		PRIX MOYEN		REVPAR	
Global	64,6 %	+0,6 pt	124,6 €	+3,9 %	80,5 €	+4,8 %
Super-éco	60,5 %	-0,8 pt	59,0 €	+0,5 %	35,7 €	-0,8 %
Économique	63,6 %	+0,3 pt	87,6 €	+0,7 %	55,8 €	+1,1 %
Moyen de gamme	67,1 %	+1,4 pt	133,8 €	+2,1 %	89,8 €	+4,3 %
Haut de gamme	70,1 %	+2,2 pts	294,3 €	+6,8 %	206,4 €	+10,2 %

© BNP Paribas Real Estate, M&G Hit Report

Les performances hôtelières sont positives pour toutes les catégories d'hôtels, à l'exception du segment **super-éco**. Celui-ci affiche une progression négative de son taux d'occupation de -0,8 pt, et voit de même son RevPAR baisser de -0,8 %.

Les segments **super-éco** et **économique** restent en retrait, mais redressent progressivement la tête, profitant de l'arbitrage des vacanciers vers des solutions hôtelières entrée de gamme. Leur clientèle est également impactée par la baisse d'activité du secteur du BTP.

Les performances parisiennes et niçoises portent le segment **haut de gamme**, montrant une hausse de RevPAR de +10,2 %. La clientèle internationale de retour, notamment asiatique, permet également à cette catégorie de performer.



T2 2025

HÔTELLERIE FRANCE

- 27 transactions recensées au T2
- Des investisseurs uniquement européens
- Un grand nombre de transactions unitaires
- Des montants investis équitablement répartis entre les régions et l'Île-de-France



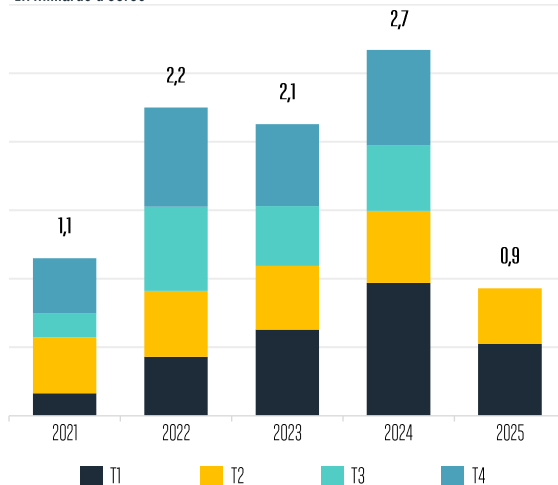
Shutterstock © Brian A Jackson



INVESTISSEMENT

Investissement hôtelier en France par trimestre

En milliards d'euros



© BNP Paribas Real Estate

Près de **0,9 Md €** a été investi en hôtellerie au cours du premier semestre 2025 (-38 % vs la même période en 2024 ; cette performance en retrait doit être relativisée, le premier trimestre 2024 ayant été exceptionnel).

0,4 Md € a été investi en hôtellerie durant le T2 (-23 % vs le T2 de l'année précédente). Cela représente un montant inférieur à la moyenne des T2 sur la période 2016 - 2025 de -19 %.

L'hôtellerie a rassemblé **13 % du total des investissements** en immobilier d'entreprise au cours des six premiers mois de l'année.

Si l'ensemble des investisseurs en hôtellerie française sont européens, près de ¾ des investisseurs en hôtellerie sont français. Des investisseurs anglais, suisses et espagnols se sont également positionnés.

Investissement hôtelier en France par localisation

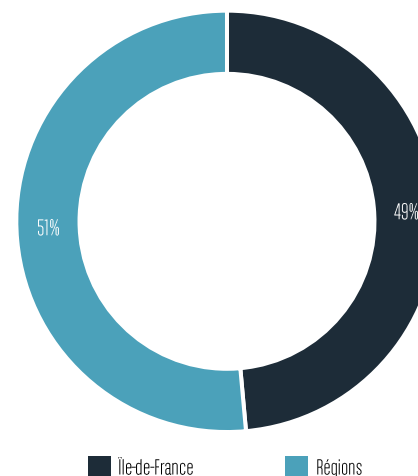
En milliards d'euros

27 transactions ont été effectuées au cours de ce trimestre, dont **25 sont des transactions unitaires** (dont deux transactions portant sur des murs et une VEFA). Au total, **363 M€** ont été investis sur des transactions unitaires.

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

- l'acquisition du 4 étoiles Hôtel des Grands Voyageurs à Paris (138 chambres) par des privés ;
- l'acquisition de l'hôtel 5 étoiles Juliana à Paris (40 chambres), par la chaîne espagnole H10 HOTELS.

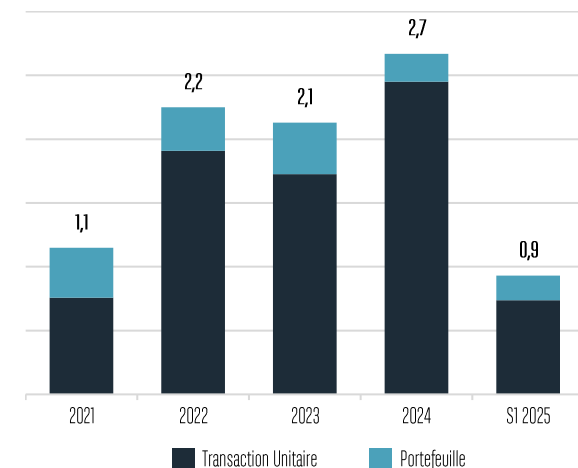
2 portefeuilles ont été transactés au T2 pour environ **44 M€**, dont la transaction BNPPRE Advisory concernant le portefeuille B&B (550 chambres en régions de 5 hôtels 3 étoiles - murs uniquement).



© BNP Paribas Real Estate

Investissement hôtelier en France par typologie

En milliards d'euros



© BNP Paribas Real Estate

Au cours des six premiers mois de l'année 2025, les régions ont représenté **51 % des montants investis, soit environ 740 M€**, contre **49 %** pour l'Île-de-France (près de **190 M€**). Au S1 2024, l'Île-de-France représentait **71 %** des montants investis.

Pour rappel, sur l'ensemble de l'année 2024, le marché francilien représentait **65 %** des investissements (près de **1,7 Md €**), contre **35 % (940 M€)** pour les régions.

En régions, peuvent être mentionnées :

- l'acquisition par SOHOMA et EXTENDAM du 3 étoiles Ibis Strasbourg Centre Historique (244 chambres) à Strasbourg ;
- l'acquisition de la résidence Villa Garibaldi, une résidence 4 étoiles niçoise (46 chambres) en VEFA, par la caisse régionale du Crédit Agricole Provence Côte d'Azur (transaction BNPPRE Advisory).



T2 2025

HÔTELLERIE FRANCE



IMPLANTATIONS FRANCE

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

ANNÉCY

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

Immeuble Eurosud
213 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

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

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 & INSIGHTS

Johann LEGRAND

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

MÉTIERS

Pauline LALOT

Responsable – 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 66892012180. 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).



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ HÔTELIER | FRANCE 5



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr