

**BILAN 2023 / PERSPECTIVES 2024**



**LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE**  
**N° 43**

*En partenariat avec MKG Consulting,  
D-EDGE, e-axess-Spot Pilot,  
SNCF Voyages, Statista, Flightradar,  
CDS Groupe, Deutsche Bank,  
BNP Paribas Real Estate.*

Avec 316 hôtels en portefeuille acquis (essentiellement murs&fonds), **EXTENDAM est le premier investisseur pure player** de cette industrie en Europe avec le plus grand nombre d'hôtels économique et milieu de gamme détenus. Fondé sur un échantillon représentatif, l'indicateur a été construit à partir des données d'exploitation issues des hôtels du portefeuille d'EXTENDAM, des données de nos partenaires et d'analyses de marchés.

**2023, UNE ANNÉE TREMLIN VERS LES RENDEZ-VOUS DE 2024**

Si 2022 déjouait les pronostics pour établir de nouveaux records et se faire une place parmi les années de références pour l'hôtellerie, **2023 n'a pas démerité en installant les bonnes performances du secteur comme une normalité.**

L'activité hôtelière européenne a ainsi renoué en 2023 avec une traditionnelle saisonnalité de fréquentation, offrant par la même occasion lisibilité du marché et visibilité sur un horizon favorable et rassurant, malgré les tensions économiques, géopolitiques et sociétales actuelles.

**De nouveaux records de RevPAR\***

**2023 a enregistré de nouveaux records en matière de RevPAR** en dépassant les références de 2019 et 2022. Nous avons pu assister au retour progressif des taux d'occupation vers leur niveau de 2019, allié à une croissance des prix moyens dépassant l'inflation. Dynamisé par ce prix moyen en bonne forme, le RevPAR européen a permis de très bons cash flows.

**Des envies de voyages diversifiées**

**Clientèles loisirs et d'affaires ont été au rendez-vous.** Le phénomène du « revenge travel », initié en 2022, s'est poursuivi. En Europe, il s'est associé à l'arrivée appréciée de la clientèle internationale et long-courrier, notamment au retour progressif de la clientèle chinoise au deuxième semestre 2023.

Une impulsion marquée des voyages d'affaires a également été observée. Le segment haut de gamme a, quant à lui, retrouvé sa clientèle. Autant de tendances permettant des stratégies de commercialisation et des rendements plus cohérents selon les classes d'actifs. Plus lisibles, les différents segments du marché ont pu éviter les effets de cannibalisation.

\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible sur une période donnée.



**BILAN 2023 / PERSPECTIVES 2024**

## 2023, UNE ANNÉE TREMPLIN VERS LES RENDEZ-VOUS DE 2024 (SUITE)

### Un avant-goût séduisant pour 2024

L'accueil de la Coupe du Monde de rugby a dynamisé les prix moyens et permis de très bonnes performances en septembre/octobre 2023. Une tendance encore plus marquée en région qu'à Paris où la période est traditionnellement toujours soutenue. **Une belle mise en bouche pour l'année 2024 et les Jeux Olympiques et Paralympiques** qui viendront notamment soutenir un marché parisien habituellement en basse saison l'été.

**En 2023, l'Île-de-France présente un taux d'occupation de 68 %** (+ 4 points vs 2022) et un prix moyen de 98€. Son RevPAR\* 2023 s'est établi à 66€ et présente ainsi une croissance de + 16% par rapport à 2022. La capitale enregistre d'excellentes performances avec une augmentation du RevPAR de + 19% (179€), grâce à un taux d'occupation de 79% (+ 5 points) et un prix moyen de 227€ (+ 12%).

**Le taux d'occupation en régions atteint quant à lui 64 %** contre 62% en 2022. Son prix moyen est en hausse de + 8% sur l'année (97€) pour un RevPAR enregistrant + 11% de croissance (62€).

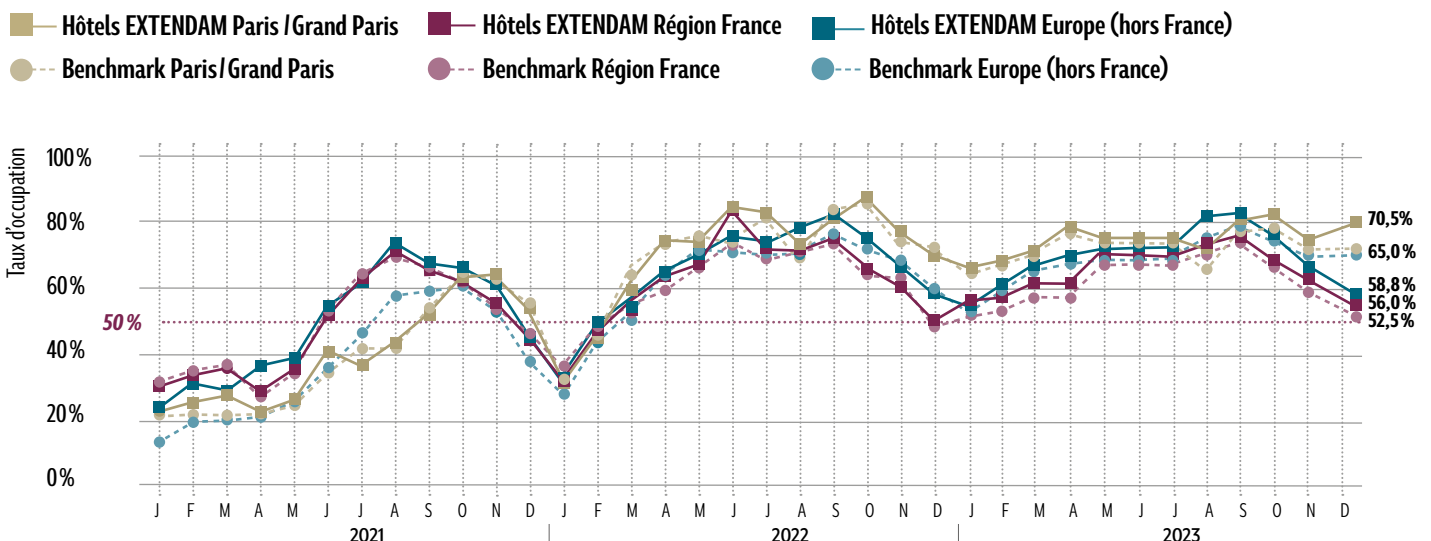
**La France clôture l'année avec un taux d'occupation de 67 %**, soit 2,6 points au-dessus des performances 2022 tandis que le prix moyen de 120€ permet d'afficher un RevPAR de 80€ (+ 14%), soit une augmentation bien supérieure à l'inflation.

**L'Europe (hors France) enregistre un taux d'occupation de 71 %** (+ 6 points par rapport à 2022) avec un prix moyen de 123€ (+ 10%) et un RevPAR à 88€ (+ 20%).

2023, année de transition avant une année 2024 qui s'annonce sous de beaux auspices ? Seul l'avenir nous le dira, mais de nombreux rendez-vous ont été donnés. Les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris, la Coupe de l'UEFA en Allemagne ou encore la Coupe de l'America à Valence annoncent de belles perspectives et se révèlent **de belles opportunités pour l'hôtellerie européenne** dans un contexte de réduction de l'inflation et de baisse probable des taux d'endettement bancaire. Après deux années de surperformances, les RevPAR jusqu'ici très élevés devraient commencer à converger vers le niveau d'inflation.

\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible sur une période donnée.

## PERFORMANCE PORTEFEUILLE EXTENDAM VS MARCHÉ TOUS SEGMENTS CONFONDUS



Source : EXTENDAM / MKG - 31 décembre 2023



**BILAN 2023 / PERSPECTIVES 2024**

MKG CONSULTING

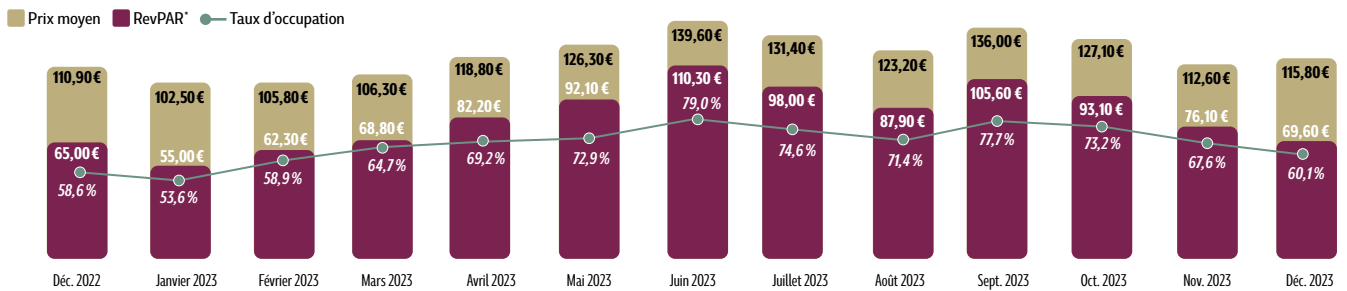


**PERFORMANCES DU SECTEUR HÔTELIER EN EUROPE, EN FRANCE ET EN RÉGIONS**

En 2023, l'activité hôtelière a su renouer avec sa traditionnelle saisonnalité. Après une timide montée en puissance sur le premier trimestre 2023, **la saison estivale présente de belles performances, permettant une croissance des RevPAR\* à deux chiffres sur le premier semestre 2023**. Cette tendance s'est maintenue sur le second semestre de façon plus modérée.

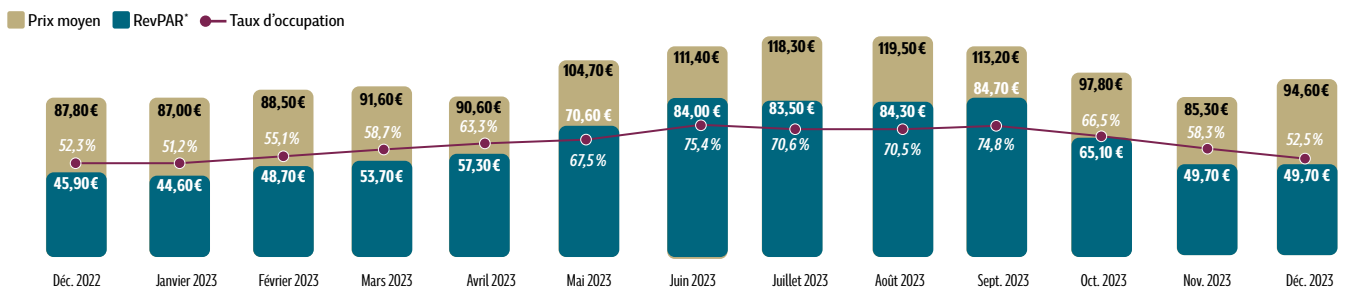
**PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE**

Source : MKG Consulting - 31 décembre 2023



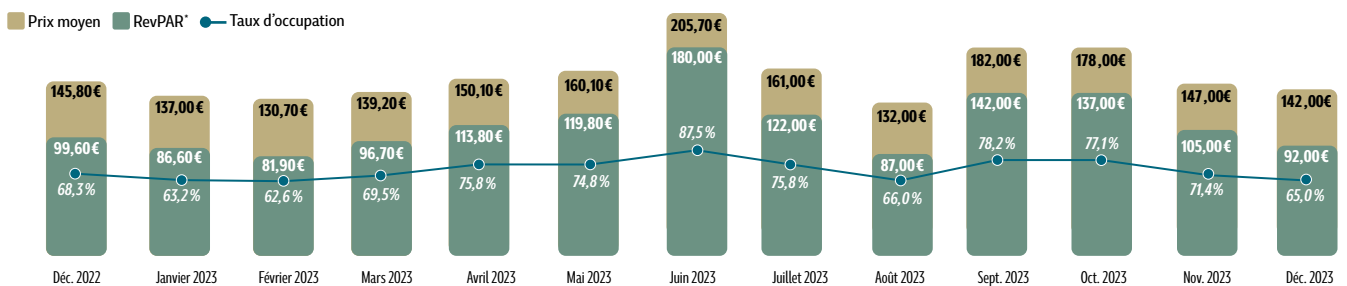
**En juin 2023, l'Europe enregistre son RevPAR le plus élevé (110€), en croissance de +18% par rapport à 2022.** L'Europe affiche de belles performances en 2023 grâce aux clientèles loisirs et corporate qui permettent de clôturer l'année avec un RevPAR de 89€.

**PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)**



Les régions clôturent l'année à 62€ de RevPAR (+6€ vs 2022). **Le meilleur RevPAR est atteint en septembre (85€, +16% par rapport à 2022).** Plusieurs métropoles régionales ont en effet accueilli la Coupe de Monde de rugby, un véritable stimulus pour les prix moyens.

**PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)**



En 2023, le RevPAR de l'Île-de-France s'établit à 66€. **Le record de RevPAR sur l'année est réalisé en juin (180€), soit +34% par rapport à l'an passé.** Les performances 2023 ont été stimulées par le retour marqué des clientèles internationales et corporate.

\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible sur une période donnée.

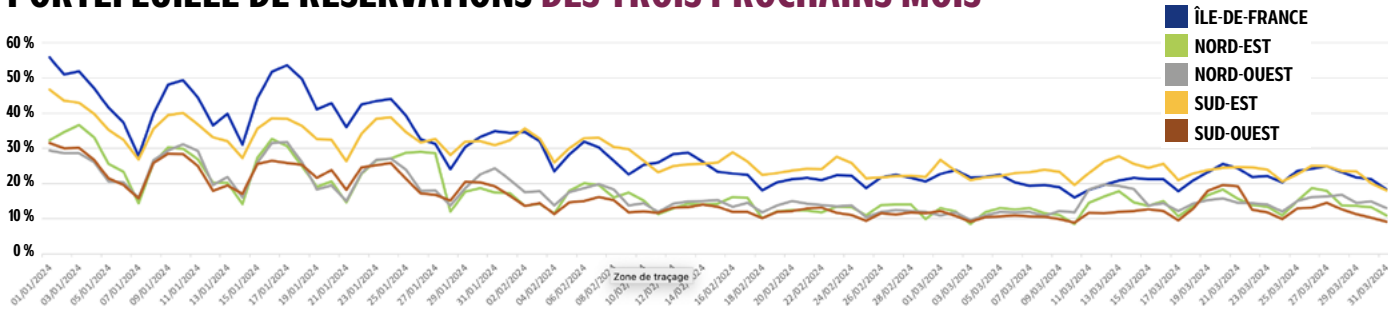


**BILAN 2023 / PERSPECTIVES 2024**

MKG CONSULTING



**PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS**

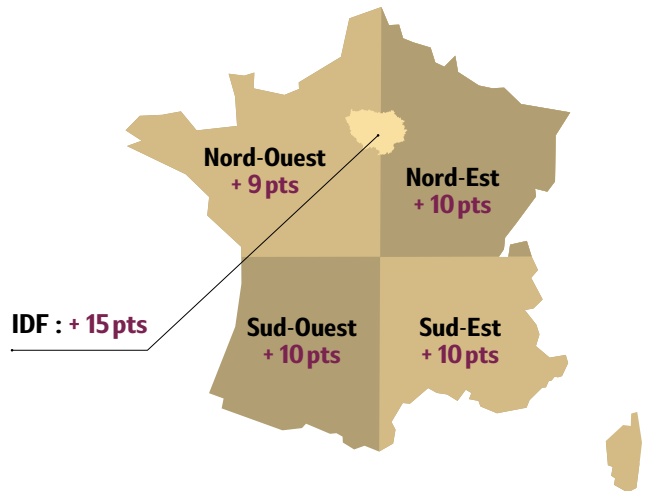


Portée par l'Île-de-France (41%) et le Sud-Est (35%), l'hôtellerie française débute le mois de janvier à 29% de taux d'occupation.

Source : MKG Consulting - 31 décembre 2023

**ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION PAR RÉGION À J-30**

Au cours du mois de décembre et selon les régions, les portefeuilles de réservations de janvier ont évolué de +9 à +15 points.



Source : MKG Consulting - 31 décembre 2023

**ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION DES HÔTELS PAR PAYS AU 31 DÉCEMBRE 2023**

	12/2022	01/2023	02/2023	03/2023	04/2023	05/2023	06/2023	07/2023	08/2023	09/2023	10/2023	11/2023	12/2023	Écart T0 vs 12/2022
France	57,6%	55,2%	57,6%	62,2%	67,0%	69,9%	79,4%	72,3%	69,1%	75,9%	69,9%	63,0%	56,8%	- 0,8 pts
Allemagne	54,1%	47,5%	56,9%	64,7%	63,0%	70,8%	74,2%	69,4%	66,7%	76,7%	70,1%	69,0%	59,1%	+ 5,0 pts
Belgique	63,4%	50,5%	61,8%	67,5%	72,0%	74,5%	77,4%	71,8%	67,5%	78,4%	76,4%	68,0%	65,7%	+ 2,3 pts
Espagne	54,3%	54,8%	65,0%	67,9%	75,0%	75,8%	80,1%	77,8%	75,8%	81,1%	81,0%	73,0%	60,4%	+ 6,1 pts
Italie	53,9%	55,8%	65,6%	70,3%	75,0%	81,6%	81,5%	79,2%	65,7%	82,7%	81,7%	72,0%	58,0%	+ 4,12 pts
Pays-Bas	58,3%	52,3%	60,3%	68,7%	82,0%	78,4%	82,0%	78,3%	77,0%	79,0%	77,6%	72,0%	63,1%	+ 4,8 pts
Portugal	46,4%	47,0%	53,4%	62,7%	74,0%	80,8%	78,4%	79,1%	83,0%	85,5%	79,8%	61,0%	50,2%	+ 3,8 pts
Royaume-Uni	72,0%	63,9%	70,2%	75,7%	77,0%	78,8%	83,6%	84,2%	80,8%	83,8%	81,1%	79,0%	72,3%	+ 0,3 pts

En 2023, les taux d'occupation européens ont augmenté de façon progressive pour retrouver leur stabilité à compter du mois de novembre, en accord avec la saisonnalité des marchés. Les pics d'activité sont observés en juin/juillet puis en septembre/octobre. L'Europe (hors France) termine l'année avec un taux d'occupation de 71% (+ 6 points vs 2022). **Malgré le contexte macroéconomique, l'année a été marquée par le retour de la clientèle internationale qui a permis une hausse des prix moyens et une croissance de + 20 % du RevPAR\***.

\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible sur une période donnée.



**BILAN 2023 / PERSPECTIVES 2024**

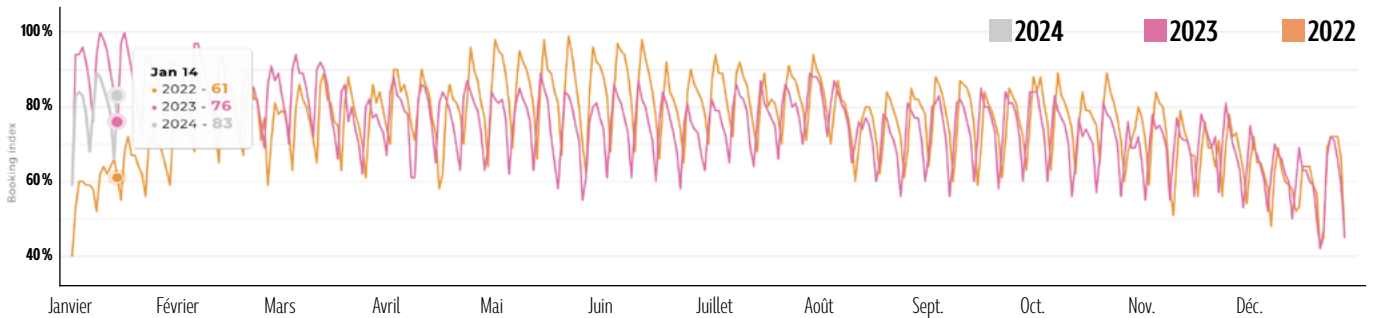
**D-EDGE : VOLUME DES RÉSERVATIONS EN FRANCE PAR DATE DE CRÉATION EN 2024, VS 2023 ET 2022**

Les graphiques de d-edge mettent en exergue les volumes de réservations générés via leurs moteurs de réservation (par date de création).



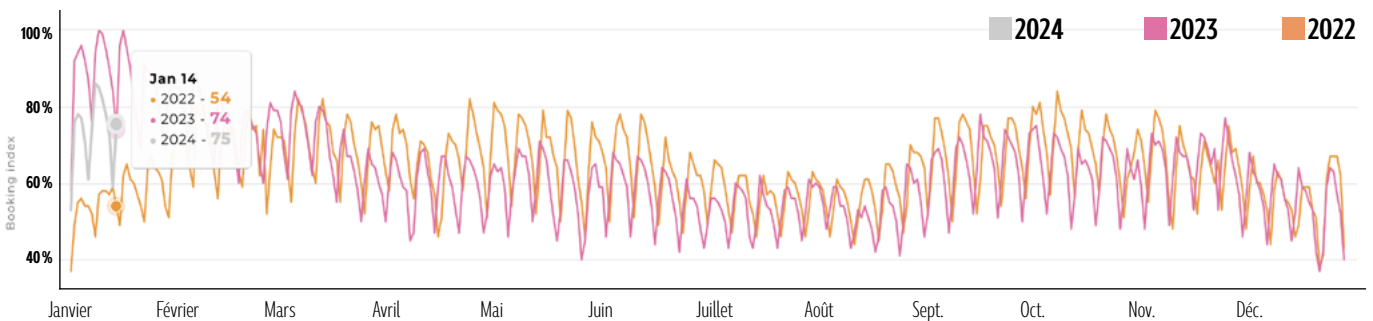
Source : D-EDGE au 14 janvier 2023

**VOLUME DES RÉSERVATIONS FRANCE EN 2024 VS 2023 ET 2022**



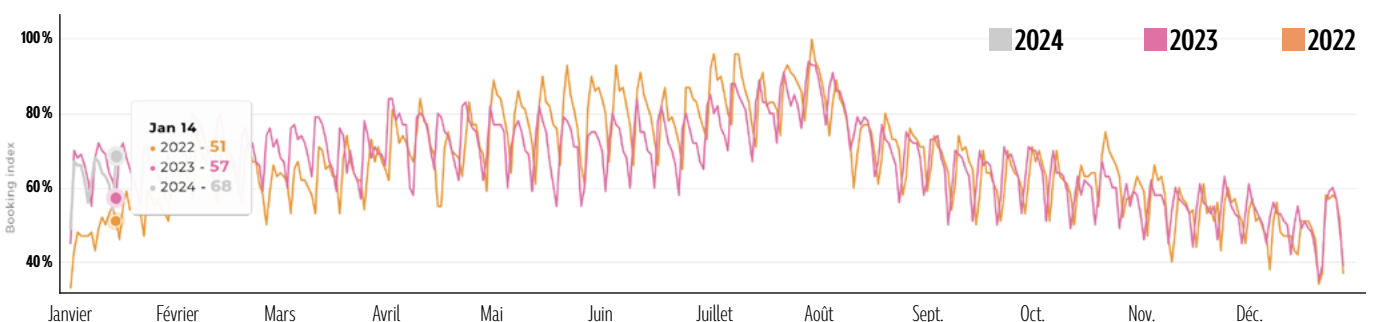
Les indicateurs d-edge mettent en exergue des volumes de réservations 2023 dans la même dynamique que 2022 en France. **La tendance des premiers jours de 2024 est nettement supérieure à celle de 2022**, encore impactée par la crise sanitaire. La rentrée 2024 est toutefois plus modérée que celle de 2023 qui bénéficiait davantage du phénomène de revenge travel.

**VOLUME DES RÉSERVATIONS FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE) EN 2024 VS 2023 ET 2022**



Si la fin d'année 2023 a égalé les performances exceptionnelles de 2022, les premiers jours de 2024 se révèlent moins dynamiques que les premiers jours de 2023. Les grands événements à venir (salons corporate, événements culturels et sportifs) devraient toutefois engendrer **des prises de réservations plus soutenues ces prochaines semaines.**

**VOLUME DES RÉSERVATIONS FRANCE (RÉGIONS) EN 2024 VS 2023 ET 2022**



Fin 2023, les régions démontrent une nouvelle fois leur résilience avec un **volume d'activité similaires aux records établis en 2022.** Si 2024 débute plus timidement, son activité demeure conforme à la saisonnalité. Les Alpes semblent par ailleurs réaliser un début d'année plus soutenu que l'an passé.



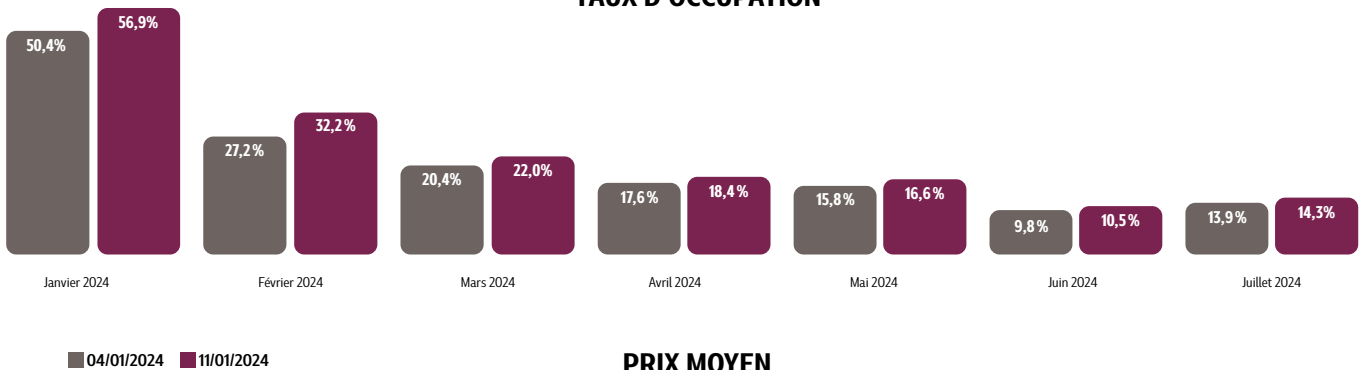
**BILAN 2023 / PERSPECTIVES 2024**

**E-AXESS SPOT PILOT : PARIS DÉJÀ EN FORME OLYMPIQUE**

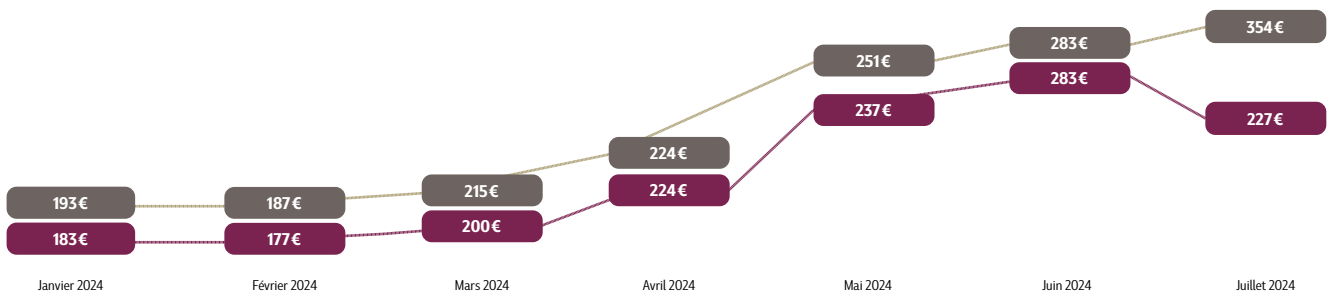
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 11 JANVIER 2023  
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES



**TAUX D'OCCUPATION**



**PRIX MOYEN**



Source : e-axess Spot Pilot au 11 janvier 2024

Paris et sa région ont enregistré un mois de décembre légèrement inférieur à celui de l'an passé, tant en occupation (- 3 points) qu'en prix moyen (- 5%). Ce faible recul n'entache toutefois pas la belle performance globale de 2023. **Paris clôture une nouvelle fois l'année avec une augmentation importante de son RevPAR (+19%, soit 179€)**, grâce à un taux d'occupation en hausse de 5 points (79%) et à 227€ de prix moyen (+ 12%).

Avec 68% de taux d'occupation (+ 4 points par rapport à 2023) et un prix moyen de 98 €, le RevPAR 2023 (toutes catégories confondues) atteint 66 € en Île-de-France, soit **une croissance de + 16% par rapport à 2022**.

Si les deux premières semaines de janvier ont été un défi pour de nombreux hôteliers parisiens, avec une occupation moyenne de 60%, contre 77% l'année précédente, cette variation s'explique en partie par cette variation s'explique en partie par le décalage des vacances scolaires et un ralentissement des voyages d'affaires. **Les prix moyens sont restés stables sur cette période.**

La dynamique s'améliore la troisième semaine de janvier, avec une augmentation significative d'activité. **Une hausse de 15 points de taux d'occupation a ainsi été enregistré en seulement une semaine**, un signe encourageant malgré des performances inférieures à 2023.

Les projections d'e-axess dessinent des performances similaires à l'année qui vient de s'achever de mars à juin 2024, puis des pics d'activité en mai 2024 avec une hausse globale des prix moyens. **Plus de 60% des hôtels n'ont pas encore ouvert leurs ventes pour les Jeux Olympiques et Paralympiques.** Une baisse significative de l'occupation est observée sur la période, probablement due à des annulations et des rétrocessions d'inventaire. Une diminution de 15% du prix moyen est observée pour les deux premières semaines de compétitions. Une baisse compensée par des prix en hausse en août 2024.

\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur l'année.





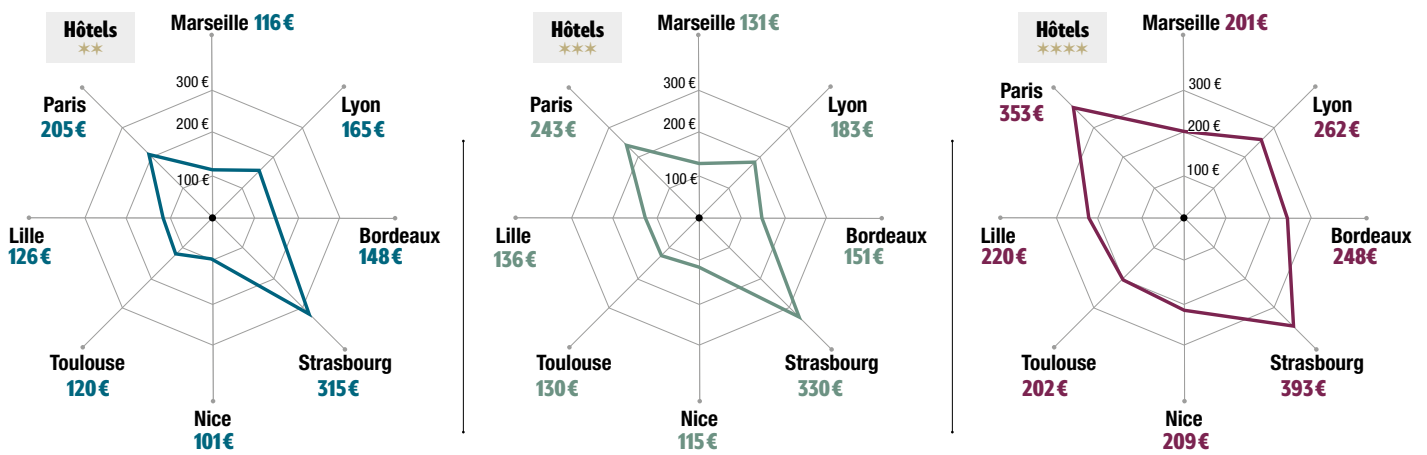
**BILAN 2023 / PERSPECTIVES 2024**

**CDS GROUPE : UNE FIN D'ANNÉE PORTÉE PAR LA CLIENTÈLE LOISIRS**



**CDS Groupe** est la plateforme française indépendante en matière de solutions de réservation et services pour l'hôtellerie d'affaires depuis 20 ans : Marchés Corporate & Agence de Voyage Affaires. Ce baromètre a été mené sur la base de plus de 50 000 requêtes par jour sur les OTA, FIT, GDS et de 16 000 hôtels français. Les prix analysés sont TTC, hors taxe de séjour et petit-déjeuner en Chambre Single et Double à usage single.

**PRIX MOYEN EN NOVEMBRE 2023 PAR CATÉGORIE D'HÔTELS DANS 8 GRANDES VILLES FRANÇAISES**

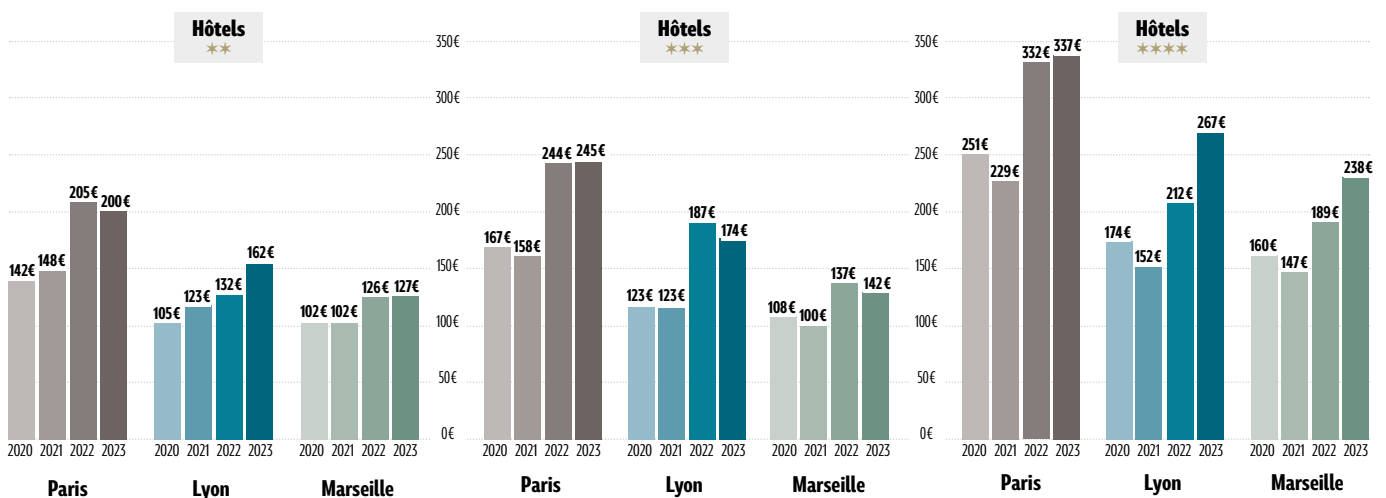


Source : CDS Groupe au 31 décembre 2023

Le monitoring réalisé en décembre sur les différentes plateformes de distribution révèle une baisse généralisée des prix affichés. Les taux de variations sont conformes à la saisonnalité et font suite à des précédents mois aux prix très élevés. **Les valeurs absolues des tarifs pratiqués restent néanmoins très satisfaisantes.** Seule la ville de Strasbourg, certainement portée par ses traditionnelles festivités de fin d'année affiche des prix de ventes très élevés.

**ÉVOLUTION DES PRIX AFFICHÉS SUR PARIS, LYON ET MARSEILLE DEPUIS 2019**

Source : CDS Groupe au 31 décembre 2023



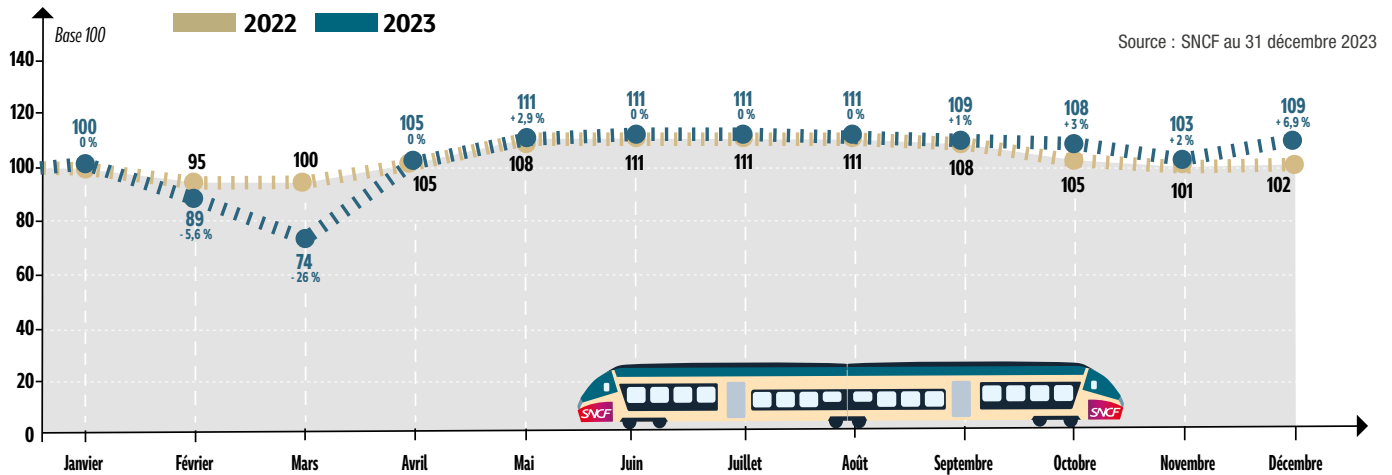
Monitorés par CDS Groupe, les prix affichés en 2023 corroborent la hausse globale des prix moyens réalisés par les hôteliers. **Les hôtels économiques confirment leur résilience au fil des années et des événements macro-économiques.** Les hôtels haut de gamme ont par ailleurs renoué avec leur segment de marché en 2023.



**BILAN 2023 / PERSPECTIVES 2024**

## **SNCF VOYAGES : UNE ANNÉE MARQUÉE PAR LES ÉVÉNEMENTS SOCIAUX ET LE RETOUR DE LA CLIENTÈLE BLEISURE**

(NOMBRE DE TRAINS EN CIRCULATION EN FRANCE : TGV - OUIGO - INTERCITÉS)



Le mois de décembre a compté **+ 7 % de trains en circulation par rapport à l'an passé** (décembre 2022 avait été perturbé par des mouvements de grèves). Cette année, l'affluence de voyageurs à l'occasion des fêtes de fin d'année a renforcé le trafic.

Si 2023 a, comme 2022, été marqué par de nombreux mouvements sociaux, l'impact de ces derniers a été compensé par le retour notoire de la clientèle d'affaires. Le volume annuel de trains en circulation est ainsi en léger recul par rapport à 2022 (- 1%), mais les taux de remplissage sont supérieurs aux années passées. **Au vu des tendances actuelles et des grands événements à venir, SNCF Voyages devrait réaliser une année record en 2024.**





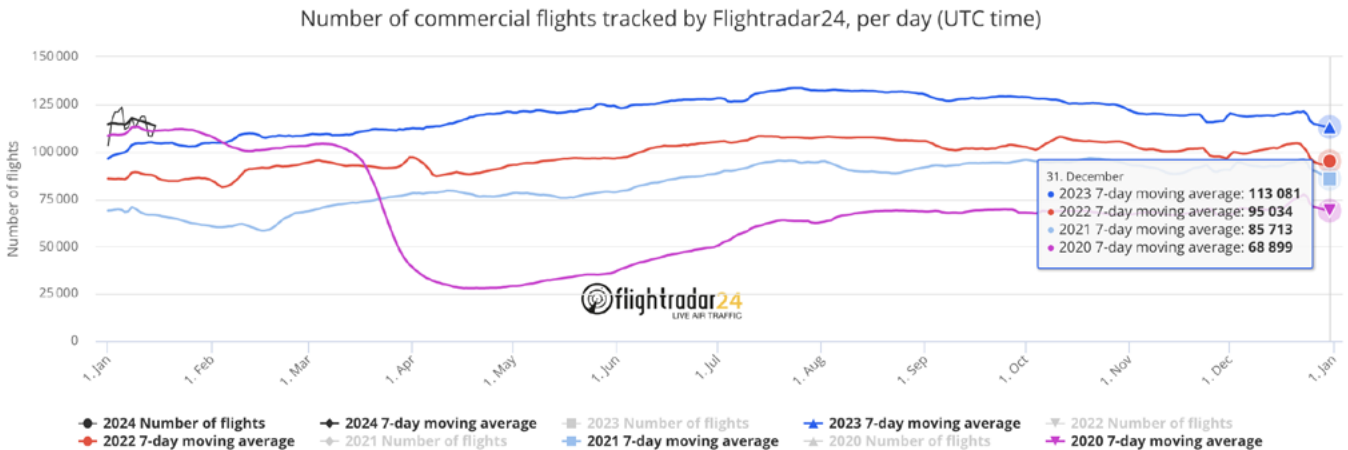
**BILAN 2023 / PERSPECTIVES 2024**

**FLIGHTRADAR : HAUSSE CONSTANTE DES VOLS COMMERCIAUX**

(ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VOLS COMMERCIAUX EN FRANCE PAR JOUR)



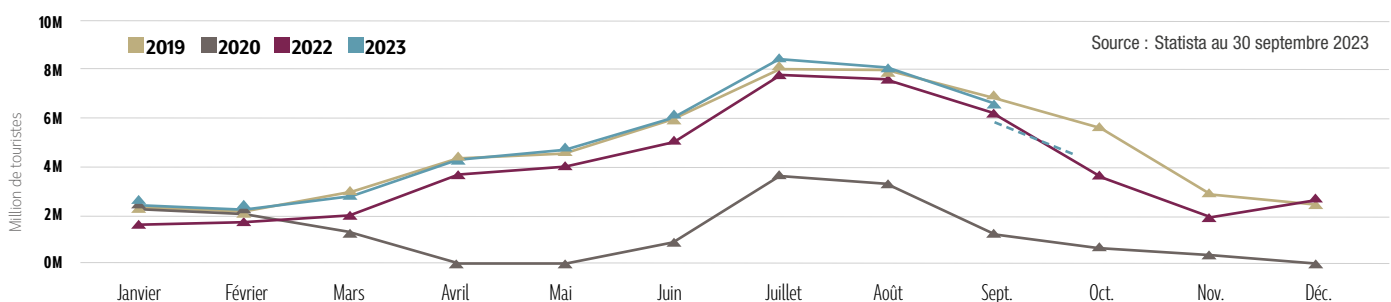
Source : Flightradar au 31 décembre 2023



En dépit des tumultes sanitaires, géopolitiques et macroéconomiques, le nombre de vols commerciaux enregistré par les outils de FlightRadat en 2023 est supérieur à 2022. **Conformément à cette dynamique, la fin d'année a enregistré une progression des vols de + 19 % par rapport à l'an dernier.**

**STATISTA : L'ORGANISATION MONDIALE DU TOURISME GAGNE EN CONFIANCE**

NOMBRE MENSUEL D'ARRIVÉES DE TOURISTES INTERNATIONAUX EN FRANCE MÉTROPOLITAINE AUX ANNÉES INDIQUÉES



Selon l'Organisation Mondiale du Tourisme, de janvier à septembre 2023, le tourisme international a retrouvé 87 % de ses niveaux pré-pandémiques, et devrait atteindre 90 % de ce seuil d'ici la fin de l'année. Au total, 975 millions de touristes ont voyagé à l'international au cours des neuf premiers mois de 2023. Un chiffre en hausse de 38 % par rapport à la même période en 2022.

Les destinations du Moyen-Orient ont enregistré les meilleurs résultats au cours des trois premiers trimestres de 2023 avec des arrivées de touristes étrangers 20 % supérieures aux niveaux pré-Covid dans la région. **L'Europe a quant à elle récupéré 94 % de ses visiteurs**, l'Afrique 92 %, le continent américain 88 % et la région Asie-Pacifique 62 %.

Comme indiqué dans le graphique ci-dessus, **l'été 2023 a été particulièrement radieux pour le tourisme en France, avec des niveaux d'accueil de touristes étrangers dépassant ceux de l'été 2019.** De janvier à septembre 2023, le nombre d'arrivées internationales dans l'Hexagone a ainsi presque retrouvé ses niveaux pré-pandémiques (à 1% près). **La France entrevoit une reprise complète d'ici la fin de l'année et devrait conserver son rang de première destination touristique mondiale devant l'Espagne** (qui enregistre une reprise similaire par rapport à 2019).



**BILAN 2023 / PERSPECTIVES 2024**

**DEUTSCHE BANK : DONNÉES FINANCIÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2023**

**YEAR TO DATE DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES : + 39 %**



**DES ESPOIRS MESURÉS POUR 2024**

Alors que 2023 était annoncée comme l'année de la récession, **les marchés actions ont signé une excellente performance avec + 12,7 % pour le Stoxx 600, + 21,7 % pour le Stoxx Travel & Leisure ou encore + 42,6 % pour les groupes hôteliers européens !**

Présentant un beau bilan global, l'année n'a toutefois pas été exemptée de mauvaises nouvelles marquantes telles que la disparition du Crédit Suisse et de quelques autres banques, le prolongement de la guerre en Ukraine, la situation explosive au Moyen-Orient ou encore les grandes tensions géopolitiques, économiques et sociétales.

**En ce début 2024, Paris s'apprête à accueillir les Jeux Olympiques et Paralympiques et les Alpes françaises sont en passe d'être choisies pour les Jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver de 2030. Un contexte qui laisse envisager de beaux succès !** L'arbre ne doit cependant pas cacher la forêt et il convient de se rappeler que les RevPAR<sup>\*</sup> sont traditionnellement des multiples de PIB (x 2 ou x 3) et que la prévision mondiale de croissance de PIB pour 2024 s'élève à + 2,8 % après deux ans de forte inflation et un endettement mondial record.

Nous entrons ainsi dans une année 2024 avec des espoirs mesurés, mais sûrement pas en plein désespoir ! La plupart des groupes hôteliers tablent sur des taux d'occupation stables, voire très légèrement négatifs (-1 à -2 points), tandis que les prix, (hors période olympique), devraient croître de + 3 à + 5 %. L'effet Jeux Olympiques est compliqué à modéliser et son effet devrait rester limité à l'échelle des groupes cotés, en particulier pour Accor qui évoque une contribution de + 0,3 à + 0,6 % de ses revenus annualisés. Un optimisme mesuré est donc de rigueur pour 2024 qui risque de voir se poursuivre la volatilité des marchés, au gré de l'actualité et des saisonnalités.

Il convient enfin de rappeler un élément financier qui est la valorisation particulièrement hétérogène des titres hôteliers. **Tandis que les titres hôteliers américains se paient 23,5 fois les résultats 2024, les titres européens traitent à 15,5 fois en ligne avec le marché.** Les États-Unis ont toujours bénéficié d'une prime, mais cette dernière atteint actuellement un record. L'Europe se révèle environ 20 fois en dessous de sa moyenne historique. Les niveaux de valorisation sont généralement fonction du ratio risque / perspective. Le début d'année boursière patine et la volatilité va probablement perdurer. Le premier semestre 2024 pourrait ne pas offrir beaucoup de perspectives alors que **le deuxième semestre devrait bénéficier d'une base de comparaison plus favorable et d'un calendrier également mieux orienté.**

*\*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible par jour sur l'année.*

**DONNÉES FINANCIÈRES AU 31/12/2023 DES VALEURS HÔTELIÈRES EUROPÉENNES**

	REC.	EV / EBITDA (x)			Net debt / EBITDA (x)		
		CY22E	CY23E	CY24E	CY22E	CY23E	CY24E
<b>EUROPEAN HOTELS</b>							
Accor	Buy	9.4	7.9	7.0	1.4	1.1	0.8
Melia	Hold	5.9	5.2	4.4	3.1	2.5	1.9
NHH	Hold	5.9	5.7	5.2	0.6	0.6	0.5
Scandic	Hold	6.4	6.8	6.4	3.1	2.9	2.7
Whitbread	-	9.9	9.7	9.2	-0.1	-0.1	-0.2
Average	-	8.9	8.1	7.4	1.6	1.4	1.1
<b>US HOTELS</b>							
Choice Hotels	Restricted	-	-	-	-	-	-
Hilton	Hold	16.6	14.9	14.4	2.7	2.6	2.5
Marriott	Hold	15.5	na	na	2.6	2.7	2.9
Travel + Leisure Co.	Buy	6.6	6.2	na	3.8	3.6	na
IHG	Hold	13.4	12.0	10.7	1.9	1.5	1.0
Average	-	15.5	13.9	13.6	2.6	2.6	2.5

na : non applicable

Source : Deutsche Bank au 31 décembre 2023



**BILAN 2023 / PERSPECTIVES 2024**

**BNP PARIBAS REAL ESTATE**

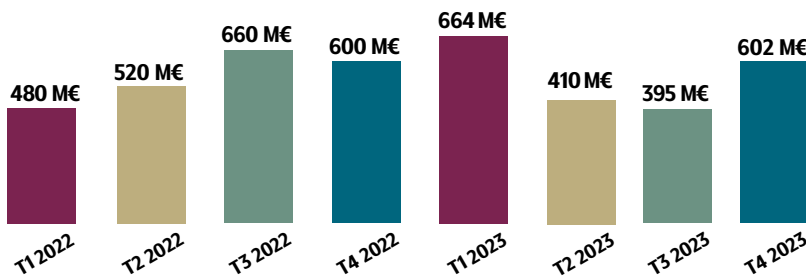


**L'HÔTELLERIE : UNE VALEUR STRATÉGIQUE  
AU-DELÀ DE LA VALEUR FONCIÈRE ET D'EXPLOITATION**

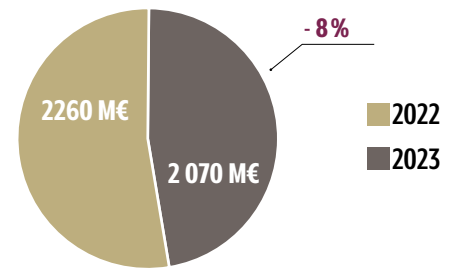
Avec près de 600 millions d'euros investis dans l'hôtellerie française au quatrième trimestre, 2023 totalise près de 2,1 milliards d'euros investis dans le secteur. Un recul limité de l'investissement est ainsi observé : environ - 9 % par rapport à 2022, alors que les conditions globales d'obtention de prêts bancaires se sont durcies ces 12 derniers mois et que les autres classes d'actifs immobilières accusent une baisse de - 50 à - 70 %. BNP Paribas Real Estate révèle également que les hôtels de moins de 100 chambres représentent désormais 69 % des opérations réalisées en France (59 % en régions et 41 % en Île-de-France). **88 % des 120 transactions répertoriées cette année sont réalisées sur le segment milieu de gamme (3 et 4 étoiles)** et 18 % des acquisitions sont supérieures à 30 millions d'euros. Les tendances du premier trimestre 2024 s'annoncent d'ores et déjà très élevées avec des transactions parisiennes importantes à finaliser.

**MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE EN 2023**

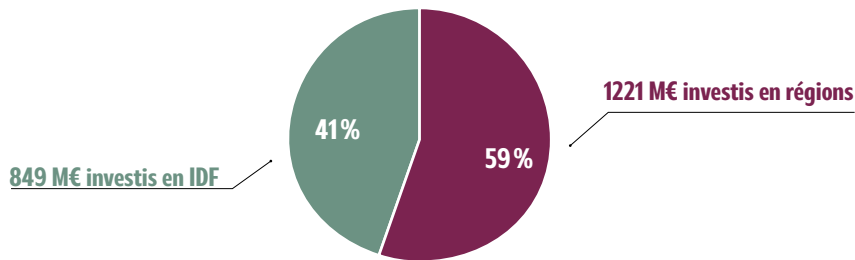
**ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS  
PAR TRIMESTRE**



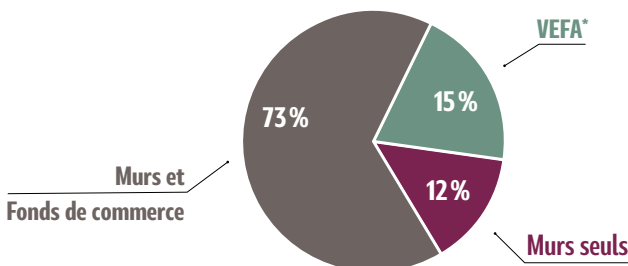
**MONTANT DES INVESTISSEMENTS  
2023 VS 2022**



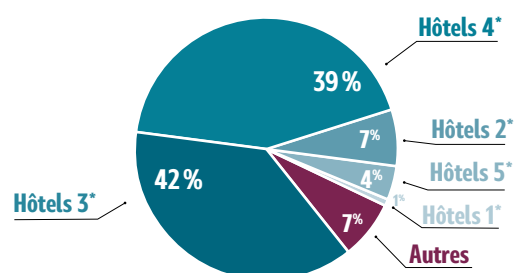
**RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS EN 2023**



**RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE  
(EN VOLUME) EN 2023**



**RÉPARTITION PAR CATÉGORIE  
(EN NOMBRE) EN 2023**



\*VEFA : Vente en l'État Futur d'achèvement.

Source : BNP Paribas Real Estate - 31 décembre 2023



## BILAN 2023 / PERSPECTIVES 2024

### CARACTÉRISTIQUES DES HÔTELS ISSUS DE L'ÉCHANTILLON EXTENDAM

La stratégie d'investissement d'EXTENDAM dans l'hôtellerie en Europe répond à des critères précis

#### > Hôtels situés à des emplacements sûrs et stratégiques :

EXTENDAM privilégie l'acquisition de murs et de fonds de commerce d'hôtels économique et milieu de gamme existants, situés à des emplacements sûrs et stratégiques pour capter les principaux flux de déplacement professionnels courants: hôtels en centres villes et en périphérie d'agglomérations importantes et à proximité des gares et des aéroports.

#### > Hôtels positionnés sur le segment économique et milieu de gamme (2 à 4\* majoritairement 3\*) :

ce segment est le plus important du marché en termes de demande d'hébergement et de nombre d'hôtels pour accueillir des « key workers » (cadres moyens et supérieurs mais aussi des non cadres agents de maîtrise, ouvriers, ...) qui ont un besoin fonctionnel de déplacement courant et régulier. Ces hôtels accueillent à plus de 80% des clients domestiques, et non étrangers, qui se déplacent majoritairement en train et en voiture.

#### > Hôtels de taille intermédiaire de 50 à 200 chambres :

ces hôtels accueillent majoritairement et en moyenne 1 personne/chambre pour 1 à 2 nuitées.

En dessous de 50 chambres, un hôtel n'est pas suffisamment rentable pour amortir les charges minimums requises pour sa bonne exploitation.

Au-dessus de 200 chambres, ce sont d'autres problématiques qu'il faut être en mesure de satisfaire comme l'accueil de groupes très importants. Ces hôtels sont souvent dépendants de l'activité locale (salons & séminaires) ou MICE (Meetings Incentives Conferencing Exhibitions).

### Merci à nos partenaires



#### Contact presse :

Annabelle LEDOUX · +33 (0)6 10 79 07 65 · aled@lesgrandesidees.fr

#### À propos d'EXTENDAM

Avec 213 opérations d'investissement réalisées au cours des 10 dernières années et un portefeuille de 316 hôtels en France et en Europe, représentant une valeur d'actifs de 3,6 milliards d'euros au 30 juin 2023, EXTENDAM est le leader français du capital investissement dédié à l'hôtellerie économique et milieu de gamme en Europe.

Plus d'informations sur : [www.extendam.com](http://www.extendam.com)

Suivez-nous sur LinkedIn et sur X : EXTENDAM et @EXTEND\_AM