

REVIEW

LE MARCHÉ HÔTELIER

FRANCE T3 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2025

HÔTELLERIE FRANCE

- 2 milliards d'euros investis en hôtellerie après 9 mois en 2025
- 1 milliard d'euros investi en hôtellerie au T3
- L'hôtellerie représente 18 % des investissements en immobilier d'entreprise après 9 mois
- Un contexte géopolitique et économique incertain

CHIFFRES CLÉS

2 Mds €

INVESTIS À 9 MOIS EN 2025

STABLE

VS 9 MOIS EN 2024

86,4 €

REVPAR À 9 MOIS EN 2025

STABLE

VS 9 MOIS EN 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 +0,8 % pour 2025, et pourrait atteindre +1,2 % l'année prochaine.

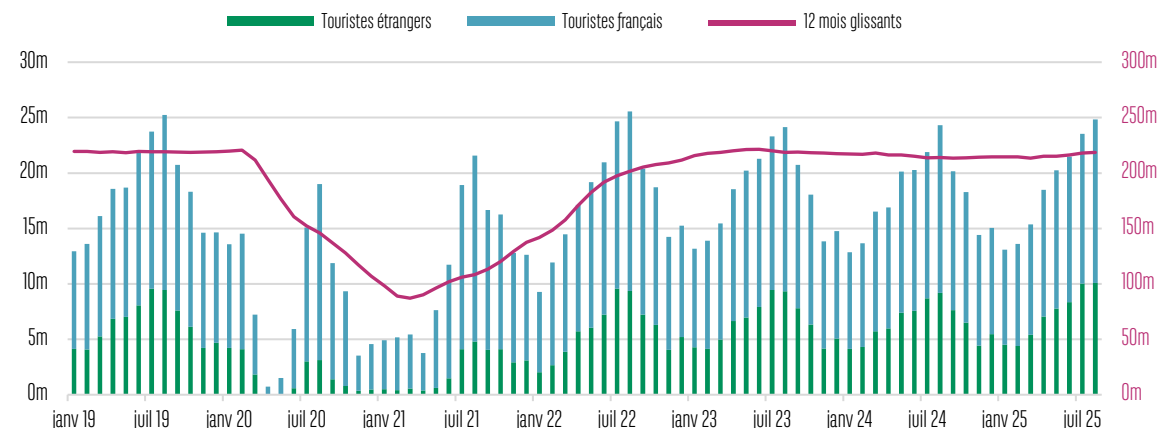
Cette dynamique est soutenue par le recul de l'inflation en France. Elle s'élève à +1,0 % a/a en octobre 2025, un niveau stable depuis désormais neuf mois, favorisant un regain de pouvoir d'achat.

Les incertitudes politiques nationales et internationales pèsent toutefois sur la consommation des ménages, avec un taux d'épargne historiquement élevé. Le marché du travail montre également des signes de faiblesse, avec un taux de chômage en progression sur les trois premiers trimestres de 2025 pour atteindre 7,5 % en France métropolitaine au T3.



Shutterstock © U2M Brand

Volume mensuel de nuitées en hôtel (en millions)



© BNP Paribas Real Estate, Eurostat.

Le nombre de nuitées avait dépassé son niveau pré-pandémie début 2023. Il avait atteint 221 millions de nuitées sur 12 mois, grâce à un excellent été 2022 marquant la fin des confinements et couvre-feux. Ce volume était depuis retombé à 213 millions en septembre 2024 après les jeux. Il est reparti à la hausse au deuxième trimestre 2025, notamment grâce à une forte proportion de touristes internationaux. Plus de 10 millions de nuitées ont été enregistrées sur chacun des mois de juillet et août, leur niveau le plus élevé depuis 2015.

Le trafic aérien continue sa progression. Il enregistre une hausse de +3 % sur les neuf premiers mois de 2025 comparés à l'année dernière, le portant à +1 % de son niveau d'avant COVID. Cette augmentation est principalement soutenue par une hausse de +6 % du trafic international par rapport à 2019. Celle-ci est notamment tirée par le tourisme de proximité, plus particulièrement les liaisons avec les pays du Maghreb (+36 %) et les pays de l'UE (+6 %). Les échanges ont également fortement progressé avec les Amériques (+6 %), tandis que la Chine et le Japon restent en net retrait, avec -33 % de leurs volumes de 2019.



T3 2025

HÔTELLERIE FRANCE



Shutterstock © Brian A Jackson



PERFORMANCES

Performances hôtelières en France à fin septembre 2025

Toutes catégories, en € HT, variations comparées à 2024

Les indicateurs sont globalement positifs pour l'hôtellerie. Après un début d'année impacté par le contexte géopolitique et économique incertain, puis de très bonnes performances durant le second trimestre, l'été fut marqué par des dynamiques contrastées.

Le RevPAR s'établit à 86,4 €, stable vs 2024. Le mois de septembre voit le RevPAR augmenter de +1,7 % par rapport à septembre 2024, atteignant 102,3 €.

Les taux d'occupation sont en hausse de +0,5 pt à neuf mois (67,2 %), et même de +4,9 pts à Paris (80,3 %).

Le prix moyen est en baisse (-0,7 % vs 2024) et se situe à 128,5 €. Cette baisse durant l'été 2025 souffre d'une comparaison avec l'été olympique puis paralympique de 2024, qui avait vu les prix des nuitées s'envoler.

Dans les grandes agglomérations de l'Hexagone étudiées, les RevPAR ont connu des trajectoires divergentes.

Paris présente encore des performances positives à neuf mois en 2025, avec un RevPAR en hausse de +3,1 %, pour 180,0 €, et même +8,0 % en septembre 2025. Ceci peut s'expliquer par un effet de comparaison avec un mois de septembre 2024 en retrait, durant lequel la clientèle traditionnelle des hôtels parisiens avait évité Paris intra-muros durant les jeux paralympiques.

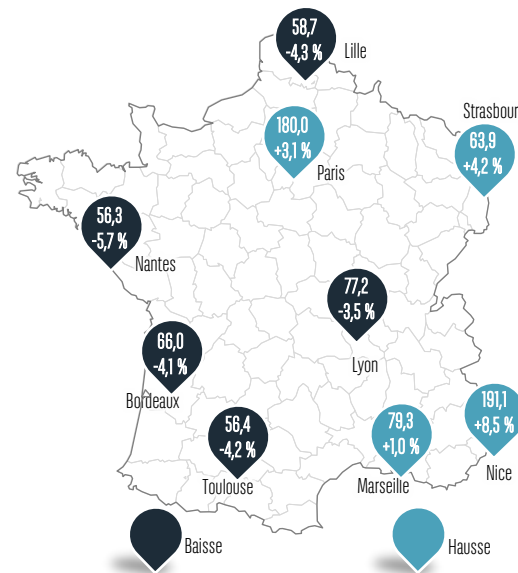
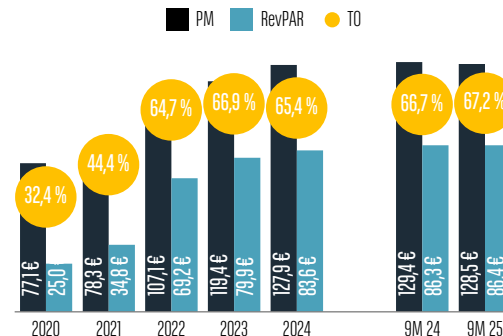
Nice connaît une croissance impressionnante de son RevPAR (+9,2 % en septembre vs 2024) grâce à la hausse de ses prix moyens. **Strasbourg** présente également de belles performances : RevPAR en hausse de +4,2 % (63,9 €). **Marseille** connaît elle aussi un RevPAR positif, +1,0 % grâce une hausse de la fréquentation et des prix moyens.

Lyon, Bordeaux, Toulouse et Lille voient, elles, leur RevPAR baisser de respectivement -3,5 %, -4,1 %, -4,2 % et -4,3 %.

Le trimestre est plus compliqué pour **Nantes** : RevPAR en forte baisse de -5,7 %, mais en hausse en septembre.

Performances hôtelières en France à fin septembre 2025

Toutes catégories, en € HT



Performances hôtelières en France à fin septembre 2025

Toutes catégories, RevPAR en € HT, vs. 2024

SEGMENT	TAUX D'OCCUPATION	PRIX MOYEN	REVPAR			
Global	67,2 %	+0,5 pt	128,5 €	-0,7 %	86,4 €	0,0 %
Super-éco	63,3 %	-0,9 pt	60,6 €	-2,5 %	38,3 €	-3,9 %
Économique	65,8 %	+0,2 pt	88,2 €	-3,7 %	58,1 €	-3,4 %
Moyen de gamme	69,7 %	+1,3 pt	135,0 €	-2,3 %	94,1 €	-0,4 %
Haut de gamme	72,9 %	+2,4 pts	309,4 €	+0,9 %	225,6 €	+4,3 %

Les performances hôtelières sont négatives pour toutes les catégories d'hôtels, à l'exception du segment **haut de gamme** qui affiche une progression de +4,3 % de son RevPAR. Ce segment reste le moteur du dynamisme hôtelier français, cumulant une progression de prix moyen de +0,9 % et une évolution de son taux d'occupation de 2,4 pts. En effet, si le contexte économique impacte les classes moyennes, tirant ainsi vers le bas l'hôtellerie d'entrée de gamme, les voyageurs aisés, eux, et notamment les clients internationaux, multiplient les séjours, tirant de fait les performances des hôtels haut de gamme et luxe.

Les segments en difficulté restent alors les **segments super-éco et économique**. Leur clientèle, notamment domestique, est plus sensible au prix. De plus, le pouvoir d'achat amène à arbitrer en faveur de nouvelles destinations, ou d'autres classes d'actifs concurrentes, moins chères.



T3 2025

HÔTELLERIE FRANCE

- 25 transactions recensées au T3
- Des investisseurs essentiellement européens
- Un grand nombre de transactions unitaires
- Les régions restent attractives face à l'Île de France



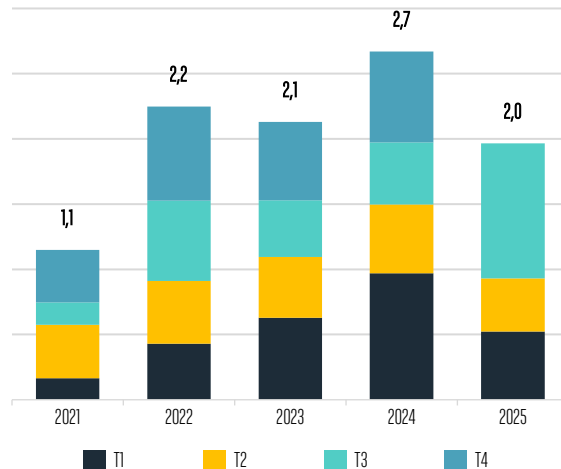
Shutterstock © Brian A Jackson



INVESTISSEMENT

Investissement hôtelier en France par trimestre

En milliards d'euros



© BNP Paribas Real Estate

2 Mds € ont été investis en hôtellerie au cours des neuf premiers mois de l'année 2025 (-0,4 % vs la même période en 2024, mais +23 % vs la moyenne à neuf mois sur la période 2016 - 2025).

Un peu plus **d'1 Md € a été investi** en hôtellerie durant le T3 (+117 % vs le T3 de l'année précédente). Cela représente un montant supérieur à la moyenne des T3 sur la période 2016 - 2025 de +67 %, et est la deuxième meilleure performance de la décennie pour un T3 (après le T3 2019).

L'hôtellerie a rassemblé **18 % du total des investissements** en immobilier d'entreprise au cours des neuf premiers mois de l'année.

59 % des investisseurs en hôtellerie sont français. Des investisseurs états-uniens, espagnols, anglais, suisses se sont également positionnés sur des actifs hexagonaux.

25 transactions ont été effectuées au cours de ce trimestre. **24 sont des transactions unitaires, dont trois transactions portant sur des murs seuls.** Au total, 1 028 M€ ont été investis sur des transactions unitaires.

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

- l'acquisition du 5 étoiles Cap Estel à Èze (20 chambres) par FINANCIÈRE AGACHE (LVMH) ;
- l'acquisition de l'hôtel 4 étoiles Pullman Montparnasse à Paris (957 chambres), par BAIN CAPITAL REAL ESTATE, COLUMBIA THREADNEEDLE INVESTMENTS REAL ESTATE PARTNERS et QUINSPARK ;
- l'acquisition du 5 étoiles Hôtel Banque à Paris (90 chambres) par PONTEGADEA (INDITEX).

Un **portefeuille** a été transacté au T3 pour un montant estimé à 6 M€ : les 2 étoiles Ibis Budget Chambéry Centre Ville et Ibis Budget Grenoble Voreppe rassemblant 115 chambres.

Investissement hôtelier en France par localisation

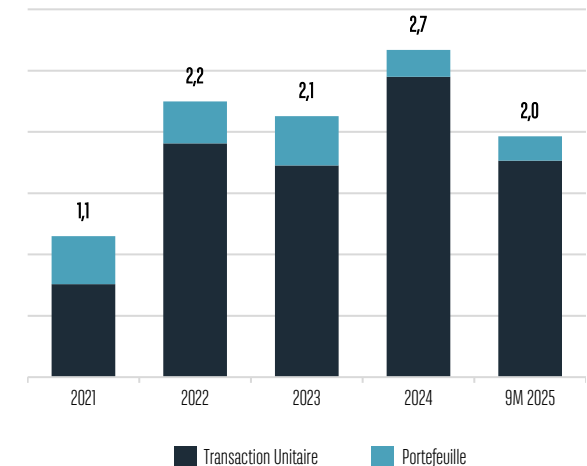
En % du total investi au T3



© BNP Paribas Real Estate

Investissement hôtelier en France par typologie

En milliards d'euros



© BNP Paribas Real Estate

Au cours des neuf premiers mois de l'année 2025, l'Île-de-France a représenté 53 % des montants investis, soit environ 1 040 M€, contre 47 % pour les régions (près de 920 M€). À la même époque en 2024, l'Île-de-France représentait 68 % 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 Iena Holding et Capital Hospitality Europe du 5 étoiles Les Cures Marines Hôtel Thalasso & Spa (103 chambres) à Trouville-sur-Mer ;
- l'acquisition du 4 étoiles Mercure Nice Centre Notre-Dame (198 chambres), par EXTENDAM et AMANTE CAPITAL ;
- l'acquisition des murs du 4 étoiles NH Lyon Aéroport (245 chambres), par la SCPI REMAKE LIVE.



T3 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

ANNEXY

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 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