

Un 1^{er} trimestre dynamique pour l'investissement



Note : Les flèches indiquent des variations annuelles.

Synthèse

- Un ralentissement de la fréquentation domestique observée en fin d'année dernière qui se confirme début 2024 ;
- Un rebond de la clientèle internationale qui se poursuit, avec le retour notamment des touristes asiatiques, sans réussir toutefois à maintenir les taux d'occupation observés en 2023 ;
- Une saison estivale en Ile-de-France qui sera dopée par la tenue des Jeux Olympiques de Paris ;
- Le deuxième meilleur premier trimestre depuis 10 ans pour le marché de l'investissement avec près de 730 millions d'euros investis ;
- Une stabilisation des taux de rendement *prime* en miroir de celle des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne.

Indicateurs conjoncturels



NB : Les flèches indiquent la tendance pour l'année 2025. *hébergement et voyages tout compris.

Source : Oxford Economics, Insee, avril 2024.

Fréquentation touristique

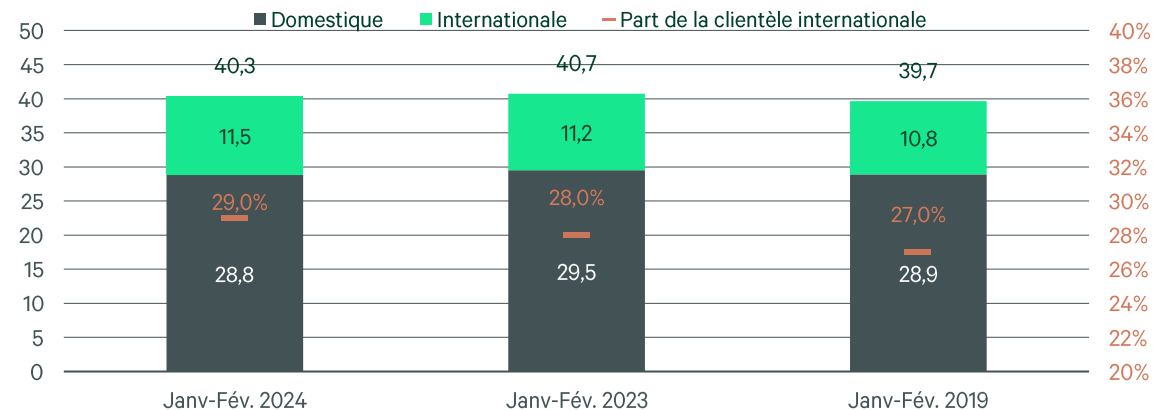
Les touristes étrangers ont répondu présents en ce début d'année

Les premières données disponibles pour 2024 sur les nuitées confirment la tendance observée en fin d'année 2023, soit un ralentissement de la fréquentation domestique et a contrario une poursuite de la reprise du tourisme international. Avec plus de 40 300 nuitées sur les mois de janvier et février 2024, le nombre de nuitées total est en léger retrait par rapport à la même période en 2023 (-1,0 %) mais reste supérieur à l'année de référence 2019 (+ 1,7 %). A noter la progression marquée des nuitées des touristes internationaux par rapport à 2023 et 2019 (respectivement + 2,5 % et + 7,0 %). Cette dynamique est portée à la fois par le retour des clients américains et chinois, mais aussi par la bonne fréquentation des Britanniques dans les stations de sports d'hiver.

Les habitudes différentes en termes d'hébergement touristique entre la clientèle domestique et la clientèle internationale expliquent les dynamiques par gamme observées en ce début d'année. Ainsi, alors qu'un tiers des nuitées effectuées par la clientèle domestique ont lieu dans des hôtels non-classés ou 1/2* (contre cinquième pour la clientèle internationale), les nuitées dans les hôtels aux gammes les plus économiques connaissent le plus fort retrait sur janvier-février par rapport à 2023 (-7 %). A contrario, la fréquentation des 3* et 4/5* est portée par la clientèle internationale (80% de leurs nuitées) et connaît respectivement un léger retrait -1,0 % ou une légère hausse (+1,2 %) sur le début d'année.

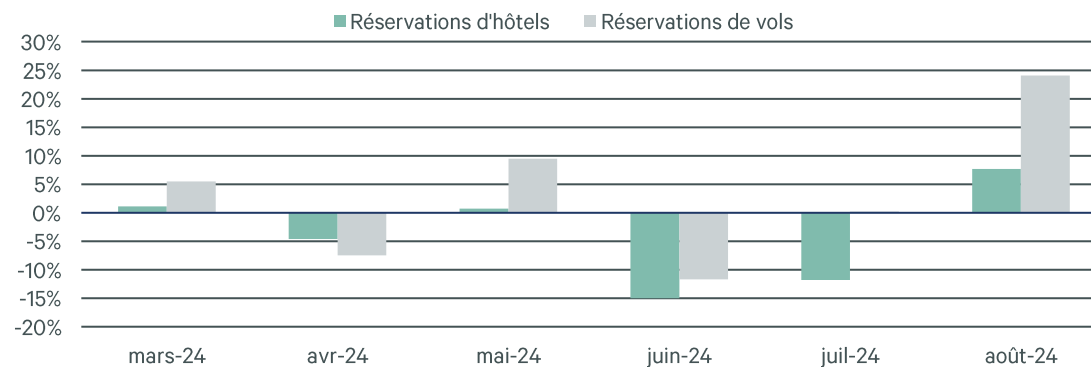
Les prévisions de réservations d'hôtels et de vols pour les 4 prochains mois en région francilienne illustrent l'importance des événements internationaux cette année avec une forte hausse de la fréquentation en mai 2024 (concerts de Taylor Swift) et en août (Jeux Olympiques). A noter qu'il n'y a pas de phénomène clair de report des séjours habituels sur les autres mois en amont ou aval des événements (avril/juin). Enfin, les réservations hôtelières par la clientèle asiatique sont en forte hausse pour les 4 prochains mois (en moyenne + 12 % mensuellement sur la période).

VISUEL 1 : Nombre de nuitées en France – clientèle domestique et clientèle internationale



En milliers. Hôtellerie, hôtellerie de plein air, résidences de tourisme, villages vacances, autres établissements collectifs.
Source : Insee, avril 2024.

VISUEL 2 : Prévisions des réservations d'hôtels et de vols pour la Région francilienne



Evolution par rapport au même mois en 2023.
Source : Visit Paris Region, avril 2024.

Focus : Fréquentation touristique en Île-de-France

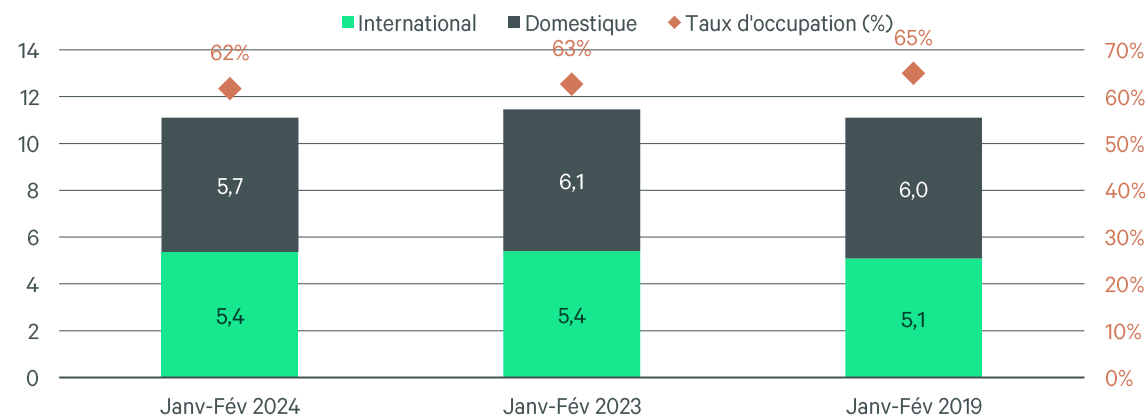
Un recul des nuitées plus important en Île-de-France en janvier-février

Avec un peu plus de 11 100 nuitées sur les deux premiers mois de l'année, la région Île-de-France connaît une baisse du nombre de nuitées plus importante qu'à l'échelle nationale (- 3 % par rapport à janvier-février 2023 contre -1 % pour la France). Cela s'explique par le recul du nombre de nuitées internationales sur la région (- 0,8 %).

Au sein de la région Île-de-France, ce sont les établissements parisiens qui présentent les performances opérationnelles les plus en retrait, avec un taux d'occupation inférieur de près de 2 points par rapport au début d'année 2023, contre - 0,3 point dans le reste de l'Île-de-France. Le RevPar enregistre ainsi une hausse en Première et Grande couronnes, de près de 3 %, portée par des prix moyens qui ont augmenté d'autant, alors que ces deux indicateurs connaissent des évolutions négatives à Paris intramuros. Le fort écart de prix entre les deux localisations a pu pénaliser Paris dans un contexte compliqué pour le pouvoir d'achat des ménages.

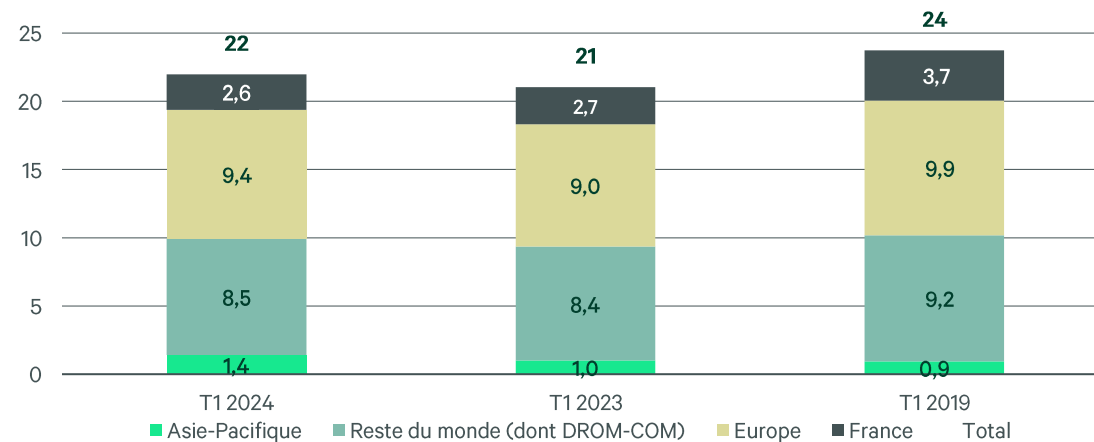
L'analyse des chiffres de trafic des deux principaux aéroports parisiens illustrent la forte reprise du tourisme en provenance d'Asie et la poursuite de son développement entamé avant la pandémie. A contrario, le trafic en provenance d'autres régions du monde (hors Europe et Asie) est toujours en-deçà des niveaux de 2019. Les chiffres pour les pays européens sont à analyser avec prudence et à mettre en parallèle avec les changements des habitudes de voyage, les voyageurs des pays voisins essayant pour certains de privilégier les alternatives à l'avion, à l'image des visiteurs domestiques.

VISUEL 3 : Nombre de nuitées (hébergements touristiques collectifs) et taux d'occupation des hôtels en Île-de-France



En milliers de nuitées.
Source : Insee, MKG, avril 2024.

VISUEL 4 : Trafic dans les aéroports de Roissy-CDG et Orly par faisceaux géographiques



Millions de passagers.
Source : Aéroports de Paris, Ministère chargé des transports, avril 2024.

Performances opérationnelles

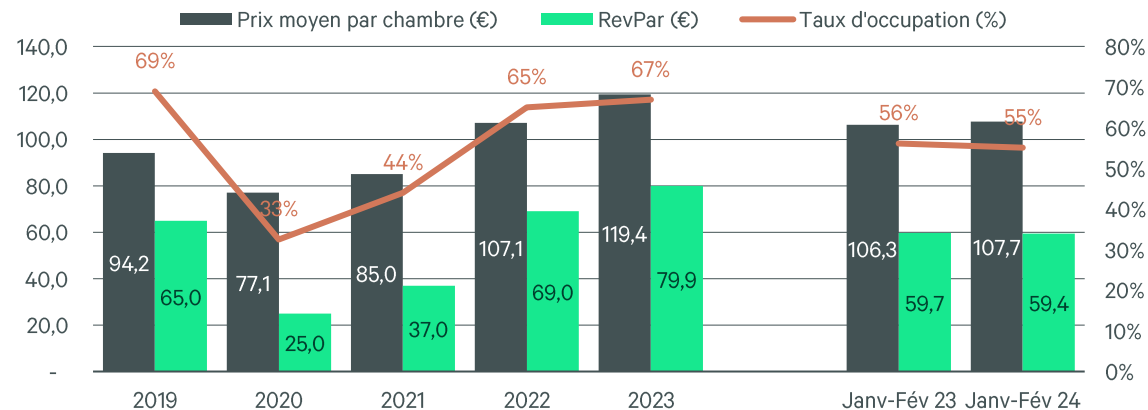
La baisse de la fréquentation tire le RevPar vers le bas début 2024

Après une forte dynamique haussière depuis la fin de la pandémie de Covid-19, le RevPar pour les hôtels à l'échelle nationale recule légèrement en début d'année 2024 (- 0,5 % en janvier-février 2024 par rapport à la même période en 2023). L'augmentation des prix moyens (+1,3 %) n'a pas compensé cette fois-ci la légère baisse du taux d'occupation en janvier-février.

L'Auvergne-Rhône-Alpes, principale destination pour les sports d'hiver en début d'année, a particulièrement été touchée par ce phénomène avec un RevPar en retrait de 4 % par rapport à janvier-février 2023 et un taux d'occupation décevant (- 3,5 points). Si la fréquentation des stations a été relativement bonne selon ADN Tourisme, certains visiteurs ont privilégié les excursions à la journée, des séjours plus courts ou bien d'autres modes d'hébergements (location entre particuliers, etc.).

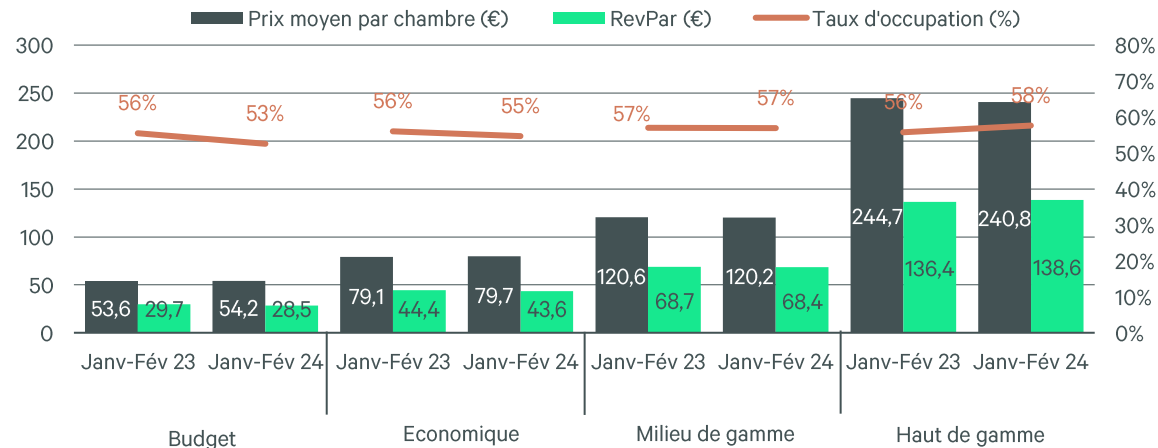
Les résultats par gamme confirment la résilience des établissements de milieu et haut de gamme ; à noter toutefois que ces derniers ont commencé à ajuster leurs prix moyens à la baisse (jusqu'à -1,6 % pour le haut de gamme). Nous n'assistons pas lors de ce ralentissement économique à un report de la clientèle sur les hôtels budget/économique comme cela a pu se faire par le passé. Ainsi, la gamme « budget » voit son RevPar fondre de -4,1 % avec un taux d'occupation qui recule de près de 3 points sur le début d'année.

VISUEL 5 : Performances opérationnelles des hôtels en France



€ HT
Source : MKG, février 2024.

VISUEL 6 : Performances opérationnelles des hôtels en France par gamme



€ HT
Source : MKG, février 2024.

Investissement France

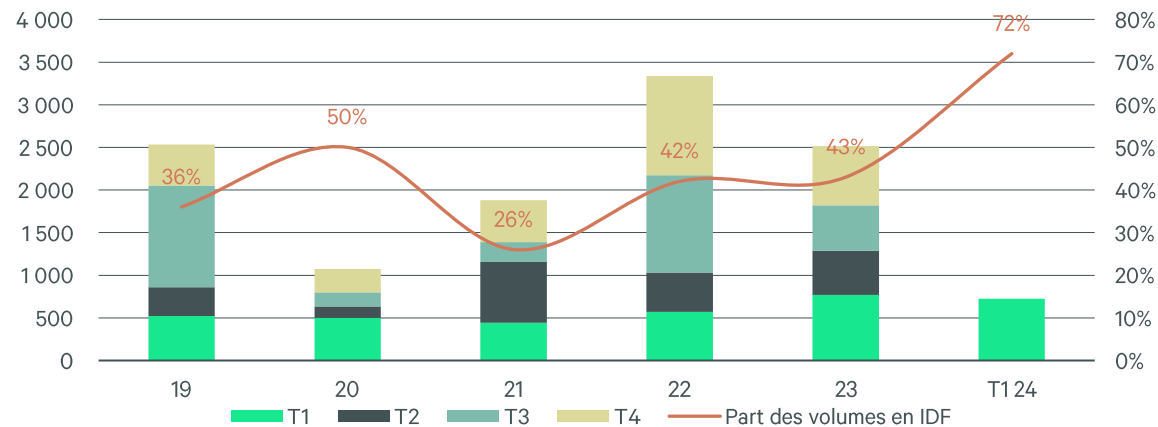
L'hôtellerie parmi les classes d'actif les plus dynamiques en France au T1 2024

Avec près de 730 millions d'euros investis au T1 2024, le marché de l'investissement en hôtellerie présente pour la première fois les volumes les plus élevés en France juste derrière les bureaux. La classe d'actif fait en effet preuve d'une bonne résilience et signe ainsi son deuxième meilleur premier trimestre des 10 dernières années malgré l'environnement monétaire et financier contraint. Ces résultats confirment que le marché a changé de dimension depuis l'après Covid-19.

Deux grandes transactions supérieures à 100 M€ à Paris ont dopé les volumes des trois premiers mois de l'année : la vente des établissements 4* du Pullman Paris Tour Eiffel et Dame des Arts. La répartition des volumes entre l'Île-de-France et les Régions dépasse ainsi la barre des 70 % sur la période. Le marché dans le reste de la France a été particulièrement animé par la région PACA ce trimestre ainsi que par la catégorie de l'hôtellerie de plein-air.

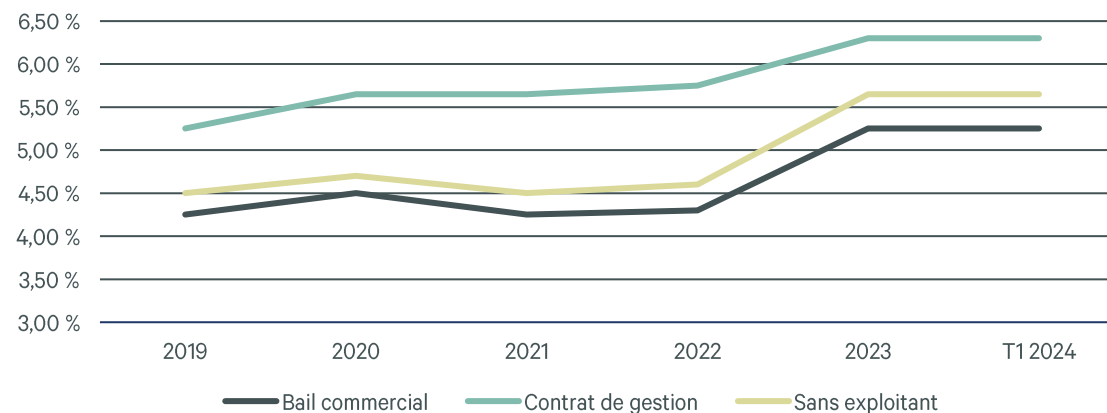
Le taux de rendement *prime* pour l'hôtellerie est resté stable à 5,25 % au T1 2024. La bonne dynamique observée sur le marché couplée à la stabilisation des taux directeurs permettent d'envisager une pause dans la dynamique de décompression pour les prochains mois.

VISUEL 7 : Volumes investis par trimestre en France et part des volumes en Ile-de-France



En millions d'euros.
Source : CBRE Research, T1 2024

VISUEL 8 : Taux de rendement *prime* par mode d'occupation



Source : CBRE Research, T1 2024



Contacts

Sami MENDIL

Head of Hotels Investment Properties
France, Belgium & Luxembourg
Tél. : +33 (0)7 63 74 33 45
sami.mendil@cbrehotels.com

Benjamin DELJURIE

Head of Hotels Valuation
France, Belgium & Luxembourg
Tél. : +33 (0)6 12 59 41 33
benjamin.deljurie@cbrehotel.com

Kenneth HATTON

Head of Hotels
Europe
Tél. : +44 7830 083 000
kenneth.hatton@cbrehotel.com

Estelle BARBARY

Senior Consultant - Research
+ 33 (0)1 53 64 30 71
estelle.barbary@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Director - Research
+ 33 (0)1 53 64 37 04
sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director - Research
+33 (0)1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr



© Copyright 2024. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.