

Un 1^{er} semestre 2026 de tous les records pour l'hôtellerie



Synthèse

- Un nouveau record du nombre de nuitées au S1 2026 à l'échelle nationale porté par une fréquentation internationale exceptionnelle, malgré les perturbations liées au conflit iranien ;
- Une région Île-de-France à contre-courant de la tendance nationale, marquée par un recul de la clientèle internationale mais soutenue par le dynamisme de la demande domestique et la forte performance du segment budget, lui permettant d'atteindre elle aussi un niveau record de nuitées ;
- Des volumes d'investissement en forte hausse par rapport au S1 2025, soutenus par une transaction record de plus de 400 M€ ;
- Des taux de rendement *prime* stables depuis septembre 2025 grâce à une liquidité qui reste forte et un *spread* important avec un taux sans risque toujours très volatil.

Indicateurs conjoncturels



NB : Les flèches indiquent la tendance pour l'année 2027. *hébergement et voyages tout compris.

Source : Oxford Economics, Insee, août 2026.

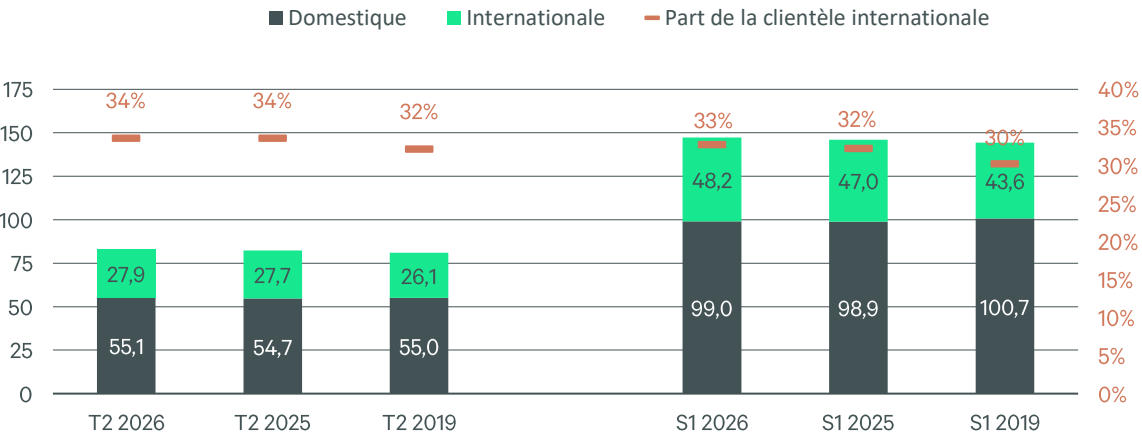
Fréquentation touristique en France

Un nouveau record de fréquentation internationale malgré les craintes liées au conflit iranien

L'économie touristique française a fait preuve de résilience face aux conséquences des tensions géopolitiques observées au printemps 2026, en particulier celles liées au conflit en Iran. Malgré les perturbations du trafic aérien, le regain des pressions inflationnistes et la hausse des coûts, notamment liée à l'augmentation des prix du carburant, la fréquentation internationale a atteint un niveau record au cours du premier semestre, avec une progression significative de +2,5 % par rapport au S1 2025. Les premières données disponibles montrent que cette croissance ne repose pas uniquement sur une clientèle européenne qui se serait détournée des destinations long-courrier mais également sur l'afflux plus important d'une clientèle venant d'autres continents, à l'image du marché américain dont la fréquentation augmente de 6,4 % par rapport au premier semestre 2025. Cette progression de la demande internationale bénéficie particulièrement à l'hôtellerie, qui renforce encore son poids au sein de l'hébergement touristique marchand. Les hôtels concentrent désormais près de 71 % des nuitées enregistrées, contre 70 % un an plus tôt. Parallèlement, la clientèle domestique poursuit son redressement après plusieurs années de recul. Dans la continuité de la dynamique observée au premier trimestre, la fréquentation des voyageurs français reste bien orientée et contribue également à la hausse des volumes globaux de nuitées qui dépasse pour la première fois la barre des 147 000 sur les 6 premiers mois de l'année.

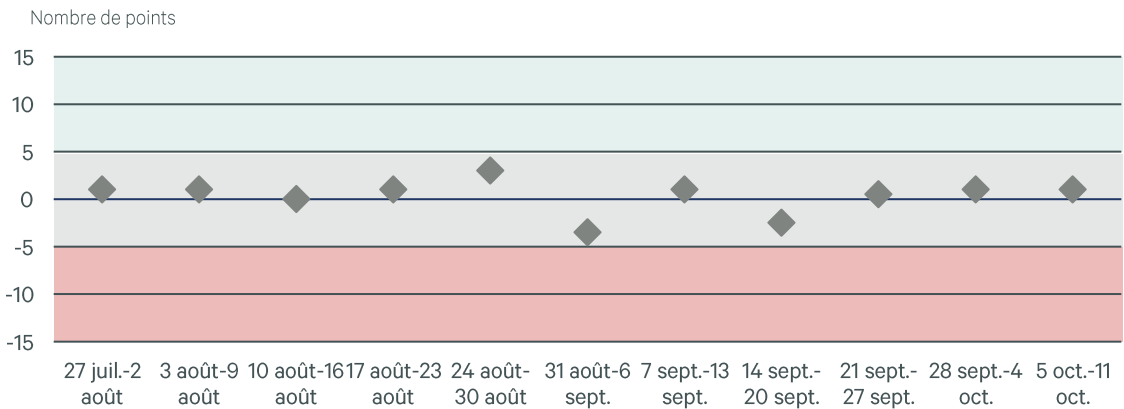
Les données de réservation hebdomadaires des hôtels en France communiquées par MKG à fin juillet demeurent par ailleurs relativement stables par rapport à l'année précédente. Cette tendance laisse entrevoir une saison estivale au moins équivalente à celle de 2025, avec la perspective d'une poursuite de la dynamique de croissance observée depuis le début de l'année.

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



En milliers. Tous types d'établissements d'hébergement collectif de tourisme hors hôtellerie de plein air.
Source : Insee, août 2026.

VISUEL 2 : Comparaison des taux de réservations hebdomadaires en France (fin juillet 2026 vs fin juillet 2025)



Evolution en nombre de points sur le taux de réservation. Source : MKG, juillet 2026.

Focus : Fréquentation touristique en Ile-de-France

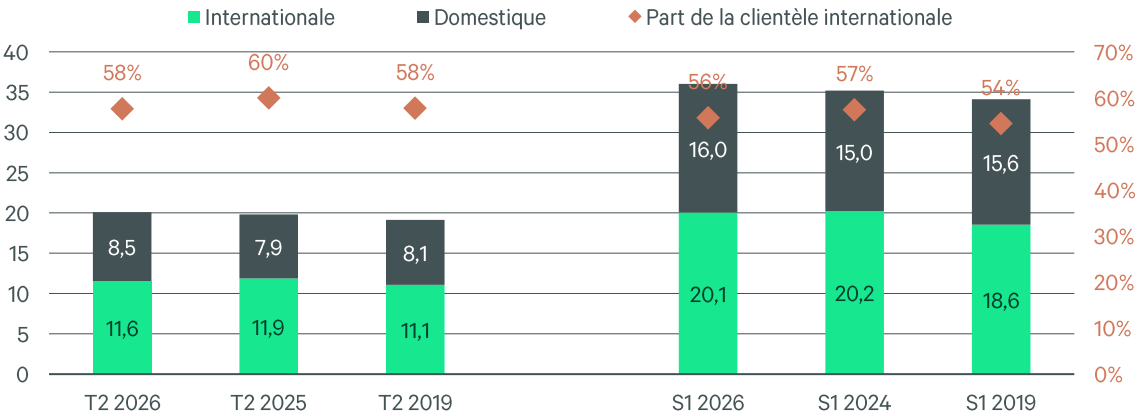
Une fréquentation domestique supérieure à 2019, une contre-performance côté demande internationale

Si la dynamique francilienne s’inscrit globalement dans la tendance observée à l’échelle nationale, à savoir un nouveau record de fréquentation au 1er semestre, la Région n’a pas été le principal moteur de la croissance de la fréquentation internationale. Les nuitées réalisées par la clientèle étrangère reculent de -2,5 % au 2^e trimestre 2026 par rapport au T2 2025, témoignant de la plus forte exposition de la destination parisienne aux aléas géopolitiques. Cette baisse a toutefois été largement compensée par les bons chiffres de la clientèle domestique, dont les nuitées progressent de 6,7 % au S1 2026 par rapport à la même période de l’année précédente. Le nombre de nuitées total dépasse ainsi les 36 000, soit une hausse de 2,5 % sur un an.

Les chiffres de trafic des deux principaux aéroports parisiens apparaissent par ailleurs relativement solides au regard du contexte géopolitique. Si le nombre de passagers en provenance du Moyen-Orient affiche un recul marqué, estimé à près de 20 %, l’impact sur le trafic global demeure limité compte tenu du poids relativement modeste de cette zone géographique, qui représentait moins de 5 % des arrivées en 2025. Les arrivées en provenance d’Asie se rapprochent désormais de leurs niveaux d’avant-crise sanitaire, tandis que le trafic domestique affiche une hausse notable, à rebours de la tendance observée ces dernières années dans un contexte de développement des alternatives de transport moins carbonées.

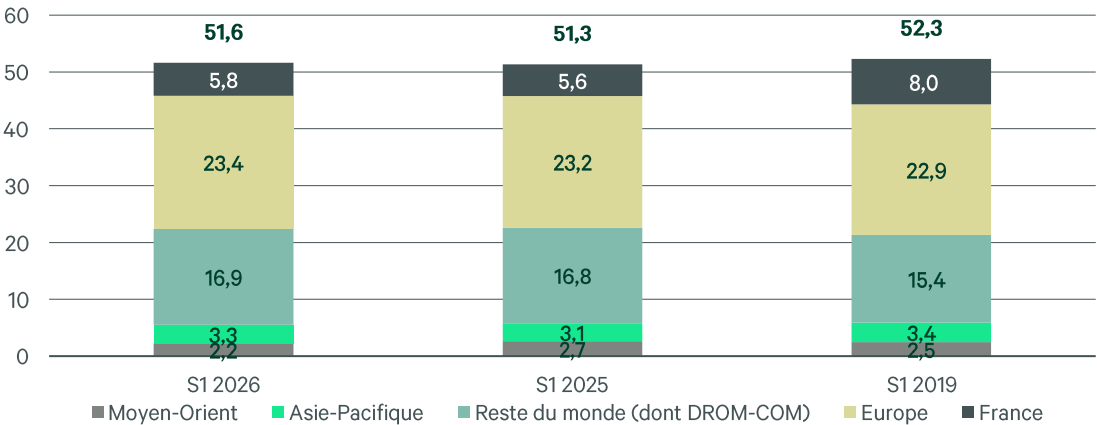
Sur le plan des performances opérationnelles, l’Île-de-France enregistre également un début d’année favorable. Le RevPAR progresse de 5,0 % par rapport au S1 2025, soutenu principalement par une hausse significative du taux d’occupation (+1,8 point). La région se distingue par rapport au reste de la France par l’excellente performance du segment budget, pour lequel le RevPAR augmente de 5,9 % contre +0,4 % à l’échelle national, notamment grâce à la forte progression du taux d’occupation (+2,4 points).

VISUEL 3 : Nombre de nuitées et taux d’occupation des hôtels en Ile-de-France



En milliers. Hôtellerie uniquement
Source : Insee, MKG, août 2026.

VISUEL 4 : Trafic dans les aéroports de Roissy-CDG et Orly par faisceau géographique



Millions de passagers.
Source : Aéroports de Paris, Ministère chargé des transports, juillet 2026.

Performances opérationnelles

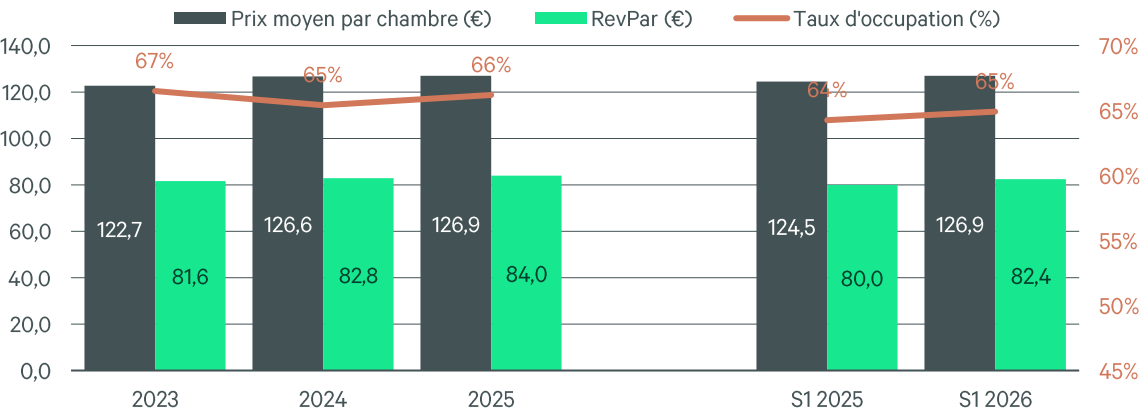
Un RevPar en hausse pour l'ensemble des gammes

Malgré les inquiétudes suscitées par le conflit en Iran, qui a perturbé le trafic aérien long-courrier, le secteur hôtelier a fait preuve de résilience et affiche des indicateurs globalement bien orientés. À l'échelle nationale, le RevPAR progresse ainsi de 3,0 %. Cette performance s'explique par une nouvelle hausse du prix moyen (+1,9 % par rapport au S1 2025) combinée à une augmentation du taux d'occupation de 0,7 point.

Le segment budget rattrape le retard accumulé en début d'année et enregistre une hausse de RevPAR de 0,4 %, après un recul de près de 1 % au cours du premier trimestre. Si l'ensemble des indicateurs de la gamme retrouve désormais un niveau proche de celui observé en 2025, les performances restent néanmoins en retrait par rapport à 2024. Dans un contexte marqué par le regain des tensions inflationnistes lié au conflit en Iran, la demande de cette clientèle, particulièrement sensible à l'évolution des prix, pourrait être affectée dans les prochains mois. À l'autre extrémité du marché, les établissements haut de gamme et de luxe poursuivent leur dynamique de croissance. Leur RevPAR progresse encore de 5 % et affiche désormais une hausse à deux chiffres par rapport au premier semestre 2024.

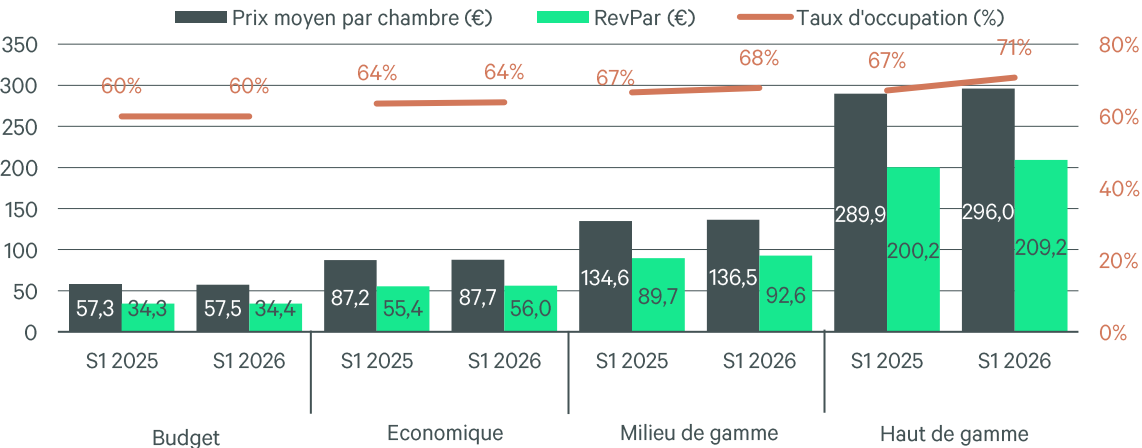
La situation reste très contrastée entre les trois principales destinations françaises. L'Île-de-France et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur enregistrent de fortes progressions de RevPAR, respectivement de 3,7 % et 6,7 %. La première bénéficie principalement d'une hausse du taux d'occupation, tandis que la seconde est portée par l'augmentation des prix moyens. Ces deux destinations profitent également de la forte présence d'établissements haut de gamme sur leur territoire. À l'inverse, la région Auvergne-Rhône-Alpes affiche un léger recul de son RevPAR (-0,6 % par rapport au S1 2025). Cette évolution demeure toutefois moins défavorable que celle observée au premier trimestre, traduisant un deuxième trimestre plus dynamique après un début d'année plus hésitant.

VISUEL 5 : Performances opérationnelles des hôtels en France



€ HT
Source : MKG, juillet 2026.

VISUEL 6 : Performances opérationnelles des hôtels en France par gamme



€ HT
Source : MKG, mai 2026.

Investissement France

Une transaction record qui masque un ralentissement du marché

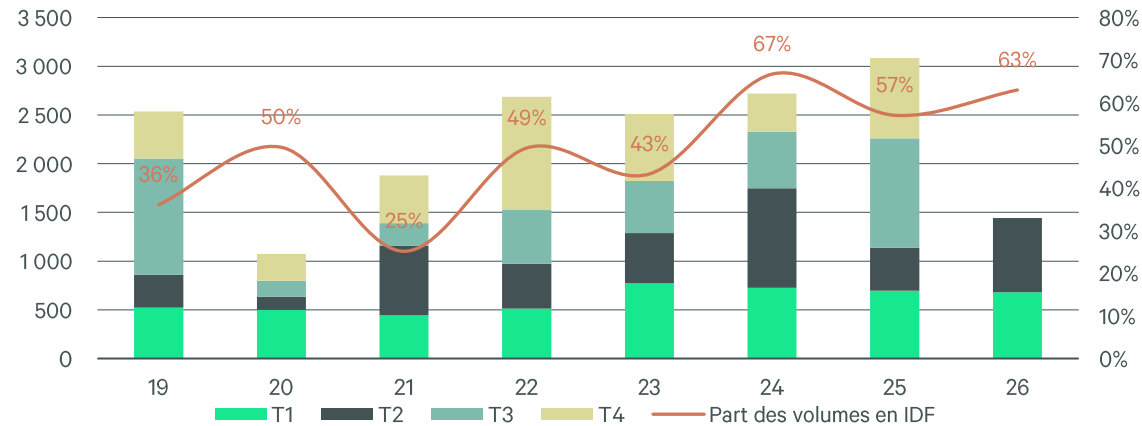
Grâce à la cession de l’Hôtel Pullman Tour Eiffel pour un montant record de plus de 400 millions d’euros, le marché de l’investissement en hôtellerie a dépassé le 1,4 milliard d’euros à fin juin 2026, enregistrant une progression de 27 % par rapport au S1 2025.

L’évolution du nombre de transactions dépeint toutefois un léger ralentissement du marché avec 62 opérations recensées sur les 6 premiers mois de l’année, en retrait de - 15 % par rapport aux 3 années précédentes. Ce recul s’explique principalement par la contraction du segment des transactions de moins de 15 M€, traditionnellement moteur de l’activité. Les volumes investis et le nombre de transactions sur cette tranche de marché sont ainsi en retrait respectivement de - 22 % et - 28 %.

À l’instar de 2025, les dynamiques des trois principales destinations d’investissement demeurent contrastées au premier semestre 2026. L’Île-de-France bénéficie de la cession exceptionnelle évoquée précédemment, qui soutient fortement les volumes investis, tandis que le nombre de transactions reste globalement stable. En région Auvergne-Rhône-Alpes, l’activité retrouve un niveau comparable à celle observée en 2023 et 2024, après une année 2025 particulièrement atone. Cette normalisation se traduit par une nette progression des principaux indicateurs par rapport au premier semestre 2025. À l’inverse, la dynamique en région Provence-Alpes-Côte d’Azur marque le pas après une bonne année 2025. Les volumes investis y sont divisés par deux par rapport à un premier semestre 2025 exceptionnel, créant un effet de comparaison défavorable plus qu’un véritable décrochage de l’activité.

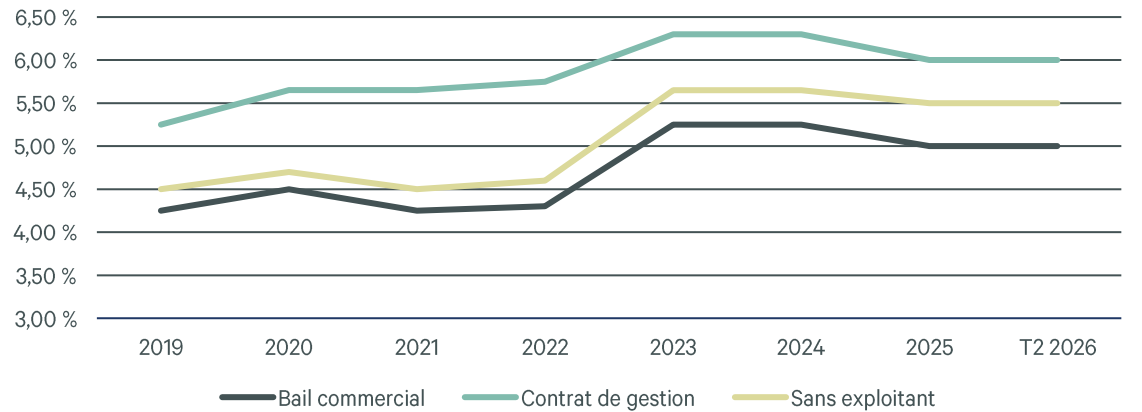
Malgré la hausse du taux sans risque ces derniers mois, le taux de rendement *prime* hôtelier se maintient à 5,00 % au T2 2026. Cette stabilité reflète l’intérêt soutenu des investisseurs pour le secteur, le spread de rendement demeurant attractif au regard de la résilience des performances opérationnelles et de la robustesse des fondamentaux hôteliers.

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



En millions d’euros.
Source : CBRE, T2 2026.

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



Source : CBRE, T2 2026



Contacts

Quentin LAFERTE

Head of Hotels Investment Properties
France
Tél. : +33 (0) 6 22 05 41 91
quentin.laferte@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 2025. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes 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. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page Insight & Research : <https://www.cbre.com/insights>. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur <https://www.cbre.fr/insights> CBRE Business Services - Groupement d'intérêt économique - Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris