

# Un marché hôtelier qui se distingue par sa résilience en début d'année



Note : Les flèches indiquent des variations annuelles.

## Synthèse

- Un nombre de nuitées record au T1 2026 à l'échelle nationale malgré le déclenchement de la guerre en Iran fin février 2026 ;
- **Une répercussion encore incertaine du conflit sur l'industrie touristique française ;**
- En région francilienne, un rattrapage du nombre de nuitées pour la clientèle domestique aux niveaux de 2019 après 3 années de baisse consécutives ;
- Des volumes d'investissement stables par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre d'une année 2025 record ;
- 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, mai 2026.

## Fréquentation touristique en France

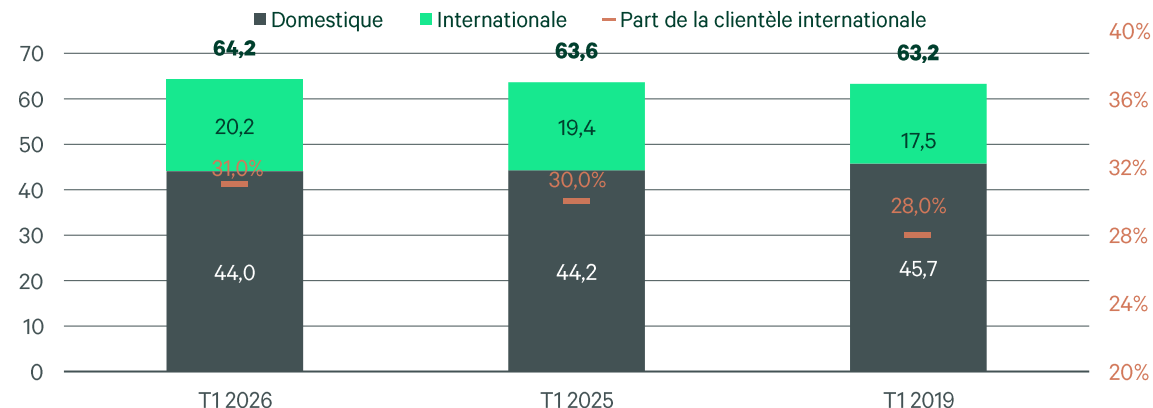
### Un début d'année qui aurait pu être prometteur pour la croissance du tourisme international

A l'échelle des 3 premiers mois de l'année, l'évolution du nombre de nuitées au sein des hôtels et autres hébergements collectifs touristiques semble poursuivre sur la tendance observée depuis 2024, à savoir une croissance forte des nuitées pour la clientèle non-résidente (+ 4,2 % par rapport au T1 2025) et une clientèle domestique qui recule (- 0,4 %).

Le déclenchement du conflit en Iran le 28 février 2026 et les perturbations qu'il a entraînées sur le trafic aérien mondial pourraient toutefois entraver cette dynamique. Les seuls chiffres du mois de mars 2026 ne nous permettent pas de tirer une conclusion certaine sur l'incidence de la guerre sur l'économie touristique française. L'évolution du nombre de nuitées en mars 2026 par rapport à mars 2025 font état d'une légère baisse pour les non-résidents (-0,9 %) et d'une hausse pour la clientèle domestique (+2,7 %). Ces évolutions se situent néanmoins dans des proportions qui n'indiquent pas de changements majeurs dans les choix de destination dans le mois qui a suivi le début du conflit.

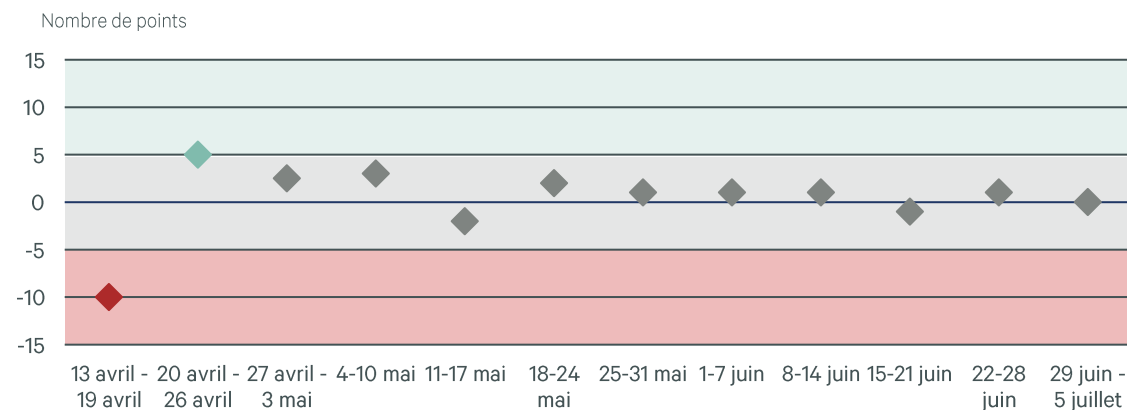
Par ailleurs, pour le T2 2025, les taux de réservations hebdomadaires des hôtels en France communiqués par MKG à fin avril sont relativement stables par rapport à l'année dernière ; les variations pour les semaines d'avril résultant des évolutions du calendrier des vacances scolaires.

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



En milliers. Tous hébergements collectifs touristiques sauf hôtellerie de plein air. Source : Insee, mai 2026.

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



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

## Focus : Fréquentation touristique en Ile-de-France

### Un sursaut de la fréquentation domestique au T1 2026

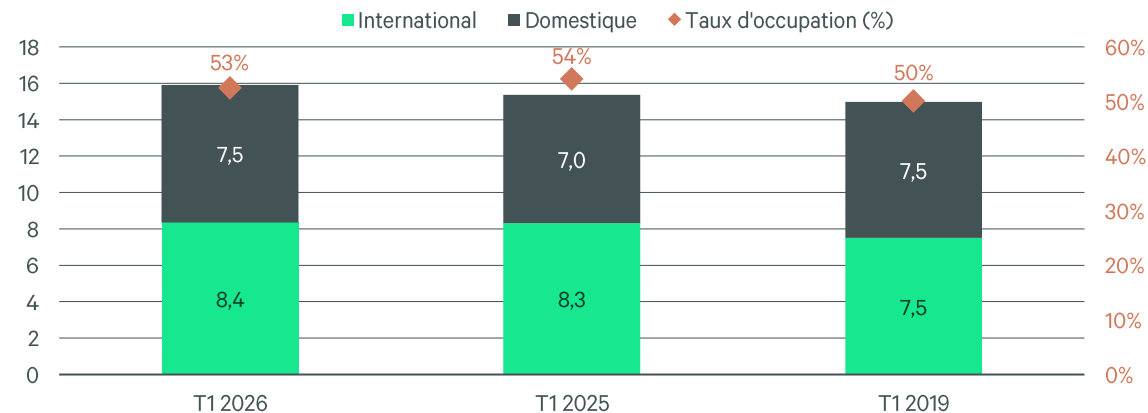
Pour la 4<sup>e</sup> année consécutive, la région Île-de-France a battu son record de nombre de nuitées en hôtellerie sur les 3 premiers mois de l'année. Le T1 2026 se distingue toutefois par le retour de la clientèle domestique qui, avec plus de 7 500 nuitées, dépasse le précédent record instauré en 2019 avant une baisse continue jusqu'à aujourd'hui. A contrario, la clientèle internationale qui battait son record de nuitées chaque année depuis 2023 s'est stabilisée ce trimestre, tout en restant majoritaire (53 % du nombre total de nuitées).

Ces chiffres trimestriels ne sont pas le reflet uniquement d'éventuelles répercussions du conflit iranien, la hausse du nombre de nuitées pour la clientèle domestique s'observant aussi bien pour les mois de janvier et février que pour mars. En revanche, les chiffres de mars sont un retrait pour la clientèle internationale après une bonne dynamique sur les deux premiers mois de l'année.

Le trafic des deux principaux aéroports parisiens a été relativement résilient avec un nombre de passagers en hausse au 1<sup>er</sup> trimestre 2026 malgré les restrictions d'accès à certains espaces aériens mises en place en mars. Les arrivées du Moyen-Orient ont reculé de - 8 % par rapport au T1 2025, tout en étant compensées par les flux venus d'Afrique et d'Asie Pacifique.

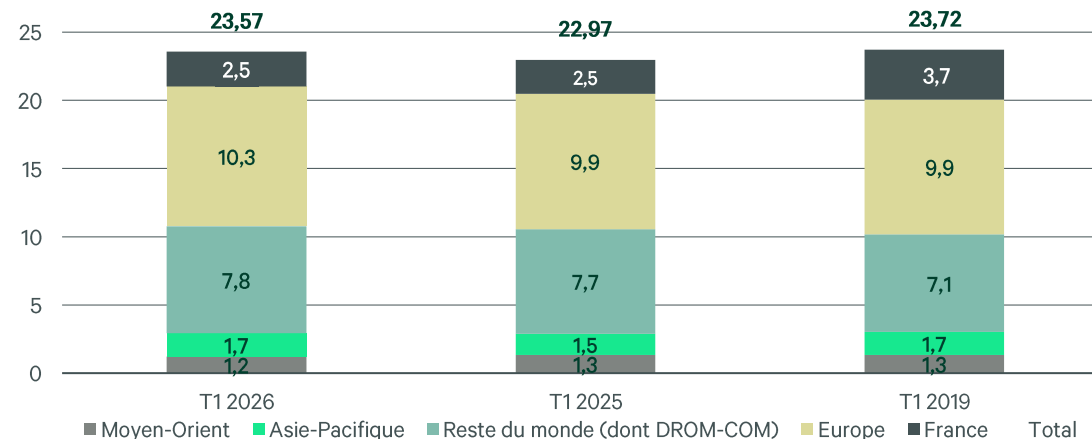
Côté performances opérationnelles, la Région Île-de-France a connu un bon début d'année avec une hausse du RevPar de 6,4 % par rapport au T1 2025, portée par une progression à la fois du taux d'occupation et des prix moyens. Toutes les gammes d'hôtels surfent sur cette bonne dynamique, et ce même au mois de mars 2026, alors que certains craignaient une contre-performance des hôtels haut-de-gamme en raison des difficultés d'affrètement de la clientèle moyen-orientale notamment.

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



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

## Performances opérationnelles

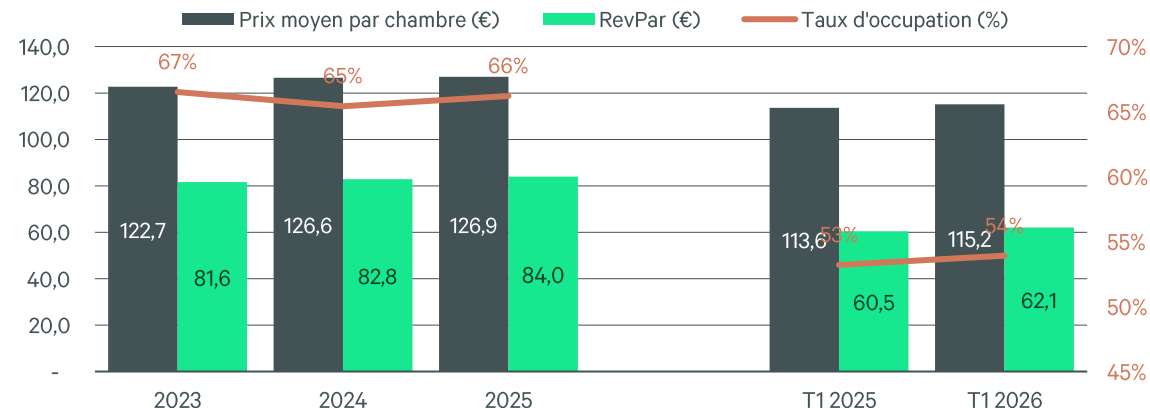
### Un RevPar à l'échelle nationale dopé par les établissements haut de gamme

Sur les 3 premiers mois de l'année, le RevPar à l'échelle nationale progresse de plus de 3,5 % par rapport au T1 2025 après être resté relativement stable sur l'ensemble de l'année dernière. Cette progression s'explique par une nouvelle hausse des prix moyens (+ 1,7 % par rapport au T1 2025) ainsi que celle du taux d'occupation.

Si l'évolution des indicateurs de performances opérationnelles est positive pour l'ensemble des gammes d'hôtel, les établissements haut de gamme se distinguent avec une hausse du RevPAR de plus de 5 % par rapport au T1 2025. Pour les établissements des gammes budget et économique, les taux d'occupation et le RevPar sont légèrement supérieurs à ceux observés au T1 2025 sans toutefois rattraper les niveaux du T1 2024, illustrant la nécessité pour les gestionnaires de rester attentifs à l'équilibre entre les deux indicateurs. Le nouvel épisode d'inflation déclenché par le conflit en Iran pourrait justement être un défi pour ce segment du marché pour lequel une nouvelle répercussion de la hausse des charges sur les prix sera plus difficile à faire accepter à la clientèle après le pic d'inflation de 2022.

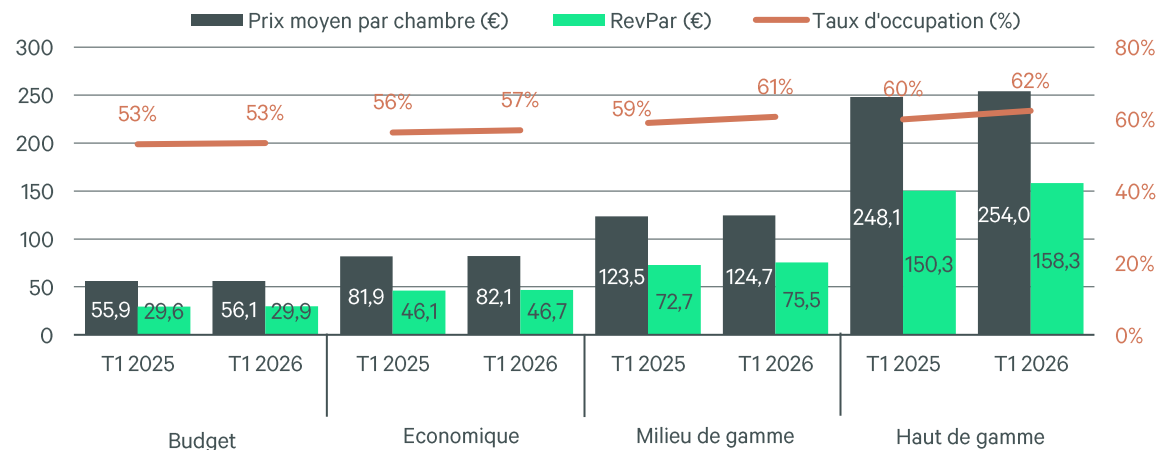
A l'échelle des régions, la situation est très contrastée entre les 3 premières destinations françaises. L'Île-de-France et la Provence-Alpes-Côte d'Azur affichent une forte hausse du RevPAR, portée pour la première par le taux d'occupation et pour la seconde par les prix. A contrario, la région Auvergne-Rhône-Alpes signe une contre-performance après une bonne saison hivernale 2024-2025 et voit son RevPAR reculer de - 3,5 %.

VISUEL 5 : Performances opérationnelles des hôtels en France



€ HT  
Source : MKG, mai 2026.

VISUEL 6 : Performances opérationnelles des hôtels en France par gamme



€ HT  
Source : MKG, mai 2026.

## Investissement France

### Des volumes stables par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre d'une année 2025 record

Avec plus de 680 M€, le marché de l'investissement en hôtellerie affiche des volumes stables (- 2 %) par rapport au T1 2025, une dynamique qui contraste avec les autres typologies pour lesquelles les volumes ont connu un fort retrait, compris entre - 12 % et - 60 % sur la même période.

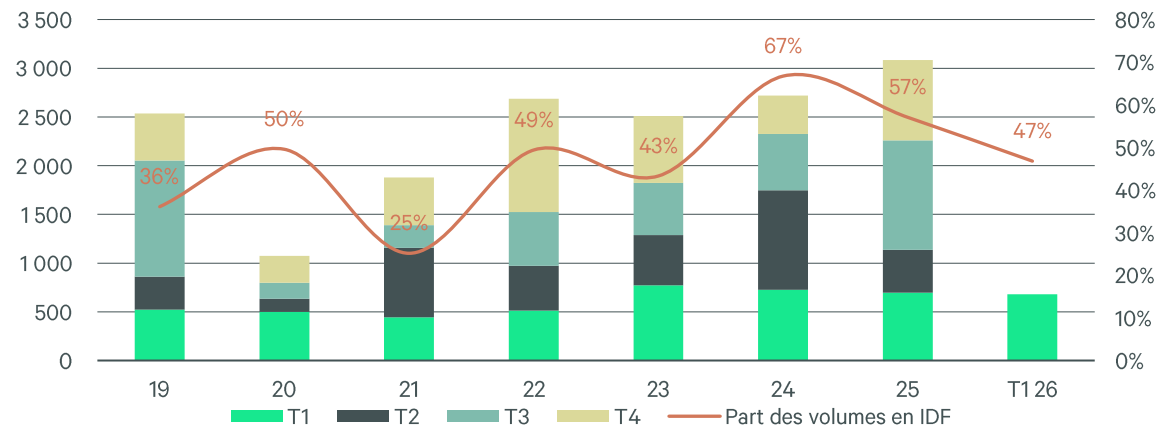
Cette bonne performance est d'autant plus remarquable que le socle de petites transactions, inférieures à 5 M€, est resté atone avec 3 signatures recensées contre 13 en moyenne sur les 3 premiers mois de l'année depuis 2023. Ainsi, si les volumes se maintiennent, le nombre de transactions a chuté de près d'un tiers par rapport au T1 2025.

A contrario, la tranche des transactions comprises entre 10 et 50 M€ a été très dynamique, avec notamment la signature de 7 portefeuilles. Ces derniers totalisent par ailleurs plus de 25 % des volumes, une part qui n'avait plus été atteinte depuis 2021. La plus grande transaction ce trimestre correspond toutefois à la vente d'un actif unitaire, l'iconique hôtel de La Pérouse à Nice, pour environ 60 M€.

La baisse de la part de l'Île-de-France dans les volumes par rapport aux deux années précédentes masque un bon début d'année pour la région capitale avec près de 320 M€, un volume en hausse de + 22 % par rapport à un T1 2025.

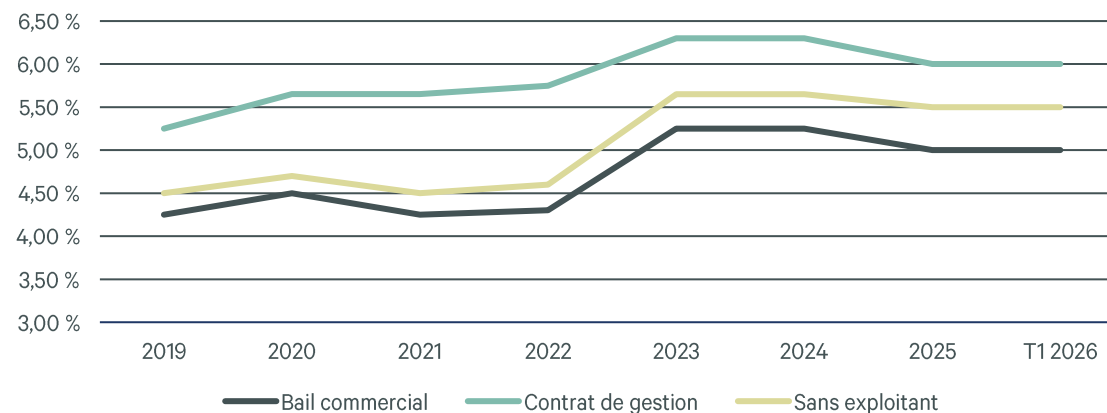
Le taux de rendement *prime* pour l'hôtellerie se maintient à 5,00 % au T1 2026, alors que la typologie continue de susciter le fort intérêt des investisseurs et dispose d'un *spread* important avec un taux sans-risque très volatil.

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



En millions d'euros.  
Source : CBRE, T1 2026.

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



Source : CBRE, T1 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