



**En 2024, le marché français des transactions a été positif, avec un volume de transactions estimé à 2,5 milliards en France, largement soutenu par le marché parisien, estimé à 1 milliard, notamment grâce aux grandes opérations parisiennes (cession du Pullman Paris Tour Eiffel pour 330 millions d'euros, le Hilton Opéra pour 240 millions d'euros, la Dame des Arts et le Mandarin Oriental pour 205 millions d'euros).**

Le besoin de liquidités de certains acteurs majeurs du marché de l'immobilier a affecté le secteur de l'hôtellerie, qui reste plus liquide que d'autres. Avec la hausse brutale des taux d'intérêt en 2023, le marché de l'investissement est clairement plus orienté vers l'opportunisme en l'absence d'acteurs « core », et de SCPI exclusivement positionnées sur les murs seuls, qui ont dû revoir à la hausse leurs attentes en matière de rendement et ont vu leurs actifs se déprécier et perdre en liquidité. Cependant, la forte

\*Source: MKG Consulting

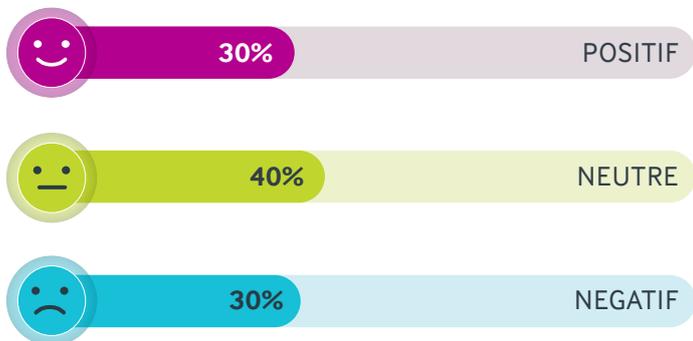
détente opérée par la BCE à la fin de l'année 2024 devrait atténuer cette tendance en 2025. Les fonds de commerce hôteliers ont été globalement moins exposés grâce à leurs performances opérationnelles qui ont permis de compenser les effets négatifs de la crise. En France, d'un point de vue opérationnel, les Jeux Olympiques ont généré une année déstructurée avec une sous-performance avant les jeux de juin à la mi-juillet, et une surperformance pendant les JO, représentant un chiffre d'affaires additionnel de 357 millions d'euros\* dans l'hébergement professionnel (hors plateformes en ligne). Cela représente une augmentation de 1,4 % du chiffre d'affaires annuel du secteur.

Un autre élément imprévisible que nous avons vu en 2024 a été la dissolution de l'Assemblée nationale et l'attentisme pourrait se poursuivre en 2025 avec l'arrivée au pouvoir des nouveaux gouvernements en France et au Royaume-Uni, ainsi qu'une nouvelle présidence Trump aux États-Unis.

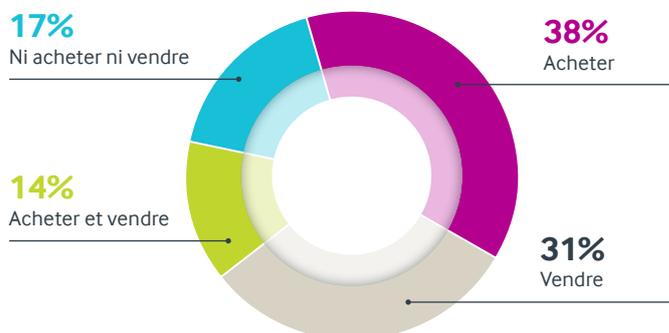
## SENTIMENT DE MARCHÉ

Nous avons interrogé de manière anonyme les acteurs du secteur hôtelier dans tout le pays afin de recueillir leur avis sur l'année à venir.

Quand nous demandons leur sentiment pour 2025



Quand nous demandons leur plan de cession/acquisition pour 2025



## PRÉDICTIONS POUR 2025

- Malgré un retour à une année normale sans événements majeurs, la demande devrait se stabiliser grâce à l'augmentation des arrivées internationales, notamment en provenance d'Asie, favorisée par le succès des JOP et la mise en avant de Paris.
- La tendance à la montée en gamme continuera à maintenir une croissance des chambres (+0,2 % TCAC 2019-2023), alors que les petits actifs sous-performants ferment ou se rénovent, contribuant ainsi à la stabilisation du taux d'occupation.
- Les investisseurs institutionnels devraient revenir sur le marché de l'hôtellerie, tandis que les propriétaires-exploitants poursuivront leurs investissements, à la recherche d'un effet de levier opérationnel.
- Les taux d'intérêt élevés et le ralentissement du marché de l'immobilier de bureau ont mis à l'épreuve les promoteurs immobiliers, créant ainsi des opportunités de développement de projets tertiaires ou de construction de nouveaux hôtels en VEFA.

## CAS D'ÉTUDE

### Recherche d'opérateur - Les Chalets du Mont d'Arbois, Megève



Le bureau de Christie & Co à Lyon a accompagné Edmond de Rothschild Heritage dans sa recherche d'opérateurs pour son actif historique situé au cœur des Alpes françaises, les Chalets du Mont d'Arbois, 40 chambres et 5 étoiles, désormais exploités par Beyond Places, depuis le 1er octobre 2024.