



Le marché de l'Hôtellerie de Plein Air

2024

1 Panorama du marché de l'hôtellerie de plein air en France

2 Montée en gamme de l'HPA

3 KPI du marché de l'hôtellerie de plein air français

4 Le marché européen

5 Principaux acteurs du marché

6 Conclusion

7 Glossaire

8 Contacts

1 | Panorama du marché de l'hôtellerie de plein air en France

Un marché important de l'hébergement touristique français

Les types d'emplacements



Mobil Home



Tente



Camping-car /
Caravane



Chalet

Les campings sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, ainsi que d'équipements communs.



7 340 campings

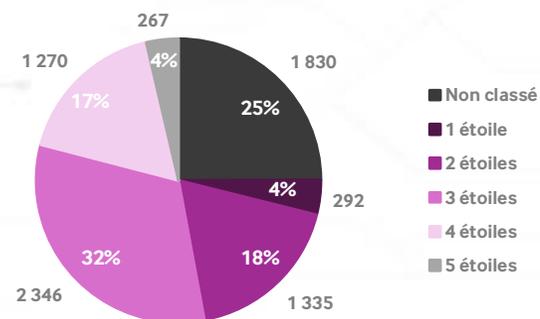
VS 16 770 hôtels



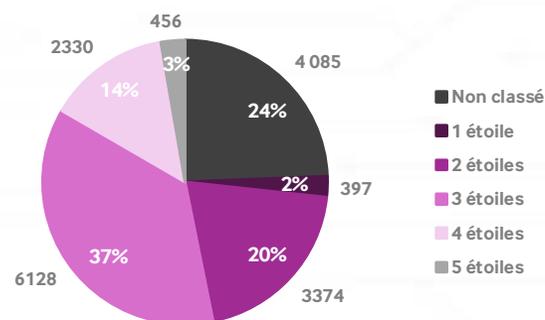
685 400 emplacements

VS 655 900 chambres d'hôtels

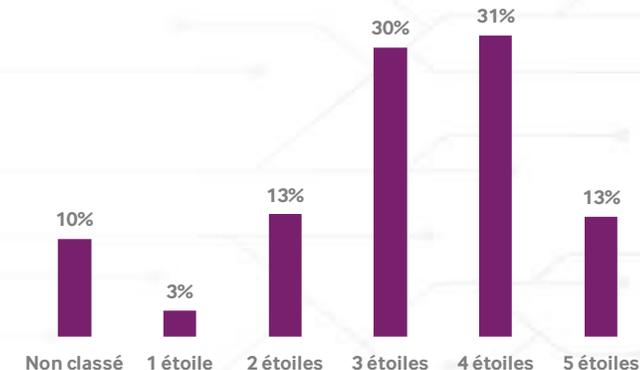
Répartition des campings par catégorie d'étoile en France en 2023



Répartition des hôtels par catégorie d'étoile en France en 2023



Part d'emplacements de campings en France en 2023, par catégorie



Pour être éligible au classement, la superficie minimale d'un emplacement doit être de 70 m² pour les campings 1* et 2*, et de 80 m² pour ceux de 3*, 4* et 5*. Toutefois, les aires de stationnement pour autocaravanes situées à l'entrée du camping ont une superficie minimale fixée à 35 m², quel que soit le niveau de classement.

1 | Panorama du marché de l'hôtellerie de plein air en France

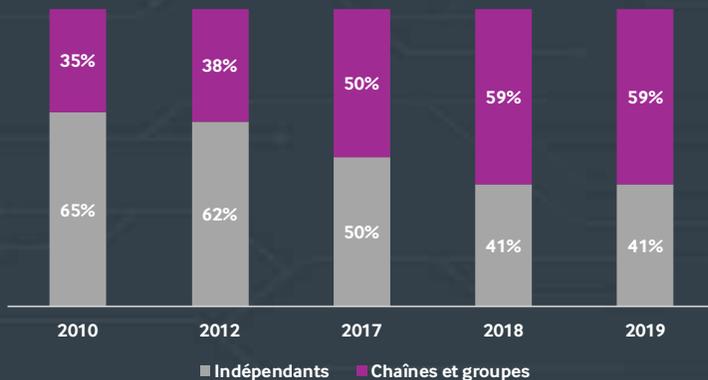
Un marché important de l'hébergement touristique français

Evolution du nombre d'établissements de l'HPA en France



2001 2003 2005 2007 2009 2011 2013 2015 2017 2019 2021 2023

Part de marché des chaînes et groupes dans l'HPA (en % du CA)



■ Indépendants ■ Chaînes et groupes

On constate une baisse de l'offre de campings (-8% depuis 2001), ainsi qu'un fort attrait des investisseurs pour cette classe d'actifs. Ces deux éléments expliquent en partie la hausse des valeurs des campings en France.

Avantages et inconvénients des campings VS hôtels

Avantages



Facilité / rapidité de création de valeur



Charges moins élevées
(prix moyen d'un mobil home €30-60k)

Inconvénients



Obsolescence plus rapide / Renouvellement du parc plus récurrent



CAPEX plus important

L'Hôtellerie de Plein Air (HPA) est marquée par une forte saisonnalité : seulement **9,5%** des campings en France restent **ouverts toute l'année**, tandis que la plupart n'ouvrent que de mars à novembre, avec des variations selon les établissements.

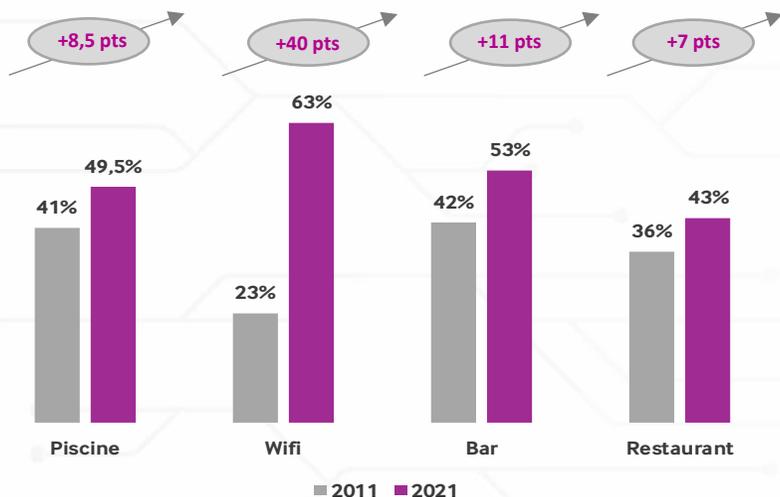
2 | Montée en gamme de l'HPA

Des campings de mieux en mieux équipés



Entre 2010 et 2016, le nombre d'emplacements a diminué de 2,1%. Cette baisse s'explique principalement par la transformation des emplacements nus (-10%) en emplacements équipés (+20%), étant donné leur meilleure rentabilité. Le nombre d'emplacements équipés, qui représentait 30% des capacités totales en camping en 2016, a continué de croître pour atteindre 40% en 2023.

Evolution des équipements des campings en France (2011-2021)



En plus du développement des emplacements équipés, on assiste également à une amélioration de l'offre de biens et services proposés dans les campings, permettant ainsi une montée en gamme de l'HPA en France.

La montée en gamme des campings a permis de:

- Redorer l'image du camping
- Attirer une clientèle plus aisée
- Allonger la durée moyenne d'ouverture
- Augmenter le prix moyen par nuit
- Augmenter le nombre de nuitées

Evolution des nuitées dans les établissements touristiques en France (2011-2019)



3 | KPI du marché de l'hôtellerie de plein air français

Un marché plébiscité par les Français

En **2023**, la forte **saisonnalité** du camping, concentrant principalement la demande sur les mois d'été, couplée à une **offre importante** (685 400 emplacements de campings contre 655 900 chambres d'hôtels), justifie un **taux d'occupation plus faible (41,7%)** par rapport à celui des hôtels (**62,2%**), où la demande est plus stable tout au long de l'année.



Fréquentation des hébergements collectifs touristiques en France, selon le type d'hébergement entre 2013 et 2022 (en millions)



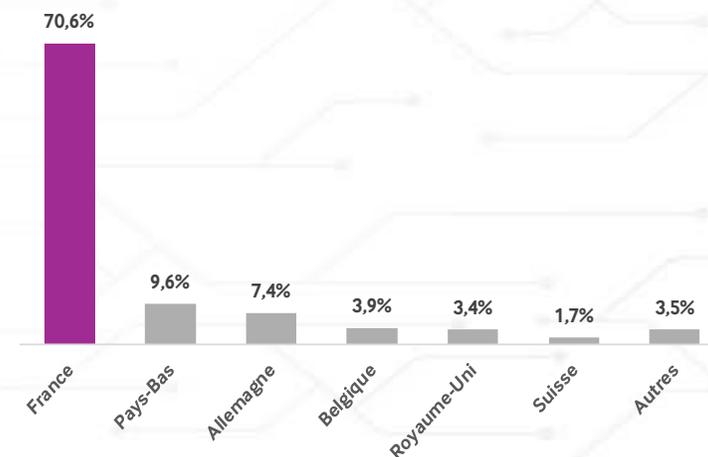
Sources: Insee, Statista, FFCC

<p>€ 2,8Mds de CA en 2019 <i>(vs € 19,6Mds en hôtellerie)</i></p>	<p>5,1 Durée de séjour <i>(vs 1,8 en hôtellerie)</i></p>	<p>3,5% Croissance du CA par an</p>
--	---	--

En 2022, les **hôtels** ont enregistré 211,8M de nuitées, ce qui en fait **l'hébergement le plus fréquenté** parmi les hébergements collectifs touristiques français. Cependant, sur la période de **2013 à 2022**, les **campings** ont affiché le Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) **le plus élevé** avec 2,18%, comparé à 0,39% pour les hôtels et 0,32% pour les autres hébergements.

Toutefois, **sur la saison d'été 2023**, avec 141,7M de nuitées (+4,4% par rapport à 2022), **l'hôtellerie de plein air** a été le **premier hébergeur touristique** en France, devant l'hôtellerie traditionnelle (126,1M de nuitées, soit +0,3% par rapport à 2022). Pendant cette saison, la **clientèle française** représentait la majorité des nuitées passées dans les campings en France métropolitaine (**71%**), suivie par les **Néerlandais (10%)**, les **Allemands (8%)** et les **Belges (4%)**.

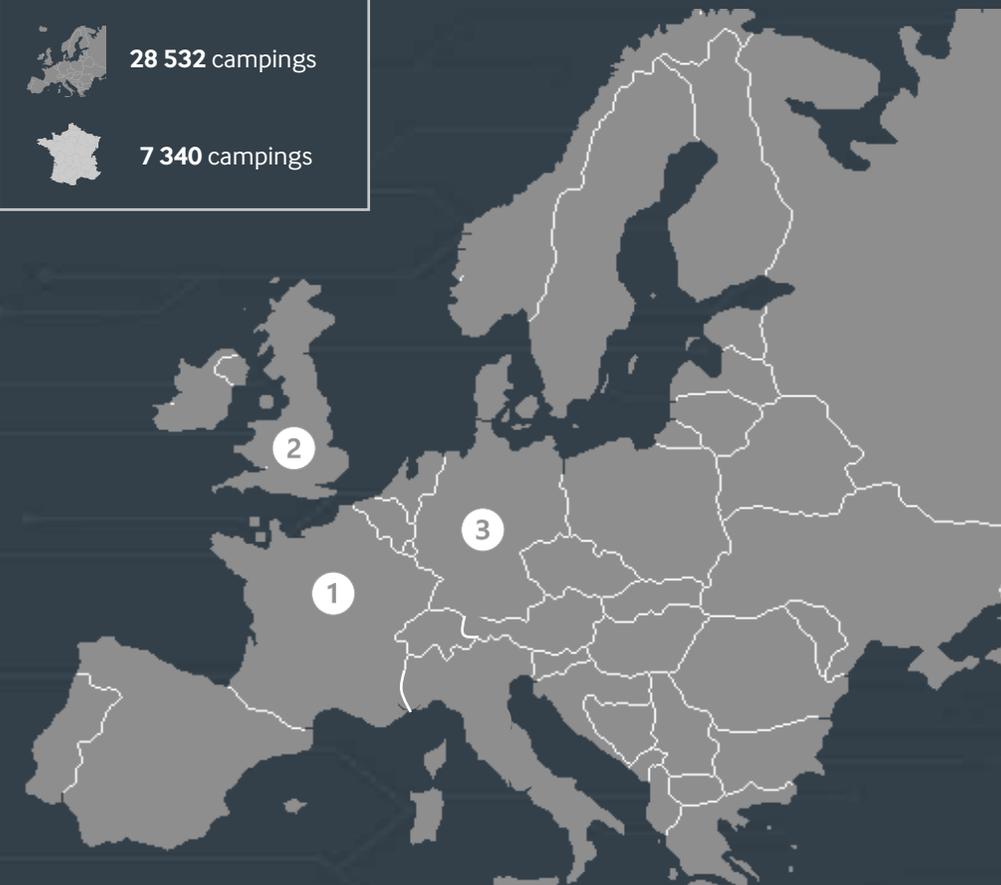
Nuitées dans les campings par pays de provenance - saison d'été 2023



4 | Le marché européen

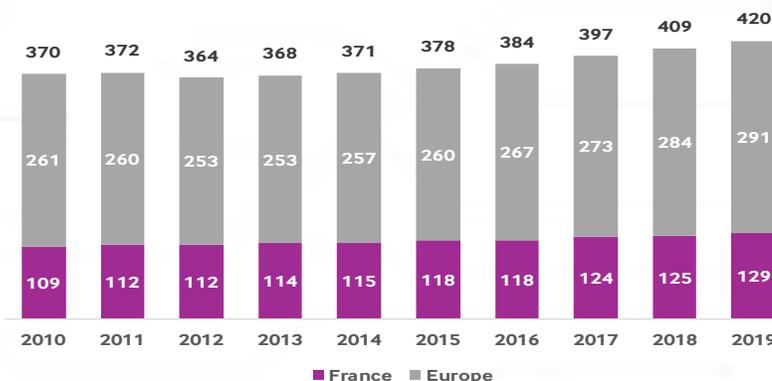
La France, au premier rang

Top 3 des pays ayant la plus grande capacité d'accueil en camping



Evolution des nuitées en camping en Europe

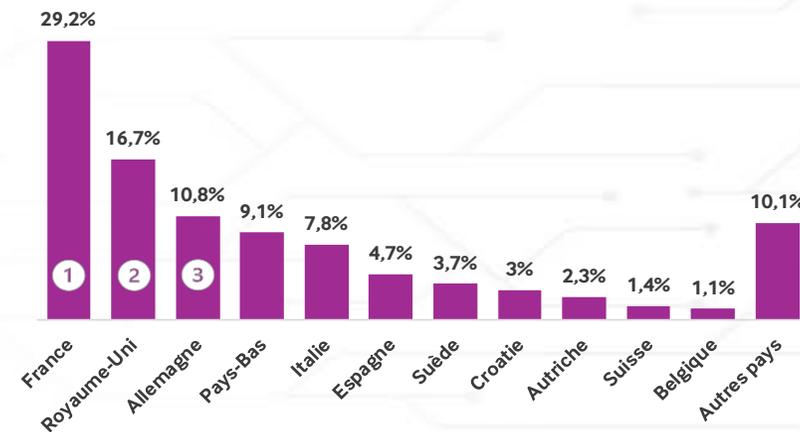
(en millions)



Entre 2010 et 2019, le nombre de nuits passées en camping en **France** a augmenté en moyenne de **1,9%** par an. Cette augmentation est toutefois plus faible en **Europe**, avec une moyenne annuelle de **1,2%**.

Répartition des capacités d'accueil européennes en hôtellerie de plein air, par pays, en 2023

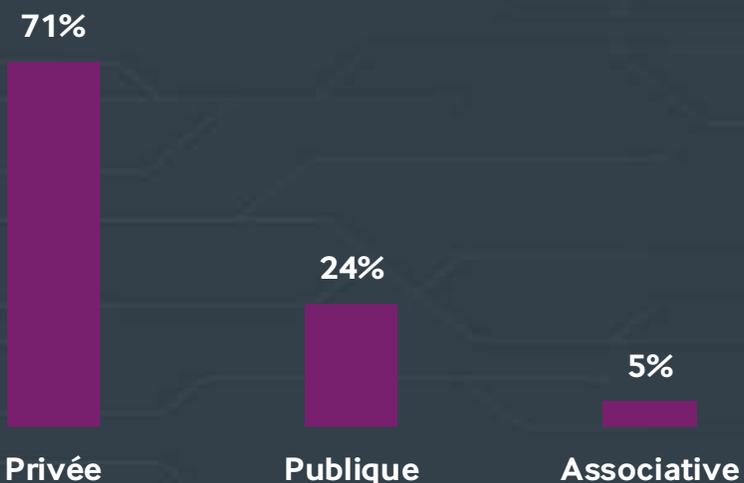
Avec près de 8 000 campings (équivalent à un environ un tiers des campings en Europe), la France est le pays Européen avec le réseau de camping le plus développé. La France est le 2^{ème} parc de campings au monde après les US



5 | Principaux acteurs du marché

Les modèles d'exploitation de l'hôtellerie de plein air

Répartition des différents gestionnaires de campings



Les campings en France sont gérés principalement par trois types d'entités : **privées, publiques, et associatives**. La majorité des campings (71 %) sont en **gestion privée**, souvent dirigés par des propriétaires indépendants ou des propriétaires exploitants. Environ **24,5 %** des campings sont gérés par des **entités publiques** dont l'objectif est de promouvoir le tourisme local tout en générant des revenus pour la communauté. Enfin, **5 %** des campings sont gérés par des **associations**, souvent à but non lucratif, visant à offrir des séjours accessibles et promouvant des valeurs sociales ou écologiques spécifiques.

Les 4 modèles d'exploitation

1 Les propriétaires indépendants

2 Les franchiseurs

Exemples de franchiseurs



3 Les réseaux indépendants

Exemples de réseaux indépendants



4 Les propriétaires exploitants

Exemples de propriétaires exploitants



2^{ème}

La France est le 2^{ème} parc de campings au monde après les Etats-Unis

41%

des campings sont détenus par des indépendants en 2022 (-14pts vs 2010)

141,7M

de nuitées enregistrées sur la saison d'été 2023

L'hôtellerie de plein air en France a connu une **croissance** remarquable ces dernières années, se positionnant comme le **leader européen** et le deuxième marché mondial après les États-Unis. Ce secteur a su évoluer en réponse aux attentes des consommateurs, avec une **montée en gamme** notable des établissements, offrant des équipements et des services de qualité comparable à l'hôtellerie traditionnelle. Malgré une diminution du nombre total de campings ces dernières années, le secteur s'est montré être un **secteur résilient**. Les investisseurs continuent de manifester un intérêt croissant pour ce segment, attirés par des **rendements attractifs** et une demande en constante augmentation. En résumé, l'hôtellerie de plein air en France est en pleine mutation, avec une **offre** de plus en plus **diversifiée et qualitative**, répondant aux nouvelles attentes des campeurs tout en attirant de nouveaux investisseurs.

Analyse de Boris Duclos, Négociateur | Christie & Co Lyon :

« Dans un marché de l'hôtellerie de plein air en pleine mutation depuis plusieurs années, il était crucial pour les équipes de Christie & Co de dresser un état des lieux détaillé de ce secteur, qui atteint aujourd'hui une certaine maturité. C'est pourquoi nous avons mené un travail de prospection intensif, identifiant plus de 250 opportunités dans le quart Sud-Est de la France. Nous sommes désormais prêts à répondre à la demande croissante de nos clients. »



Abréviation	Définition
HPA	Hôtellerie de Plein Air
KPI	Key Performance Indicator / Indicateur clé de performance
M2	Mètre carré
CA	Chiffre d'Affaires
CAPEX	Capital Expenditures / Investissements en capital
TCAM	Taux de Croissance Annuel Moyen
Vs	Versus
Mds	Milliards
Pts	Points

Boris DUCLOS

Négociateur – Lyon

boris.duclos@christie.com

+33 (0) 6 81 42 46 17

Guillaume GARCIN

Managing Director France

guillaume.garcin@christie.com

+33 (0) 7 85 70 29 19
