

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

PANORAMA MARCHÉ HÔTELIER FRANCE

T1 2026



Mai 2026

CHRISTIE & CO

Christie & Co a été fondé en 1935, et Christie Group est coté en bourse sur le London Stock Exchange Alternative Investment Market (AIM).

CHRISTIE & CO AUJOURD'HUI

Nous sommes leaders dans le conseil, l'évaluation et la transaction en Europe dans nos secteurs respectifs et ce, grâce à la participation de **400 experts dans 22 bureaux**, dont **100 spécialisés dans l'hôtellerie**.

En 2025, Christie & Co a vendu, conseillé et valorisé pour 7,4 Mrds € d'actifs hôteliers, dont 170 transactions et recherche d'opérateur ont été réalisées.

Grâce à notre vaste réseau de bureaux, notre connaissance des marchés européen et français est sans précédent.

Le siège social se situe à Londres, mais nous avons, outre nos bureaux en France, une présence paneuropéenne, avec des bureaux à Berlin, Francfort, Munich, Vienne, Barcelone et Madrid.

NOS BUREAUX EN FRANCE

L'approche sur mesure de notre équipe Transactions s'appuie sur une expertise sectorielle exceptionnelle et un réseau solide et bien établi au niveau local et régional, grâce à nos bureaux implantés en France depuis 1998.

Christie & Co France a conseillé en moyenne 25 % des transactions hôtelières annuelles du pays. En 2025, les bureaux français ont vendu **57 hôtels**.

UNE PORTÉE MONDIALE DE LA COMMUNAUTÉ DES INVESTISSEURS HÔTELIERS

Notre présence internationale nous place au cœur des échanges mondiaux.

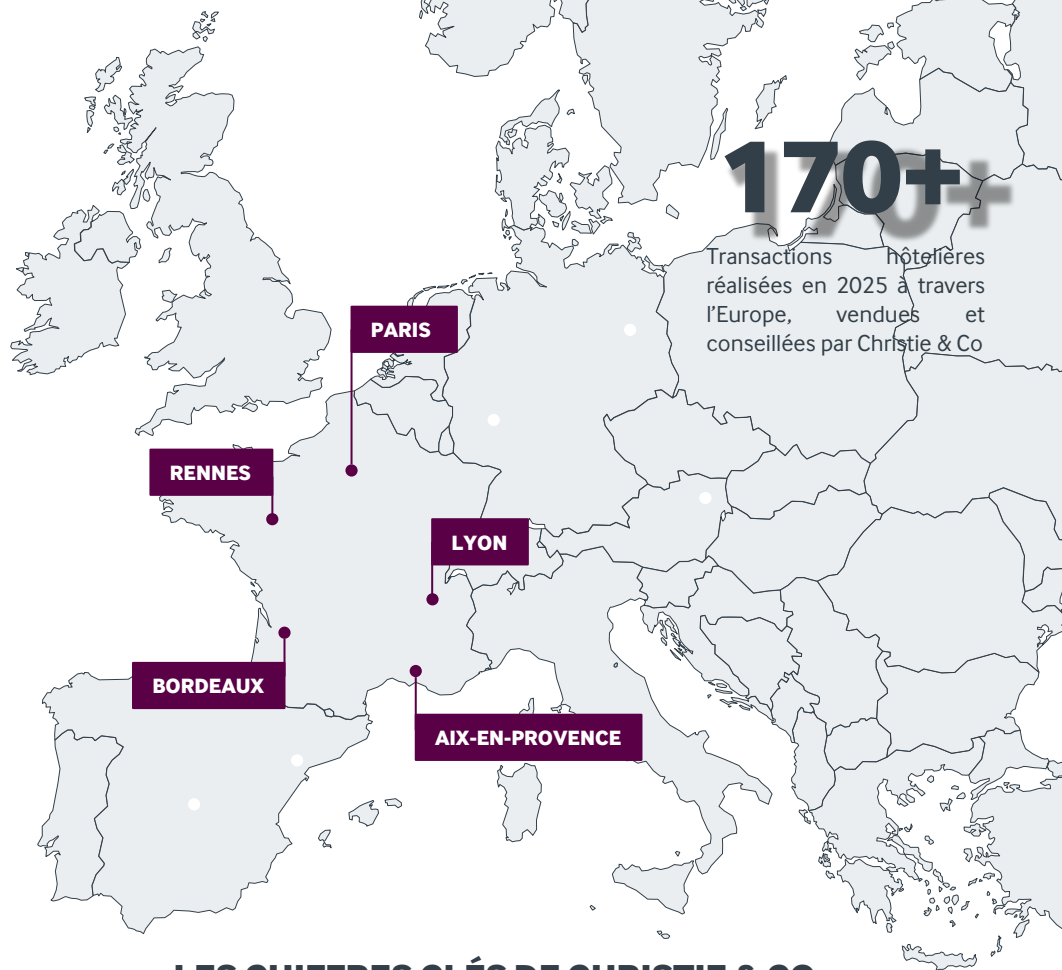


ASIA



FHS
WORLD

mipim®



LES CHIFFRES CLÉS DE CHRISTIE & CO

100+ spécialistes de l'hôtellerie

à travers la transaction, la valorisation et le conseil

7,4 Mrds €

d'hôtels vendus, évalués ou conseillés en Europe en 2025

5 bureaux français

dont le siège à Paris, couvrant la France, la Belgique, le Luxembourg et la Suisse francophone

57

hôtels vendus en 2025 en France

NOTRE ÉQUIPE CHRISTIE & CO

Une expertise locale soutenue par une équipe pan-européenne

Hotel Transactions France



Aurélien Passaquay
Associate Director
Centre-Est – Lyon



Yoann Vittoz
Associate Director
Sud-Ouest – Bordeaux



Emmanuel Aubrée
Associate Director
Grand Ouest – Rennes



Thomas Krynen
Associate Director
PACA – Aix



Boris Duclos
Negotiator
Centre-Est – Lyon



Théodore Boschmans
Negotiator
Nord-Est



Jérémy Durand
Negotiator
Grand Ouest – Rennes



Lucie Perin
Negotiator
Ile-de-France – Paris

Direction



Carine Bonnejean
Managing Director
Hotels & International



Guillaume Garcin
Managing Director
France



Lukas Hochedlinger
Managing Director
DACH



Nicolas Cousin
Managing Director
Espagne & Portugal



Jeremy Jones
Head of Brokerage
Royaume-Uni

Hotel Consultancy France



Pierre Ricord
Head of Consultancy
Hotels Europe



Luc Espailard
Associate Director
Hotel Consultancy



Thu Vu
Senior Consultant



Sophie Tran
Consultant

Analyst Team



Matis Desire
Lead Analyst



Paul Rouillier
Analyst



Juliette Argenson
Analyst

Support France



Marie Fauvel
Sales & Marketing
Manager

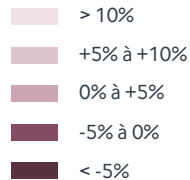


Arielle Bouzaglo
Office Manager

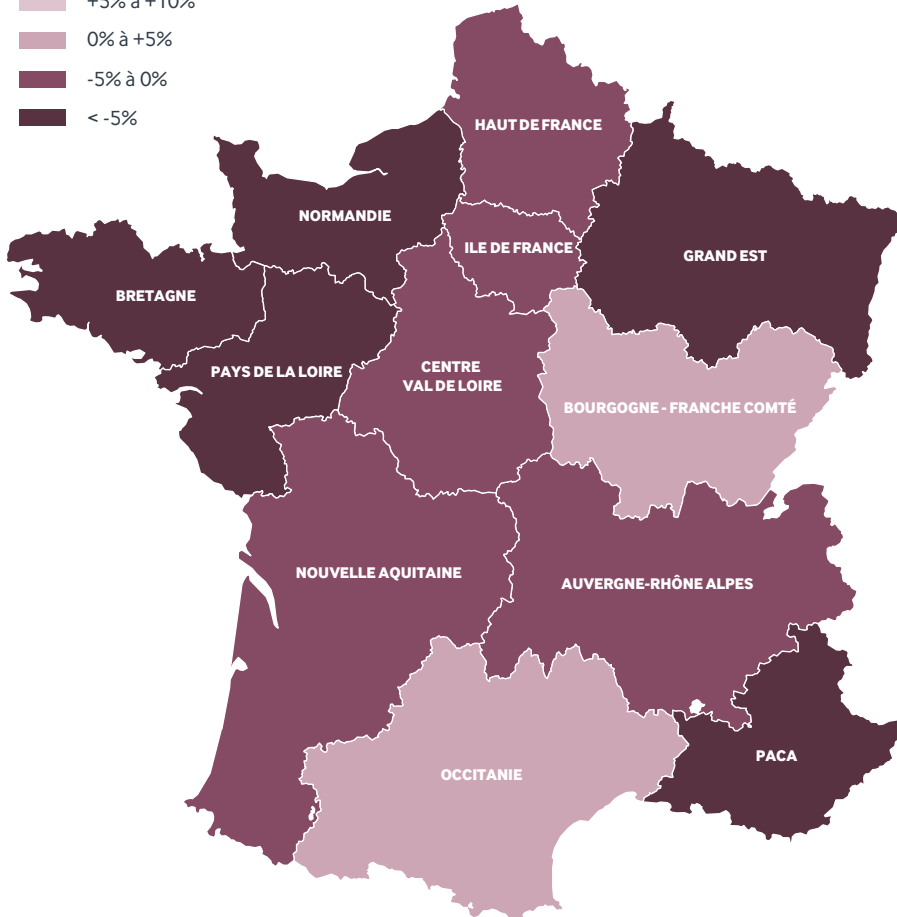
MARCHÉ HÔTELIER FRANÇAIS – T1 2026

Régression tarifaire, RevPAR impacté par les régions Grand Ouest/Est & PACA

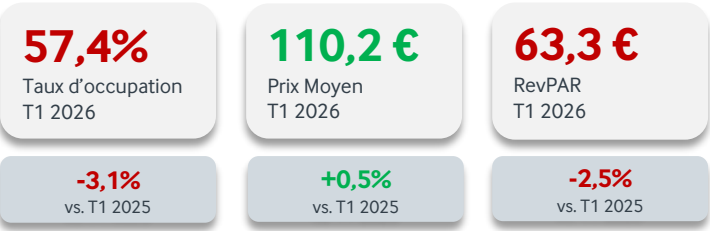
Variation du RevPAR (en %)



RevPAR par région – France
T1 2026 (vs. T1 2025)



Performances T1 2026 – France Global



Le T1 2026 est marqué par de multiples chocs macro-économiques, traduisant une évolution contrastée des indicateurs clés, **en léger recul dans l'ensemble du Grand-Ouest, ainsi que dans le Grand-Est et en PACA**. Globalement, ce recul s'explique par une légère baisse du taux d'occupation, tandis que **le niveau de prix moyen revu légèrement à la hausse**, ne permet pas de soutenir pleinement le niveau de RevPAR.

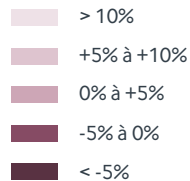
Croissance concentrée : 2 régions affichent une légère progression sur le début de l'année, au cumul du T1 2026 comparé à l'exercice 2025 (Bourgogne-Franche-Comté, Occitanie).

L'analyse au T1 2026 met ainsi en lumière une forte **polarisation géographique des performances hôtelières**, avec une baisse localisée du RevPAR. Les régions dynamiques économiquement et touristiquement, à l'image notamment de l'Île-de-France ou PACA, ont su tirer parti de la reprise, probablement grâce à une demande soutenue et une dynamique tarifaire propice. En revanche, les **régions de l'ouest, souvent plus dépendantes du tourisme saisonnier, semblent accuser un ralentissement** – en cause mais non limité à des facteurs climatiques, économiques locaux ou une concurrence accrue.

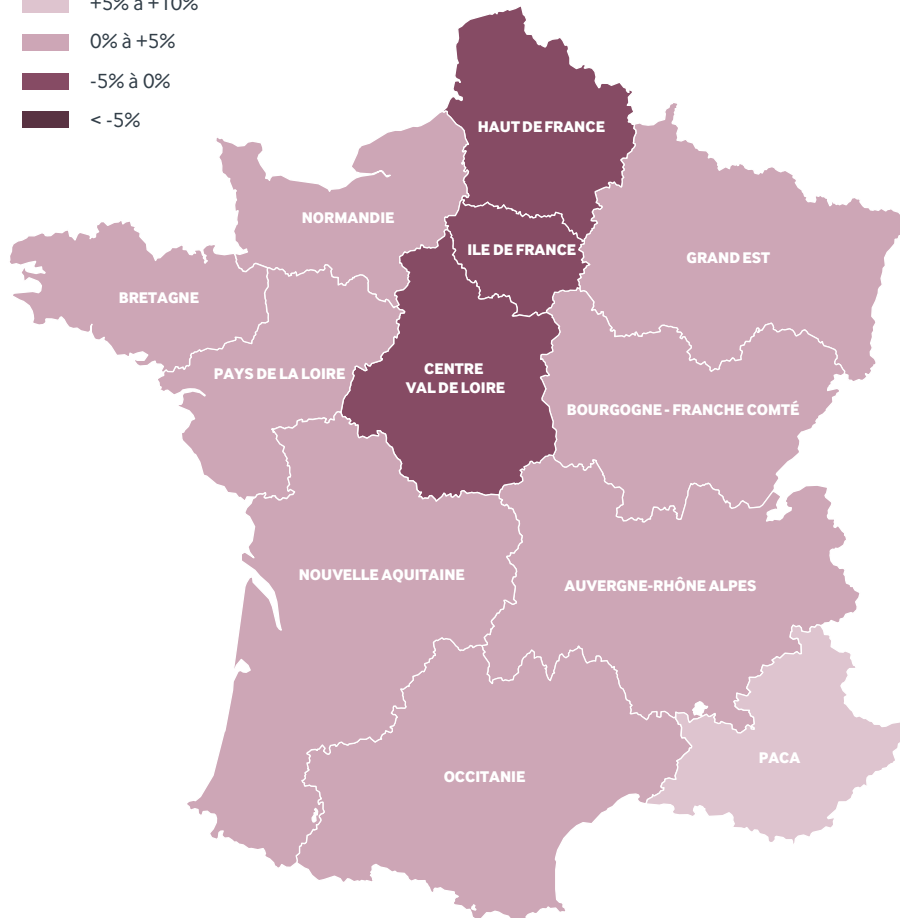
MARCHÉ HÔTELIER FRANÇAIS – 2025

Une préférence pour des destinations secondaires, rurales et Montagne

Variation du RevPAR (en %)



RevPAR par région – France
2025 (vs. 2024)



Performances 2025 FY – France Global

66,2%

Taux d'occupation
2025 FY

126,9 €

Prix Moyen
2025 FY

84,0 €

RevPAR
2025 FY

La progression du RevPAR dans certaines régions, contrastant avec le recul observé ailleurs, confirme la dépendance croissante au calendrier événementiel et à la clientèle haut de gamme internationale, et met en lumière des opportunités d'investissement ciblées dans les segments premium et les territoires en phase de rebond.

La Côte d'Azur demeure la locomotive du marché : Les destinations PACA, notamment **Nice (+5,1 %)** et **Cannes (+12,2 %)**, confirment leur attractivité croissante grâce à un positionnement haut de gamme et à une demande internationale solide.

Paris reste un moteur principal : La capitale continue de surperformer, tandis que le **Grand Paris affiche une dynamique plus fragile** avec des performances volatiles et un recul dans les zones fortement liées à la demande affaires (La Défense, Porte de Versailles), contrebalancé par un retour d'activité encourageant à CDG après une année 2025 très difficile.

Montagne et littoral, une dynamique estivale robuste : Les destinations de loisirs affichent une hausse continue du RevPAR, soutenue par l'attrait saisonnier et la résilience de la demande domestique et internationale.

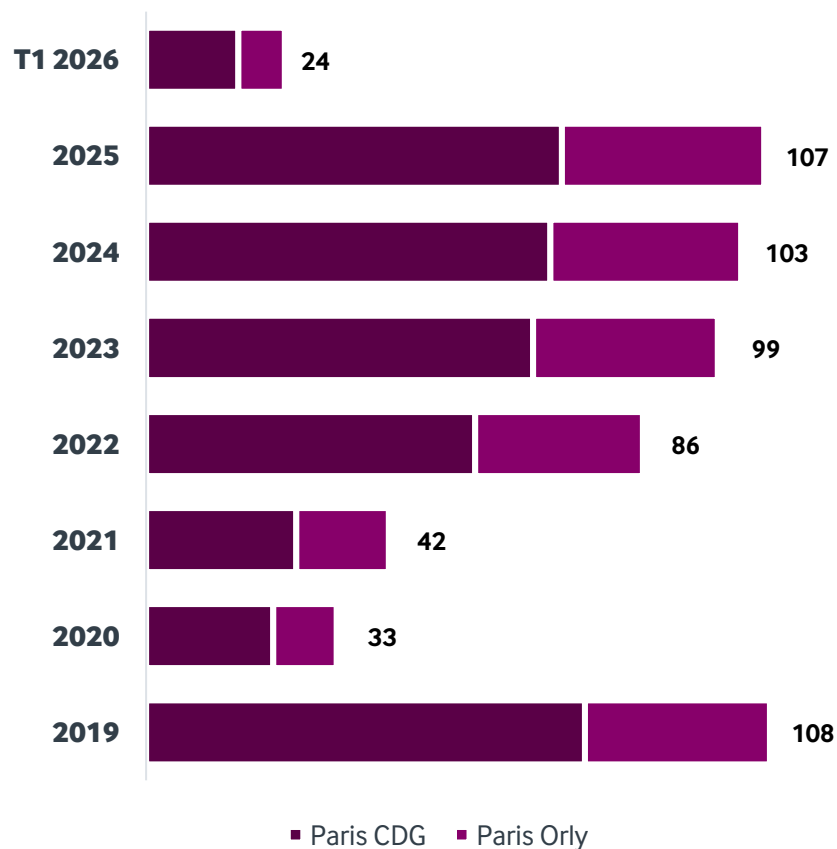
Segment économique sous pression : Le recul de 2,2 % du segment super économique et 1,9% du segment économique reflètent l'impact du ralentissement du secteur de la construction et de la diminution des séjours professionnels (BTP), pesant sur un segment historiquement porteur.

MARCHÉ HÔTELIER FRANÇAIS – T1 2026

Clientèle internationale surreprésentée, malgré le contexte mondial actuel

01

Evolution du nombre de passagers (en millions) Paris Aéroport



Provenance des passagers Paris Aéroport (T1 2026)

T1 2026 - (Janvier – Mars 2026)

	PART DU TRAFIC	VAR. 26/25	% DE TRAFIC VS. 2019
EUROPE w/o France	43,5%	+3,2%	103,8%
AFRICAS	14,1%	+4,0%	115,9%
FRANCE	10,8%	+2,4%	69,3%
NORTH AMERICA	10,2%	+1,5%	11,9%
ASIA PACIFIC	7,2%	+9,8%	100,2%
MIDDLE EAST	5,2%	-8,3%	92,1%
SOUTH AMERICA	3,6%	+2,0%	94,0%

Reprise du trafic aérien en 2025 à **99,0%**
du niveau de 2019

* Cumul des passagers de Parly Orly et Paris Charles-de-Gaulle

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER FRANÇAIS – T1 2026

L'hôtellerie reste active au premier semestre malgré un contexte économique moins dynamique

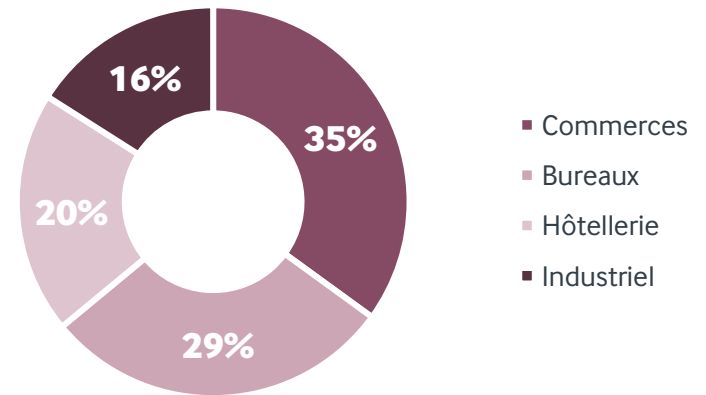
02

Le premier trimestre 2026 est marqué par une baisse des volumes investis. Cette dernière n'épargne aucune classe d'actifs. L'hôtellerie demeure stable et n'accuse qu'un point de recul comparé à l'exercice 2025. L'activité demeure soutenue comme en témoigne le volume de transactions depuis le 1^{er} janvier (42 transactions).

- L'immobilier hôtelier est **le plus robuste en Europe** (20 % du volume total).
- **Dynamique nuancée** : -37 % d'investissements au T1 2026 (2,5 Mds €), comparé au T1 2025, marqué par une forte reprise.
- **Transactions majeures** : plusieurs transactions supérieures à 100 M € ont toutefois été effectuées au T1 2026, toutes situées au sein de Paris intra-muros
- **Confiance des investisseurs** : baisse de la confiance face à un environnement économique et politique dégradé, ce qui pourrait freiner les marchés dans les trimestres à venir.
- **Taux d'intérêt stabilisés** : Actuellement proche de 2%, hausse prévue de 1pt mi 2026, impactant légèrement le coût de financement des projets.
- **La collecte nette des SCPI a progressé de 29 % en 2025** selon l'ASPIM, une tendance qui se confirme au T1 2026, bien que concentrée sur un nombre limité de fonds. Face aux incertitudes persistantes, les gestionnaires maintiennent une approche prudente et sélective.

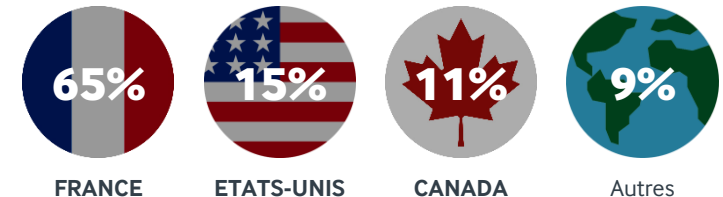
Investissements au 1^{er} Trimestre 2026

En valeur



Provenance des investisseurs – T1 2026

Toutes classes d'actifs confondues



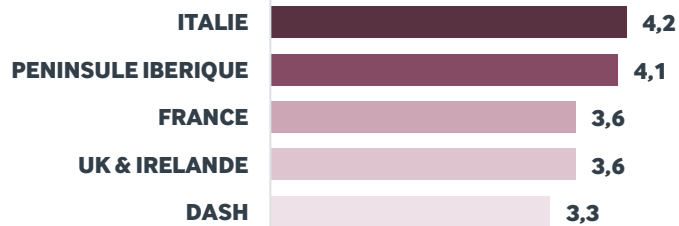
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER FRANÇAIS – T1 2026

Forte attractivité du marché hôtelier français, portée par la croissance touristique

02

Attractivité pour l'investissement hôtelier*

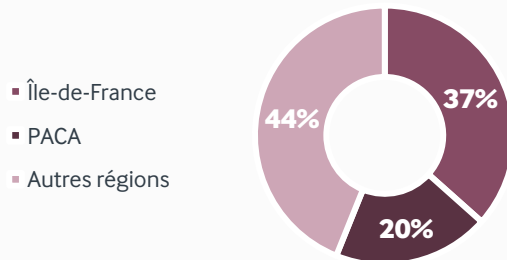
note sur une échelle de 1 à 5, 5 étant le plus attractif



*selon Cushman & Wakefield

Investissement hôtelier en France par localisation*

en nombre de transactions



*selon Christie & Co Research & Analysis sur > 40 transactions au T1-2026

502 M €

Montant total
estimé engagé en
hôtellerie au
premier trimestre
2025

- La France dans le **top 3** des destinations européennes les plus recherchées (avec Espagne et Italie).
- **86 %** des investisseurs prévoient de **maintenir ou augmenter** leurs investissements en 2026.
- Plus de 40 transactions recensées au 1er trimestre.

Transactions réalisées en
hôtellerie en France au premier
trimestre 2026

> 40

≈ 88%

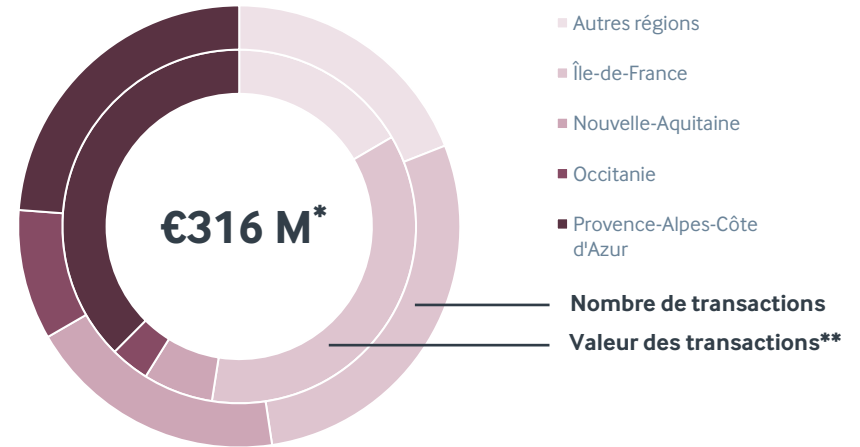
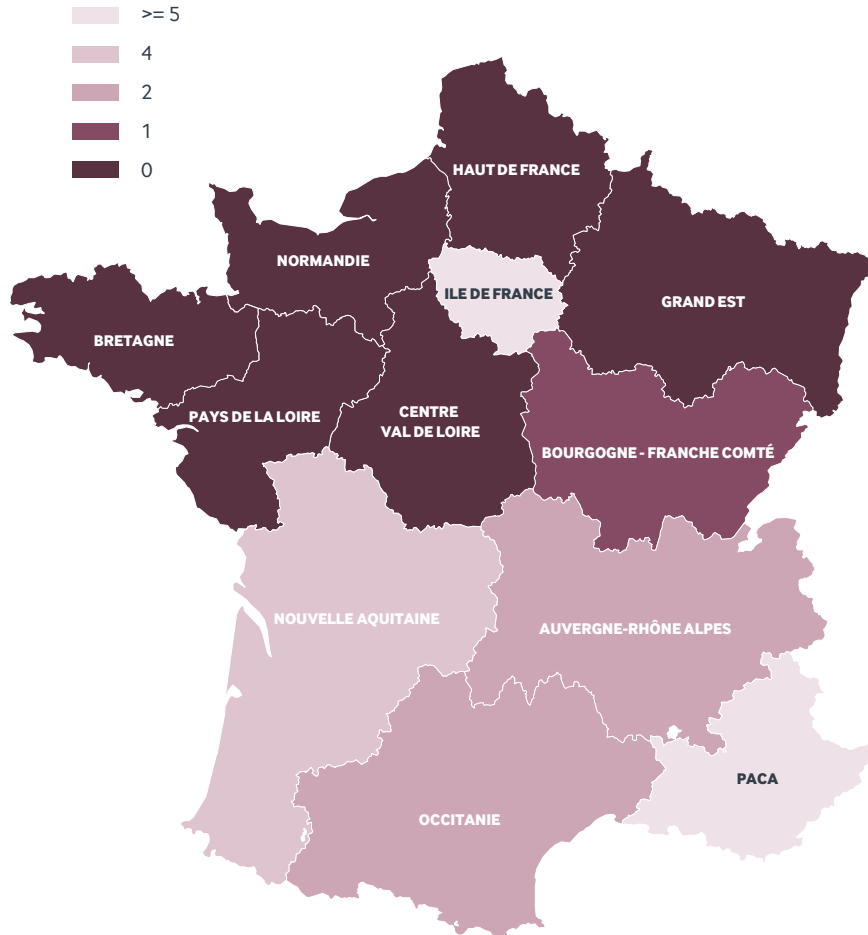
Des transactions
concernent des
hôtels 3 et
4 étoiles

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER FRANÇAIS – T1 2026

Forte attractivité du marché hôtelier français, portée par la croissance touristique

Nombre d'hôtels transactés

Selon Christie & Co Research & Analysis avec >220 hotels vendus en 2025



DURABILITÉ ET CRITÈRES ESG

- Les critères ESG deviennent stratégiques et dans certains cas, indispensables.
- Les hôtels certifiés bénéficient d'un green premium.

FINANCEMENT ET REFINANCEMENT

- Les prêts bancaires restent dominants mais moins accessibles.
- Les investisseurs se tournent vers le crowdfunding et le leasing.

ÉCART CROISSANT ENTRE LES ATTENTES DE PRIX

- Les vendeurs visent des valorisations élevées suite à deux années « stabilisées » post-Covid de la performance
- Les acheteurs restent prudents, entraînant des négociations ralenties.
- Présence modeste des acteurs Core, Core+

INCERTITUDES POLITIQUES

- Les marchés stables sont privilégiés.
- Les tensions politiques en France et en Europe freinent les investissements.

*La valeur totale d'investissement hôtelier est estimée par C&Co

**Répartition des valeurs de transaction basée sur les opérations divulguées

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER FRANÇAIS – T1 2026

Un marché en mutation, volume en hausse, transactions plus ciblées

02

“

Capitale en tête :
4 des 7
transactions de
plus 15 M€
concentrées sur
Paris

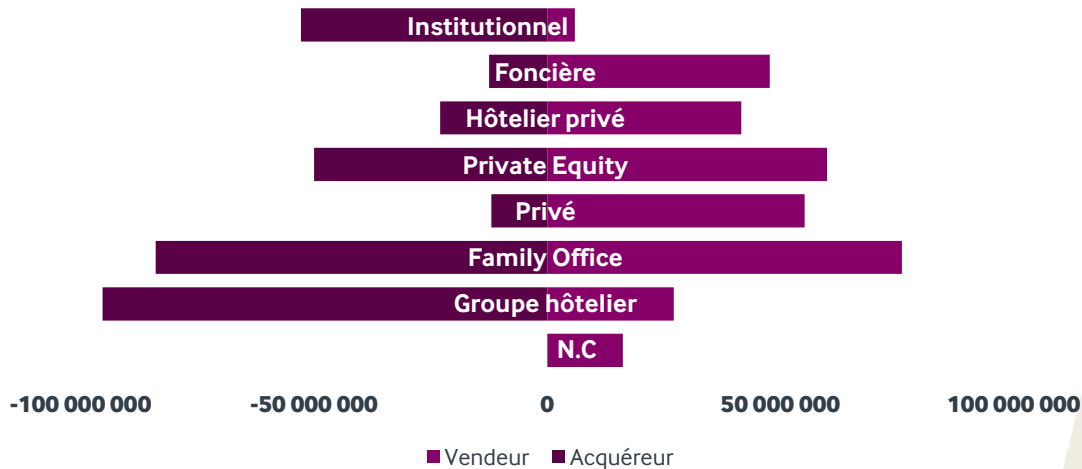
Le marché hôtelier français se transforme : moins de grandes opérations, mais un volume global en progression, porté par la diversification des investisseurs et des deals unitaires/moyens.

Cette dynamique confirme la résilience du secteur et son alignement avec les nouvelles attentes : flexibilité, authenticité et ancrage local.

On compte depuis le 1^{er} janvier environ **41 transactions réalisées** sur le marché français, estimées à c.336,2 M€ en termes de valeur.

Investissements sur le T1 2026 par type d'investisseurs

Selon Christie & Co Research & Analysis, sur 40 transactions dont le prix est disclosed



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER FRANÇAIS – 2025

Marché transactionnel hôtelier en France : dynamiques d'investissement et perspectives 2026

02

3,2 Md €

Volume total transacté en France sur 2025

1,59 Md €

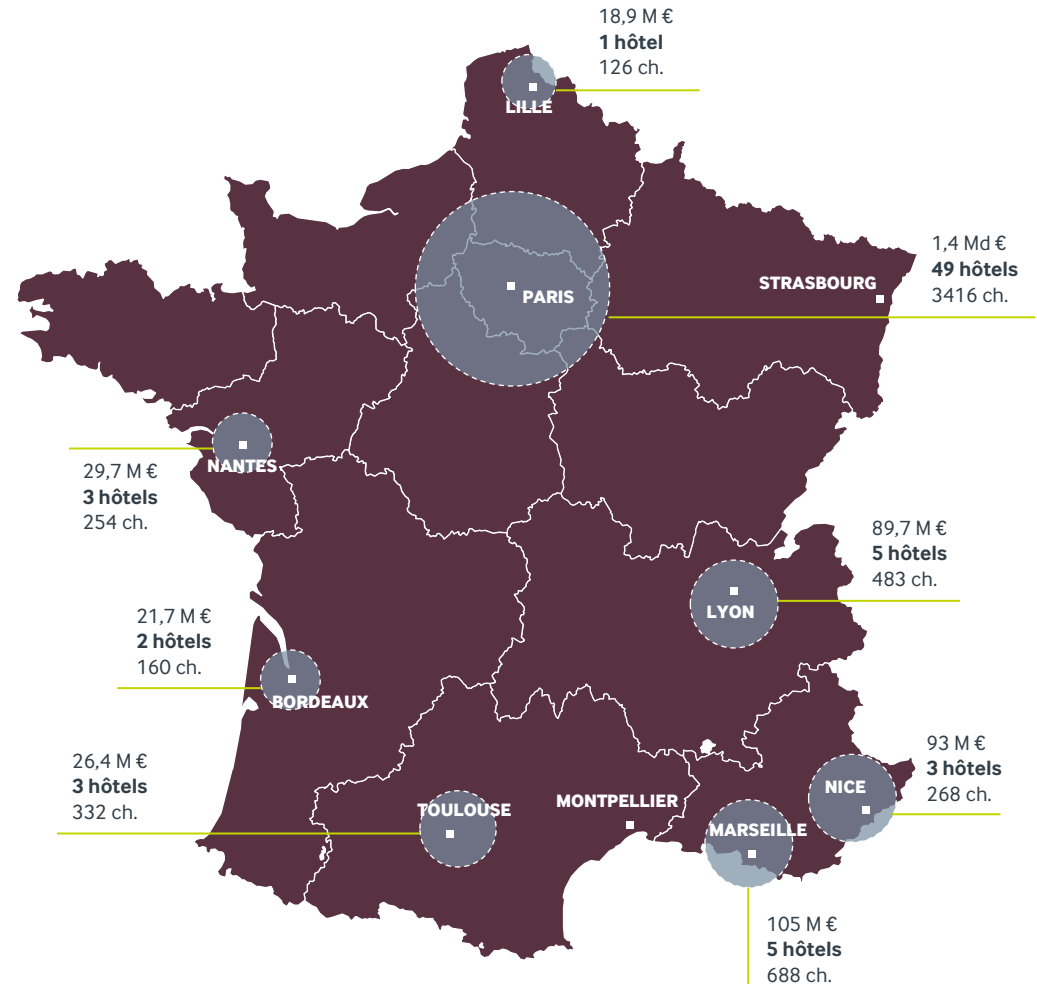
Volume total transacté à Paris sur 2025

12 703

Volume total de chambres transactées en France sur 2025

Prévisions 2026

- En 2025, Paris domine très largement avec 1,59 Md€ et 49 transactions, **soit environ la moitié du volume total**. Les destinations premium (Eze, Courchevel, Cap d'Ail, Saint-Tropez, Val Thorens) pèsent chacune des tickets unitaires très élevés malgré un faible nombre de transactions, **traduisant l'appétit des investisseurs pour les actifs de niche à forte valeur**.
- Paris et l'Île-de-France resteront la principale locomotive transactionnelle en 2026** (rendements prime stables à 4,75-5,25%), talonnées par la Côte d'Azur et la Provence, locomotives du marché hôtelier régional. Les stations alpines premium (Courchevel, Val Thorens, Val d'Isère) confirment leur attractivité avec un segment luxe en surperformance, tandis que Lyon, Toulouse, Bordeaux et Nantes animent le marché des métropoles régionales. À l'échelle européenne, **86% des investisseurs prévoient d'allouer autant ou plus de capital qu'en 2025**.



RÉFÉRENCES – TRANSACTIONS

Un acteur incontournable de la transaction hôtelière en France



Holiday Inn Porte de Clichy

- 262 clés, 4*
- Murs & fonds
- Acheteur : Fonds d'investissement et opérateur



YOU Amiens

- 100 clés, 4*
- Projet VEFA
- Acheteur : Groupe Hôtelier national



Radisson Reims

- 102 clés, 4*
- Projet VEFA
- Acheteur : Groupe hôtelier national



Holiday Inn Express Marseille Saint Charles

- 120 clés, 3*
- Murs & fonds
- Acheteur : Groupe hôtelier national



Portefeuille Bluecoast (9 hôtels)

- 630 clés, 2 et 3*
- Murs & fonds
- Acheteur : Groupe hôtelier national



B&B Deauville

- 107 clés, 3*
- Murs & fonds
- Acheteur : Filiale B&B



Club Med Tignes Val Claret

- 302 clés, 4*
- Fonds de commerce
- Acheteur : Belhambra



Novotel et Greet Chartres

- 167 clés, 4 et 2*
- Murs & Fonds
- Acheteur : Fonds d'investissement & opérateur hôtelier



Mercure Paris Pigalle Sacré Cœur

- 62 clés, 4*
- Fonds de commerce
- Acheteur : Hôtelier privé



Portefeuille Saint-Etienne (3 hôtels)

- 210 clés, 2* et 4*
- Murs & fonds
- Acheteur : Investisseur privé

RÉFÉRENCES – RECHERCHE D'OPÉRATEURS



Hôtel de Luxe
Alpes du Sud, France - 2025



Sheraton Nice Aéroport
Nice, France - 2025



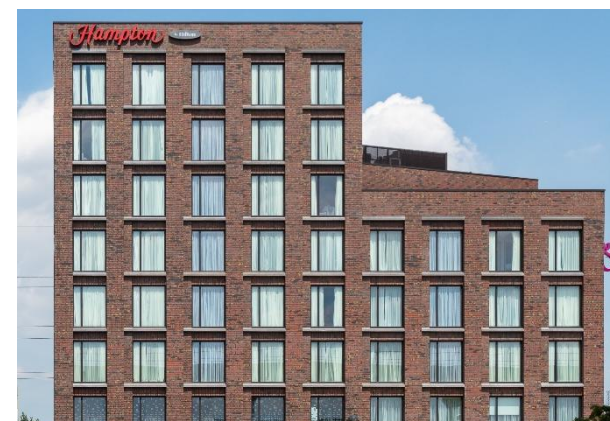
Chalet du Mont d'Arbois
Megève, France - 2025



Belambra Tignes Val Claret
Tignes, France - 2024



Clarion Hôtel Vienne
Viennes, Autriche - 2024



Hampton by Hilton, Londres
Londres, Angleterre - 2023

CONTACT

Christie & Co
10 Rue La Fayette
75009 Paris

E renseignements@christie.com
M +33 (0)1 53 96 72 72