

Le marché de l'hôtellerie en France

1^{er} semestre 2026

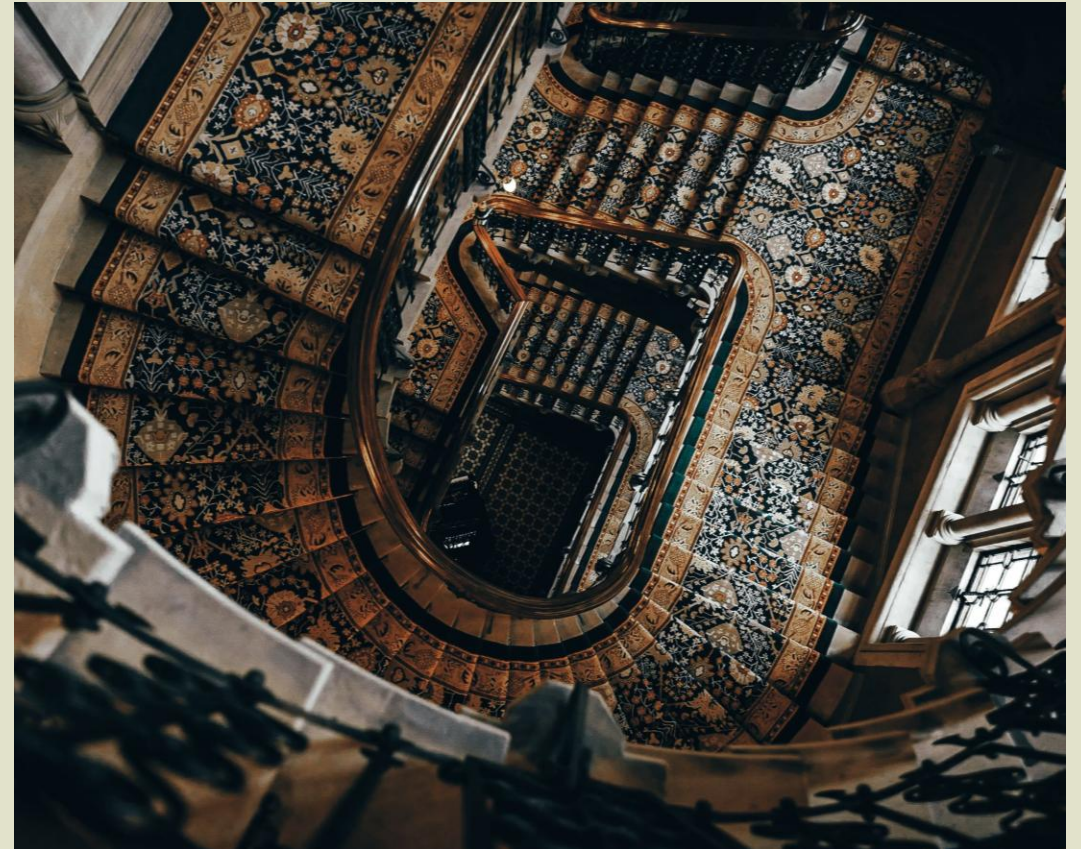
Le marché de l'hôtellerie

knightfrank.fr/etudes/



Sommaire

01. Contexte : économie et tourisme	p.03
02. Performances opérationnelles	p.06
03. Marché de l'investissement	p.14



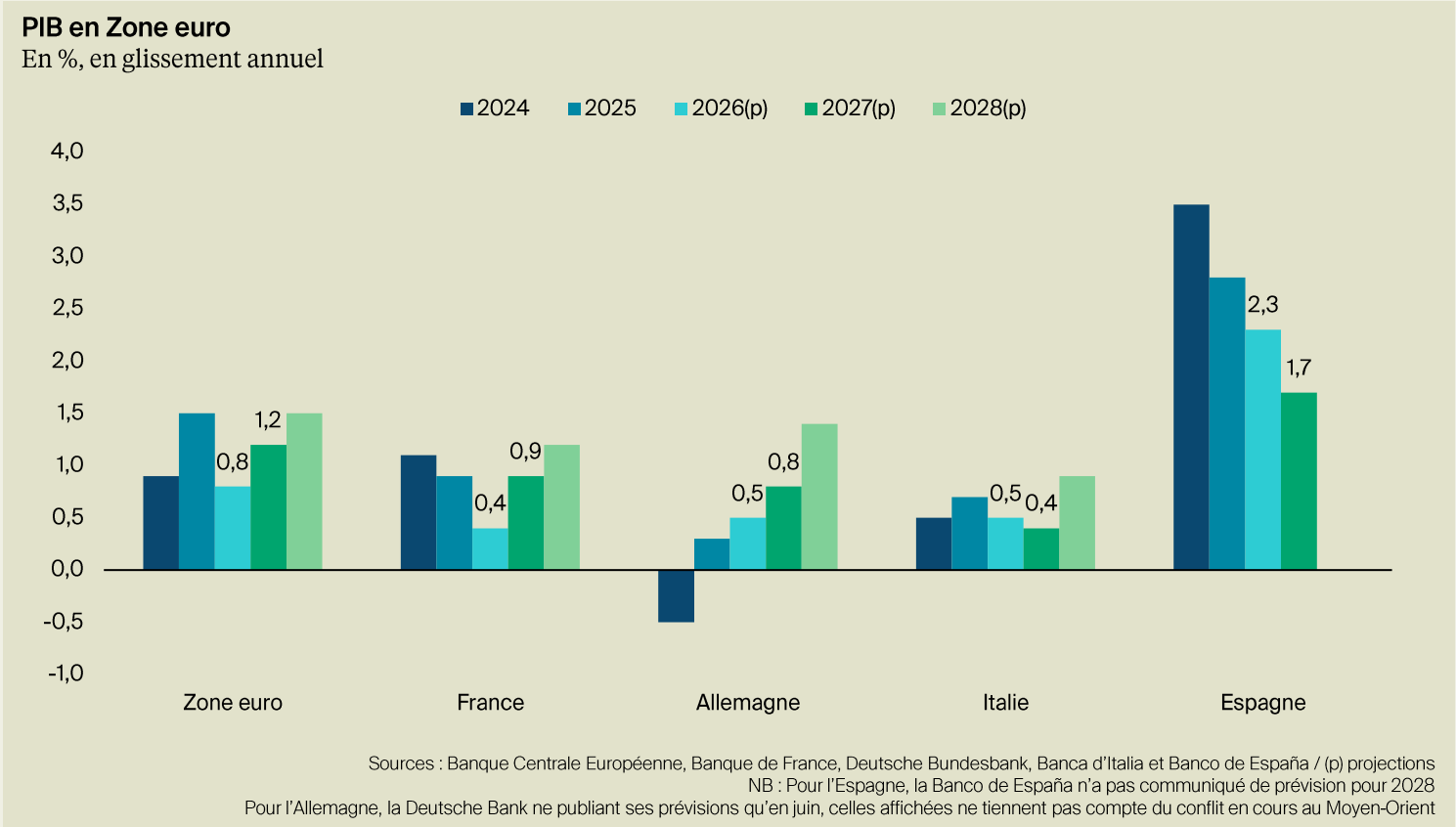
01. Contexte : économie et tourisme



La France moins pénalisée que ses voisins par la guerre au Moyen-Orient

L'évolution du conflit au Moyen-Orient a eu des effets plus négatifs que ceux anticipés par les institutions monétaires. Malgré un premier trimestre de croissance nulle, le PIB de la France devrait augmenter de +0,4% sur l'ensemble de l'année 2026, soit un rythme similaire à l'Allemagne ou l'Italie. Cette baisse de la croissance anticipée résulte principalement d'une réduction des exportations et de l'investissement public. De plus, la croissance de long terme de la France reste toujours haussière, avec un PIB réel plus élevé en 2027 et 2028 (+0,9% et +1,2% respectivement).

L'inflation a diminué plus vite que prévu en juin 2026 en Zone Euro, en passant sous le seuil de 3%. En France, l'inflation est estimée à 1,8% en juin 2026, soit un point de moins qu'en Zone Euro. Néanmoins, rappelons que cet optimisme est conditionné à l'évolution de la situation géopolitique au Moyen-Orient. Pour l'heure, la fin du cessez-le feu entre les Etats-Unis et l'Iran ne s'est pas traduite par une hausse du baril de pétrole mais cela reste néanmoins une inconnue à considérer.



Une remontée des taux longs des économies de l'Occident

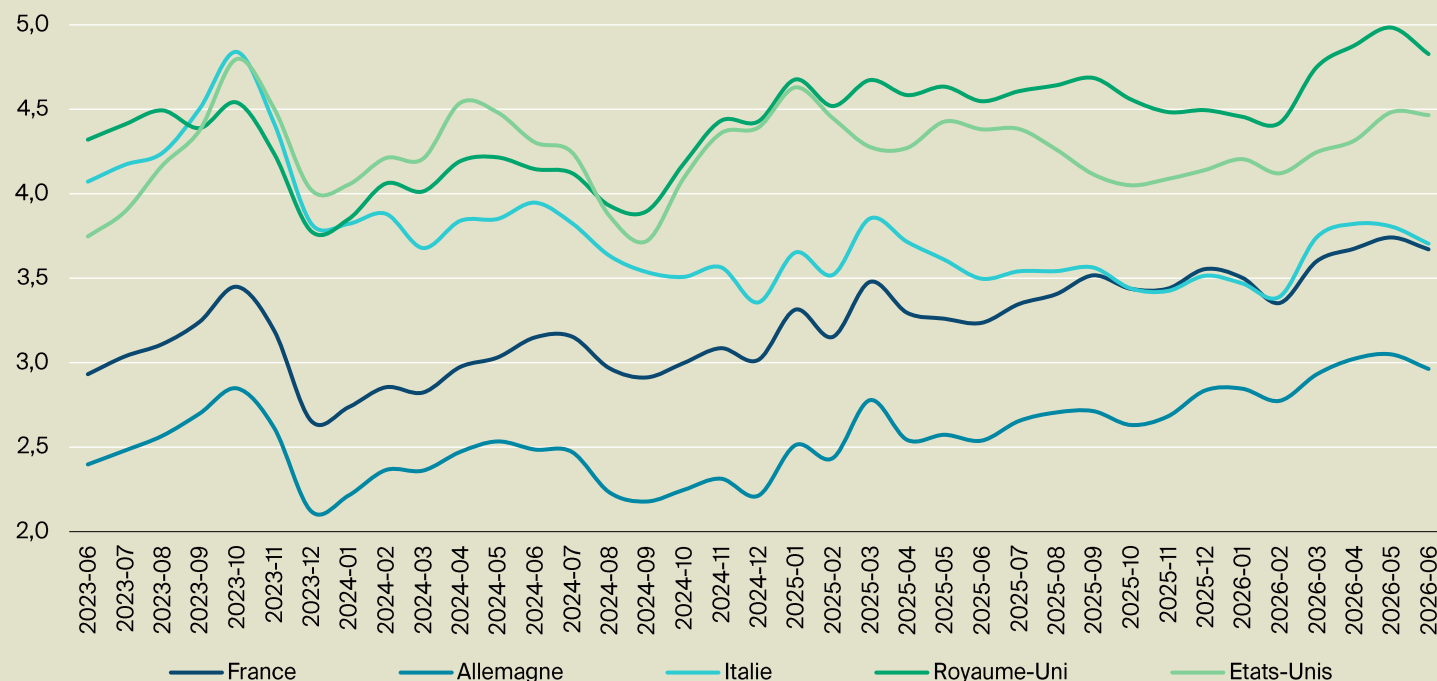
Alors que la France ressortait d'une fin d'année 2025 perturbée par l'instabilité politique nationale, un accord parvenu entre les partis politiques a permis de retrouver un taux OAT plus faible lors des deux premiers mois de 2026. C'était sans compter sur le conflit au Moyen-Orient et les tensions inflationnistes qu'il génère.

Toutefois, la France s'en sort mieux que d'autres grandes puissances de l'Occident. D'une part, avec un taux OAT 10 ans estimé à 3,67% en moyenne en juin 2026, elle renoue avec des niveaux de taux longs plus faibles qu'en Italie. D'autre part, entre février 2026 et juin 2026, ce taux obligataire a augmenté de 32 points de base en France contre 34 points de base aux Etats-Unis et 41 points de base au Royaume-Uni.

Le fort ralentissement de l'inflation mesuré en juin 2026 et la relative stabilisation du conflit au Moyen-Orient ont permis une baisse des taux obligataires pour l'ensemble des pays de l'Occident. Cependant, ces derniers restent très sensibles à l'évolution de ce conflit. Dans ce contexte, la reprise des bombardements au Moyen-Orient le 8 juillet ont de nouveau fait bondir les taux longs pour l'ensemble des principales puissances de l'Occident et notamment les Etats-Unis. Il convient ainsi de rester précautionneux quant à leur évolution dans les prochains mois.

Quoi qu'il en soit, bien que la France résiste davantage que les pays anglo-saxons, la Banque de France anticipe un taux OAT 10 ans autour de 3,8 en moyenne sur l'année 2026 et une augmentation en 2027 et 2028. Pour observer une baisse, il faudrait assister à une réduction du déficit budgétaire de la France, une détente des tensions géopolitiques, ou encore une stabilisation de l'inflation. Autant d'éléments encore trop incertains.

Taux obligataires 10 ans
En % - moyenne mensuelle



Source : Banque de France

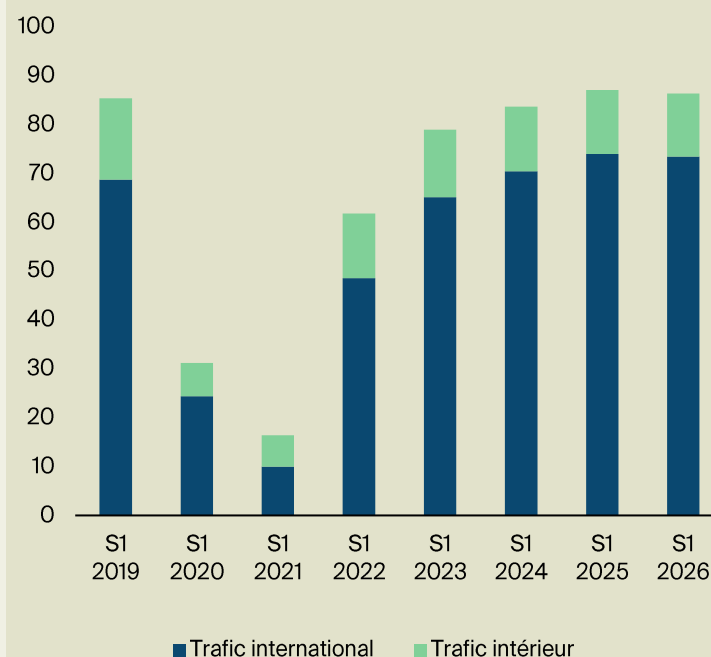
Trafic aérien et nuitées hôtelières au plus haut, une clientèle toujours plus internationale

Le flux touristique, principal moteur de l'activité hôtelière, s'est maintenu à un niveau élevé au 1^{er} semestre 2026. En effet, le trafic aérien en France a atteint 86 millions de passagers, un niveau légèrement en retrait par rapport au pic du 1^{er} semestre 2025 (87 millions), mais qui dépasse toujours, pour la deuxième année consécutive, le niveau d'avant crise sanitaire (85 millions au 1^{er} semestre 2019).

Cette bonne performance au global masque deux dynamiques distinctes. D'un côté, le trafic aérien domestique a chuté de 22% par rapport à 2019. Parmi les raisons, un report modal des voyageurs vers les liaisons ferroviaires pour les courtes distances, et une envolée des coûts du carburant. En revanche, le trafic aérien international a progressé de 7% sur la même période, et ce malgré les perturbations du trafic aérien liées aux conflits au Moyen-Orient. Si, naturellement, les vols en provenance d'Asie-Pacifique ont baissé de 15%, la plus grande progression est celle des vols en provenance d'Afrique (+38 %).

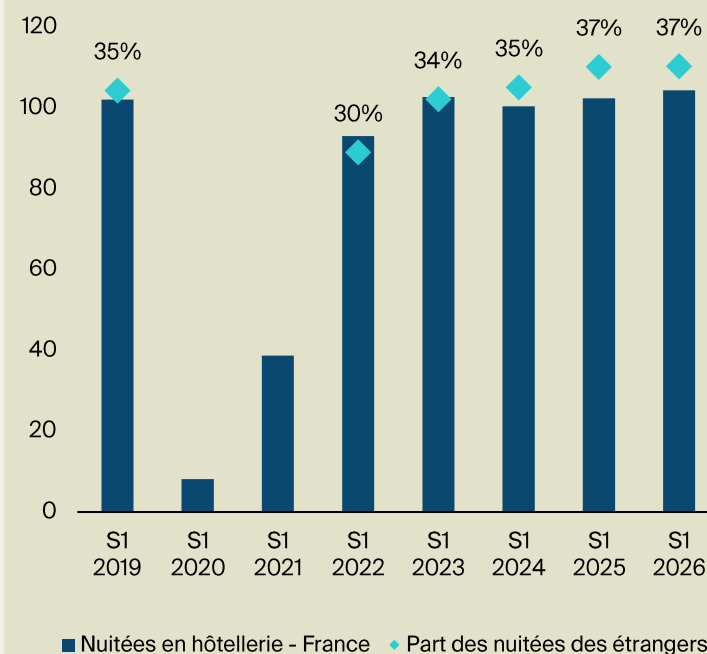
L'activité hôtelière a pleinement bénéficié de cet afflux important de touristes : avec 104,3 millions de nuitées, le 1^{er} semestre 2026 signe un nouveau record, en hausse de 2 % sur un an et dépassant même le point haut historique de la période précédant la crise sanitaire (+2 % vs. 2019). L'hôtellerie française confirme ainsi la solidité de ses fondamentaux. Fait marquant, la part des nuitées réalisées par une clientèle étrangère atteint 37 %, un plus haut historique, contre 35 % en 2019. Cette internationalisation croissante de la demande, plus contributrice en valeur, soutient particulièrement les segments moyen et haut de gamme, dont les indicateurs opérationnels (taux d'occupation, prix moyen, RevPAR) affichent les progressions les plus importantes.

Trafic aérien en France
En millions de passagers



Source : DGAC, tendanCIEL

Nombre de nuitées en hôtellerie en France
En millions, en %



Source : INSEE

02. Performances opérationnelles



France : un RevPAR en hausse, tiré par le segment haut de gamme

Le premier semestre 2026 confirme la bonne tenue du marché hôtelier français : le RevPAR atteint 82,4 € HT, en progression de 3 % sur un an. Cette croissance repose sur une combinaison favorable de deux leviers : un prix moyen porté à 126,9 € HT (+1,9 %), et un taux d'occupation de 64,9 %, en hausse de 0,7 point.

La dynamique reste toutefois très inégale selon les gammes. Le segment budget fait du surplace : son taux d'occupation est stable à 59,9 %, son prix moyen n'évolue que de 0,4 % à 57,5 € et son RevPAR se limite à 34,4 € (+0,4 %). Le segment économique s'en sort à peine mieux, avec un RevPAR de 56,0 € (+1,0 %) pour un taux d'occupation de 63,8 % (+0,3 point). Ces deux gammes, qui s'adressent à la clientèle la plus sensible aux prix, pâtissent du contexte inflationniste.

À l'inverse, le haut de la pyramide se démarque par de meilleures performances. Le milieu de gamme progresse de 3,2 % (92,6 € de RevPAR), soutenu par un gain d'occupation de 1,2 point, à 67,8 %. Le haut de gamme et le luxe signent la meilleure performance du semestre : un RevPAR de 209,2 € HT, en hausse de 4,5 %, obtenu grâce à un taux d'occupation élevé (70,7 %, +1,7 point) et un prix moyen de 296,0 € (+2,1 %).

L'écart entre les deux extrémités du marché continue ainsi de se creuser : le RevPAR du haut de gamme représente désormais six fois celui du budget. Cette polarisation traduit la montée en puissance d'une clientèle internationale et de loisirs, plus contributrice en valeur, dont bénéficient d'abord les établissements les mieux positionnés.

Performances opérationnelles des hôtels en France
Données du 1^{er} semestre 2026, évolutions vs. S1 2025

CATÉGORIE	TAUX D'OCCUPATION		PRIX MOYEN (HT)		REVPAR (HT)	
Global	64,9 %	+0,7 pt	126,9 €	+1,9 %	82,4 €	+3,0 %
Budget	59,9 %	+0,0 pt	57,5 €	+0,4 %	34,4 €	+0,4 %
Economique	63,8 %	+0,3 pt	87,7 €	+0,6 %	56,0 €	+1,0 %
Milieu de gamme	67,8 %	+1,2 pt	136,5 €	+1,4 %	92,6 €	+3,2 %
Haut de gamme & luxe	70,7 %	+1,7 pt	296,0 €	+2,1 %	209,2 €	+4,5 %

Source : Knight Frank, MKG

Ile-de-France : tous les voyants au vert

L’Île-de-France surperforme la moyenne nationale au 1er semestre 2026, avec un RevPAR de 116,4 € HT, en hausse de 3,7 %. Le taux d’occupation dans la région gagne 1,8 point pour atteindre 72,9 %, soit huit points de plus qu’à l’échelle nationale, tandis que le prix moyen progresse de 1,1 %, à 159,6 € HT.

Fait notable, c’est le segment budget qui tire la région vers le haut, à rebours de la tendance française. Son RevPAR bondit de 5,9 % à 43,4 €, porté par le plus fort gain d’occupation de la région (+2,4 points, à 69,1 %) et par une hausse de prix moyen de 2,2 %, très supérieure aux 0,4 % relevés au niveau national. La clientèle domestique et les déplacements d’affaires de proximité soutiennent particulièrement cette gamme d’établissements.

Les autres catégories affichent une croissance homogène : +2,7 % pour l’économique (74,2 €), +3,8 % pour le milieu de gamme (115,0 €) et +3,6 % pour le haut de gamme et le luxe (235,8 €). Ce dernier conserve le meilleur taux d’occupation régional (76,2 %, +2,0 points) mais voit son prix moyen quasiment stagner (309,4 €, +0,8 %), signe d’une capacité de revalorisation plus contrainte après plusieurs années de forte hausse tarifaire (due au rattrapage post-covid et à l’effet jeux olympiques 2024).

Performances opérationnelles des hôtels en Ile-de-France

Données du 1^{er} semestre 2026, évolutions vs. S1 2025

CATÉGORIE	TAUX D'OCCUPATION		PRIX MOYEN (HT)		REVPAR (HT)	
Global	72,9 %	+1,8 pt	159,6 €	+1,1 %	116,4 €	+3,7 %
Budget	69,1 %	+2,4 pt	62,8 €	+2,2 %	43,4 €	+5,9 %
Economique	71,8 %	+1,1 pt	103,4 €	+1,2 %	74,2 €	+2,7 %
Milieu de gamme	73,8 %	+1,9 pt	155,9 €	+1,2 %	115,0 €	+3,8 %
Haut de gamme & luxe	76,2 %	+2,0 pt	309,4 €	+0,8 %	235,8 €	+3,6 %

Source : Knight Frank, MKG

Provence-Alpes-Côte-d’Azur : la plus forte progression, portée par le luxe

La région Provence-Alpes-Côte d’Azur signe la meilleure performance des grandes destinations touristiques françaises, avec un RevPAR de 106,7 € HT (en progression de 6,7 %). Le moteur ici est principalement tarifaire : le prix moyen grimpe de 5,0 % à 165,1 € HT, qui est le niveau le plus élevé des régions analysées, quand le taux d’occupation ne gagne qu’un point, pour atteindre 64,6 %.

Cette dynamique est très largement portée par le haut de gamme et le luxe, dont le RevPAR s’envole à 243,1 € HT, soit +9,5 % sur un an. Le segment conjugue une hausse de prix moyen de 5,2 %, à 379,1 € HT, près de 22 % au-dessus du niveau francilien, et le plus fort gain de fréquentation de la région (+2,5 points). La densité exceptionnelle d’établissements haut de gamme sur le littoral azuréen explique une large part de cette surperformance.

Le milieu de gamme suit la même logique, avec un RevPAR de 90,1 € (+5,5 %) tiré par les prix (+3,2 %). À l’opposé, l’entrée de gamme décroche : seul segment en repli, le budget perd un point d’occupation (60,6 %) et voit son RevPAR céder 1,4 % à 36,1 €, alors que prix moyen reste quasi stable. Le segment économique progresse, pour sa part, modérément, à 55,7 € (+2,0 %).

Le marché provençal illustre ainsi une polarisation plus marquée qu’ailleurs : la clientèle loisirs internationale, à fort pouvoir d’achat, alimente le sommet du marché tandis que l’entrée de gamme, exposée aux arbitrages budgétaires des ménages, marque sensiblement le pas.

Performances opérationnelles des hôtels Provence-Alpes-Côte-d’Azur
Données du 1^{er} semestre 2026, évolutions vs. S1 2025

CATÉGORIE	TAUX D'OCCUPATION		PRIX MOYEN (HT)		REVPAR (HT)	
Global	64,6 %	+1,0 pt	165,1 €	+5,0 %	106,7 €	+6,7 %
Budget	60,6 %	-1,0 pt	59,6 €	+0,3 %	36,1 €	-1,4 %
Economique	64,4 %	+0,8 pt	86,6 €	+0,7 %	55,7 €	+2,0 %
Milieu de gamme	68,1 %	+1,5 pt	132,3 €	+3,2 %	90,1 €	+5,5 %
Haut de gamme & luxe	64,1 %	+2,5 pt	379,1 €	+5,2 %	243,1 €	+9,5 %

Source : Knight Frank, MKG

Auvergne-Rhône-Alpes : seule grande région en repli sur le semestre

L'Auvergne-Rhône-Alpes fait figure d'exception parmi les grandes régions hôtelières : son RevPAR recule de 0,6 % au 1er semestre 2026, à 76,6 € HT. Le taux d'occupation perd 0,6 point, à 64,0 %, et le prix moyen ne progresse que de 0,3 % (119,6 € HT), très loin des +1,9 % enregistrés à l'échelle nationale.

Ce repli se concentre sur l'entrée et le milieu de gamme. Le segment budget accuse la plus forte baisse de RevPAR toutes régions confondues (-3,9 %, à 34,8 €), sous l'effet conjugué d'une perte de 1,8 point d'occupation et d'un prix moyen en recul de 1,0 %. Le RevPAR du segment économique recule de 2,6 % à 52,6 €, pénalisé par une baisse de prix moyen de 2,4 %, tandis que le milieu de gamme stagne (91,9 €, -0,4 %).

Seul le haut de gamme et le luxe conserve une trajectoire positive, avec un RevPAR de 212,0 € HT en hausse de 2,5 %, exclusivement porté par les prix (288,9 €, +2,7 %) puisque son taux d'occupation reste stable, à 73,4 %, soit le meilleur niveau de remplissage de la région.

Ce contre-pied tient largement à un effet de base défavorable : l'activité hivernale et le flux de la clientèle d'affaires ont été particulièrement importants au 1^{er} semestre 2025. Le deuxième trimestre marque toutefois une amélioration après un début d'année plus difficile.

Performances opérationnelles des hôtels en Auvergne-Rhône-Alpes

Données du 1er semestre 2026, évolutions vs. S1 2025

CATÉGORIE	TAUX D'OCCUPATION		PRIX MOYEN (HT)		REVPAR (HT)	
Global	64,0 %	-0,6 pt	119,6 €	+0,3 %	76,6 €	-0,6 %
Budget	58,5 %	-1,8 pt	59,4 €	-1,0 %	34,8 €	-3,9 %
Economique	62,9 %	-0,2 pt	83,7 €	-2,4 %	52,6 €	-2,6 %
Milieu de gamme	67,3 %	-0,1 pt	136,5 €	-0,3 %	91,9 €	-0,4 %
Haut de gamme & luxe	73,4 %	-0,1 pt	288,9 €	+2,7 %	212,0 €	+2,5 %

Source : Knight Frank, MKG

03. Marché de l'investissement



L'hôtellerie, une classe d'actifs résiliente et attractive dans un contexte de taux d'intérêts élevés

Alors que l'investissement dans les principales classes d'actifs immobilières (bureaux, commerce) peine à retrouver ses niveaux d'avant crise-sanitaire et subit encore les conséquences de la hausse des taux d'intérêt et de l'incertitude géopolitique, l'hôtellerie s'affirme comme une classe d'actifs résiliente et incontournable dans les stratégies de diversification. La forte reprise de l'activité touristique post-crise sanitaire, et la capacité de l'hôtellerie à ajuster ses tarifs en temps réel rendent la classe d'actifs particulièrement attractive aux yeux des investisseurs dans le contexte actuel. Le recours au « yield management », permet en effet une couverture efficace contre l'inflation.

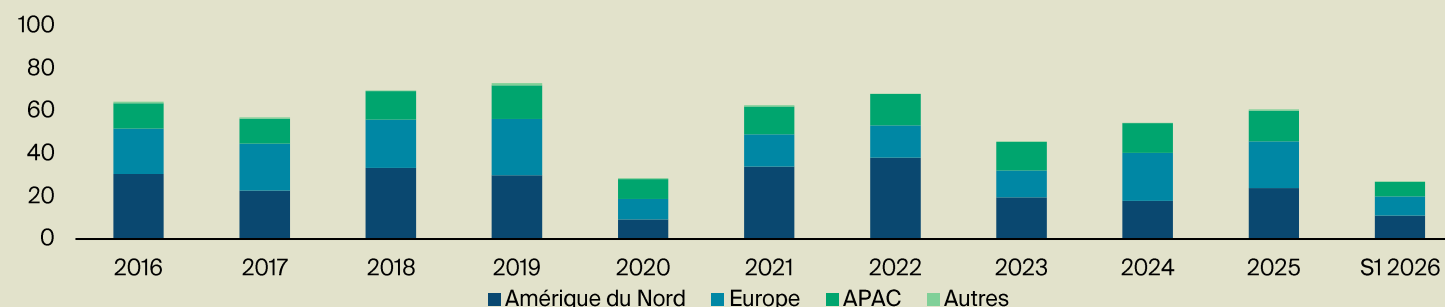
A l'échelle mondiale, les volumes investis ont atteint 61 milliards d'euros en 2025, en hausse de 12 % par rapport à 2024 et de 33 % vs. 2023. Le marché confirme ainsi sa reprise rapide après le point bas de 2023 (46 mds €), consécutif au choc inflationniste et au resserrement monétaire.

La dynamique s'est prolongée au 1er semestre 2026, avec déjà 27 milliards d'euros investis à l'échelle mondiale, un niveau proche de celui du 1er semestre 2025 (-3 %) et aligné sur la moyenne décennale.

A l'échelle européenne, le volume investi en hôtellerie s'est établi à 22 milliards d'euros en 2025, stable sur un an mais en très forte hausse par rapport à 2023 (+74 %). Le Royaume-Uni reste le marché le plus profond (4,5 mds €), devant la France (3,2 mds €), l'Espagne (2,8 mds €) et l'Allemagne (2,4 mds €). Au 1er semestre 2026, l'Europe a capté près de 9 milliards d'euros, un volume en baisse de 18 % sur un an mais qui reste aligné à la moyenne décennale, confirmant la résilience de classe d'actifs hôtelière.

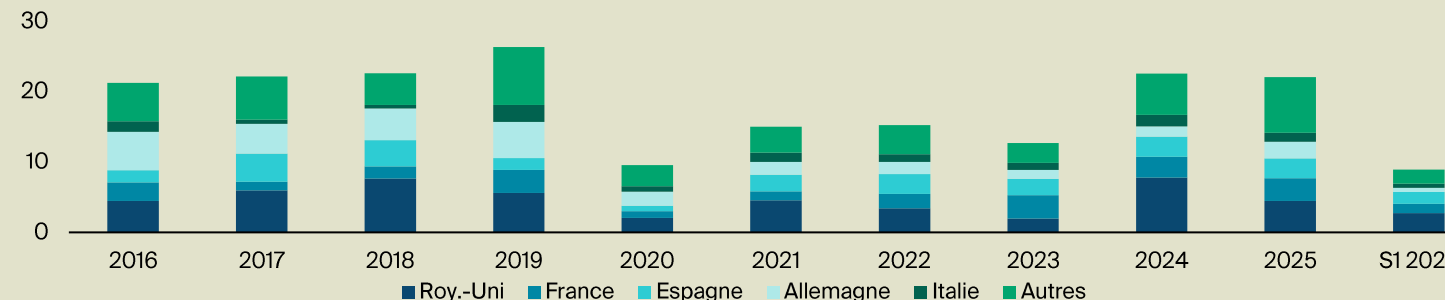
Répartition géographique des volumes investis en hôtellerie dans le monde

En milliards d'euros



Répartition géographique des volumes investis en hôtellerie en Europe

En milliards d'euros



Source : Knight Frank

Près de 1,4 md € investi au 1^{er} semestre 2026 en France : confirmant une bonne dynamique

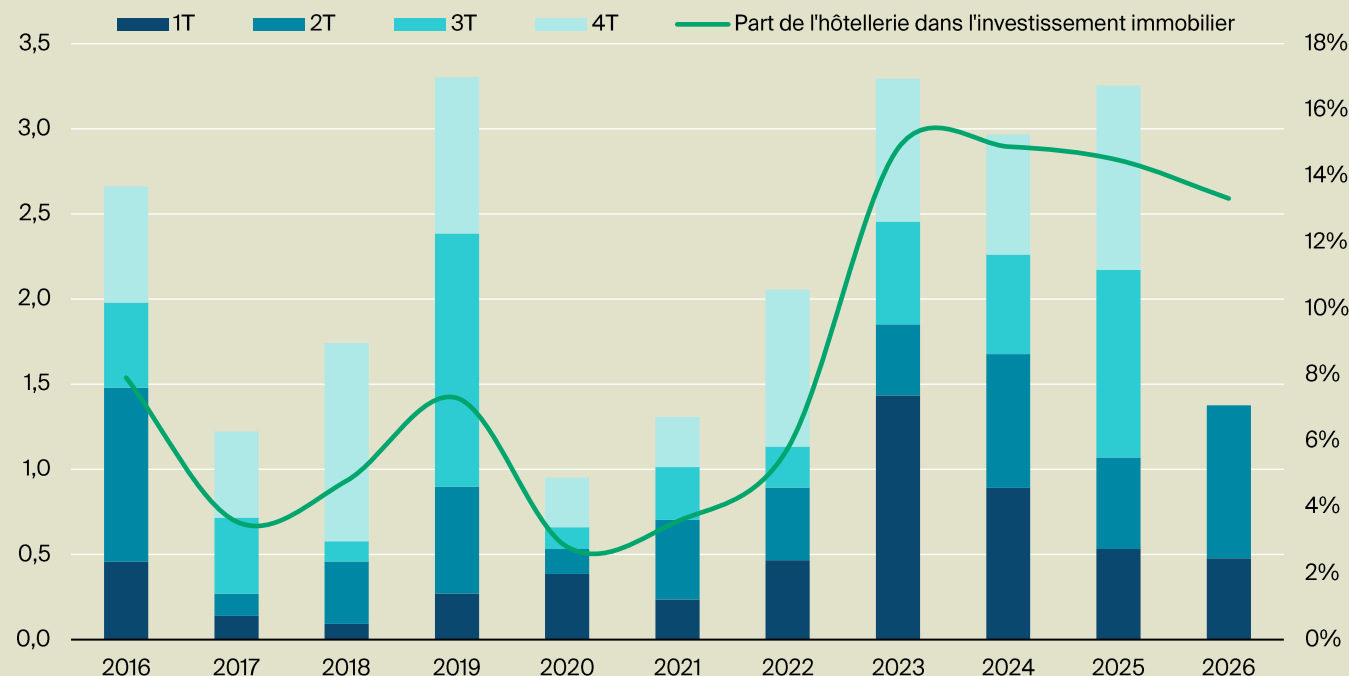
Au 1^{er} semestre 2026, le volume d'investissement en immobilier hôtelier en France s'est établi à près de 1,4 milliard d'euros, en progression de 29 % sur un an. Après un 1^{er} trimestre plus attentiste (500 millions d'€), le marché a nettement accéléré au 2^{ème} trimestre (900 millions d'€), portant le semestre 11 % au-dessus de la moyenne des premiers semestres des cinq dernières années (1,2 md €). Cette bonne tenue confirme la résilience d'une classe d'actifs devenue incontournable dans les allocations des investisseurs. Depuis 2023, l'hôtellerie évolue sur un rythme annuel élevé, avec des volumes annuels compris entre 3,0 et 3,3 milliards d'euros, très au-dessus de la moyenne décennale (2,3 mds € par an), alors même que l'immobilier d'entreprise pâtit de la hausse des taux d'intérêt.

Cet engouement s'explique par le rebond durable de la fréquentation touristique et par la solidité des performances opérationnelles (taux d'occupation, prix moyen et RevPAR), ainsi que par la capacité de l'hôtellerie à assurer une couverture contre l'inflation : ses revenus, réajustés quotidiennement, se repositionnent plus vite que ceux des autres classes d'actifs.

La montée en puissance de l'hôtellerie se lit aussi dans le poids de la classe d'actifs au sein de l'investissement immobilier global : longtemps marginale (5 % en moyenne des montants investis entre 2016 et 2022, oscillant entre 3 et 8 %), sa part a été multipliée par près de trois depuis 2023 pour se stabiliser autour de 15 %. Au 1^{er} semestre 2026, elle atteint encore 13 %, confirmant le passage durable de l'hôtellerie d'un actif alternatif de niche à un segment établi et reconnu du marché.

La dynamique du semestre demeure toutefois très granulaire. La cinquantaine d'opérations inférieures à 20 M€, qui représentent près de 80 % des transactions, ne pèsent que 29 % des montants investis, tandis que les deux seules signatures supérieures à 100 M€ (le Pullman Paris Tour Eiffel et la cession de 66 % de Riviera Villages à Saint-Tropez) en concentrent 41 %.

Volumes investis en hôtellerie en France
En milliards d'euros, par trimestre

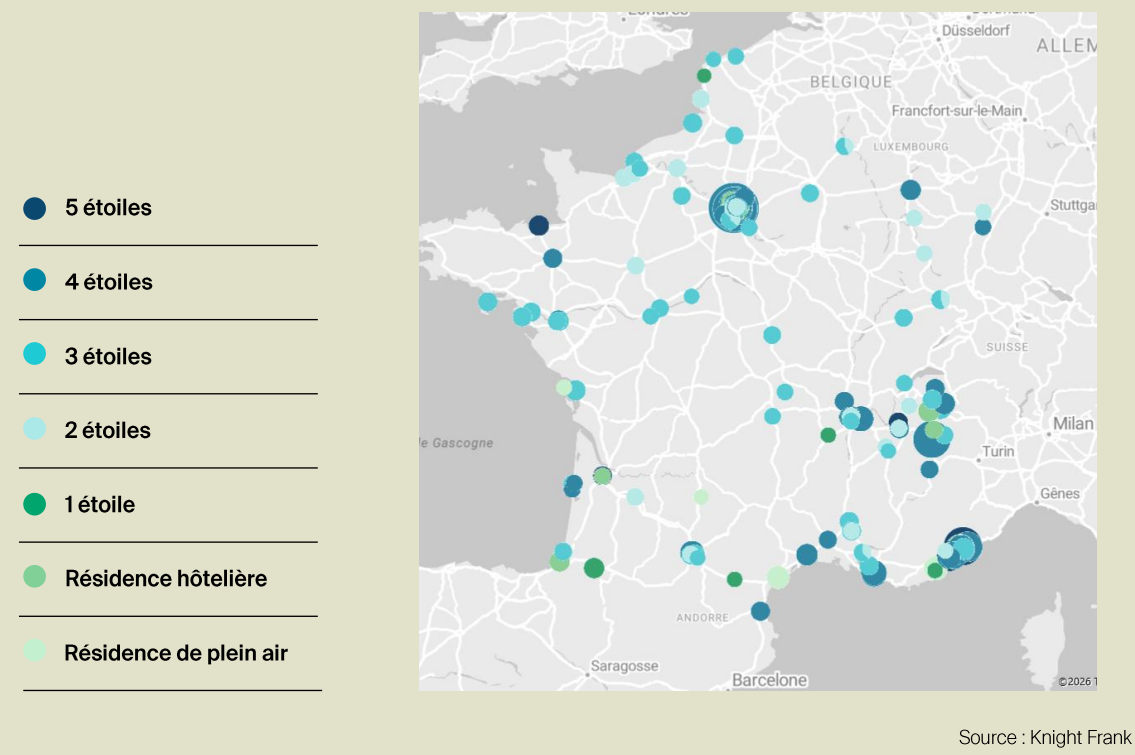


Source : Knight Frank

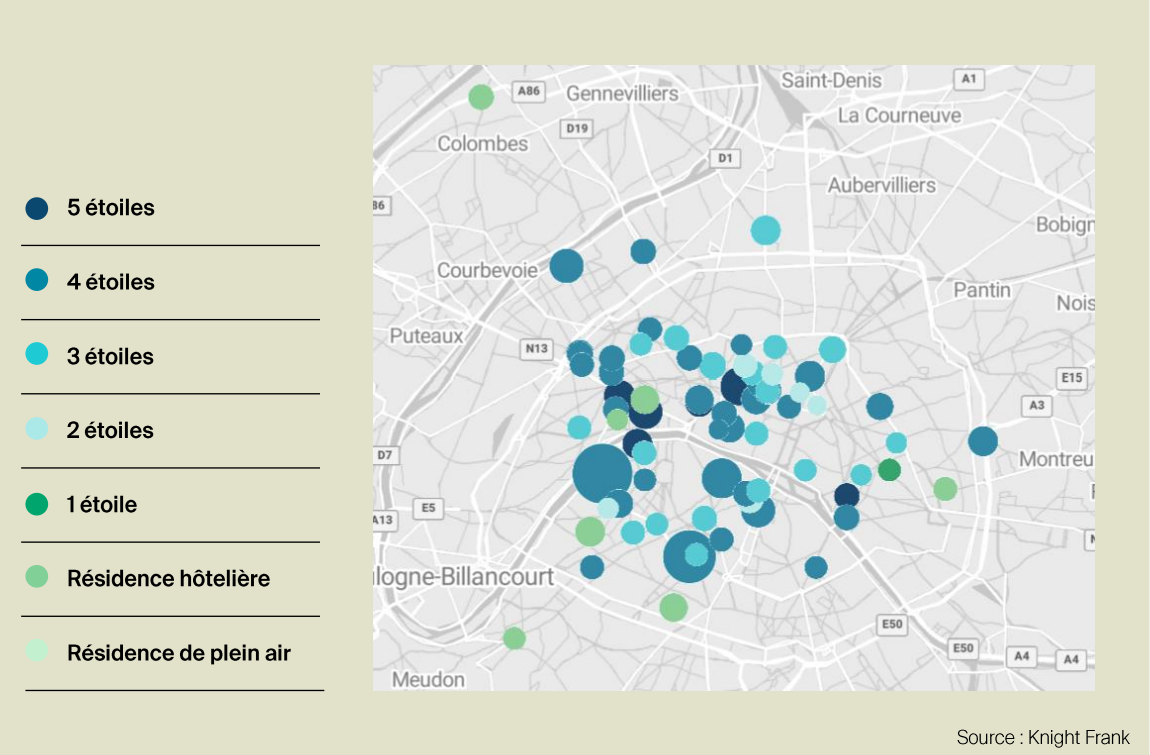
Cartographie des investissements directs

Hôtellerie

Transactions investissement direct en hôtellerie en France
Année 2025 et 1^{er} semestre 2026



Transactions investissement direct en hôtellerie à Paris et proche périphérie
Année 2025 et 1^{er} semestre 2026



Principales transactions d'actifs d'hôtellerie au cours des 12 derniers mois

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Pullman Paris Tour Eiffel	Paris 15 ^{ème}	MORGAN STANLEY REAL ESTATE	BATIPART / CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER / SOCIÉTÉ GÉNÉRALE ASSURANCES / QUINSPARK	> 200M€
Pullman Paris Montparnasse	Paris 14 ^{ème}	UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	BAIN CAPITAL	> 200M€
Hôtel Cap Estel	Eze (06)	-	FINANCIERE AGACHE	100-200M€
Courcheville	Courcheville (73)	BOURNE CAPITAL	KERZNER INTERNATIONAL	100-200M€
66 % dans Riviera Villages	Saint-Tropez (83)	-	GROUPE LADOUCEUR	100-200M€
Hôtel Banke	Paris 9 ^{ème}	DERBY HOTELS COLLECTION	PONTEGADEA	50-100M€
Grand Cœur Latin	Paris 5 ^{ème}	INVESTISSEUR PRIVÉ	INVESTISSEUR PRIVÉ	50-100M€
Hôtel Marignan Champs-Élysées	Paris 8 ^{ème}	FAMILLE RICHARD	ORIGINN	50-100M€
Occidental Paris Levallois	Levallois-Perret (92)	EVERGREEN GROUP	BARCELO HOTEL GROUP	50-100M€
Hôtel La Pérouse	Nice (06)	EXTENDAM / CAPITAL HOSPITALITY EUROPE / CÈDRE	COMPAGNIE HÔTELIÈRE DE BAGATELLE	50-100M€

50-100M€
100-200M€
> 200M€

Source : Knight Frank

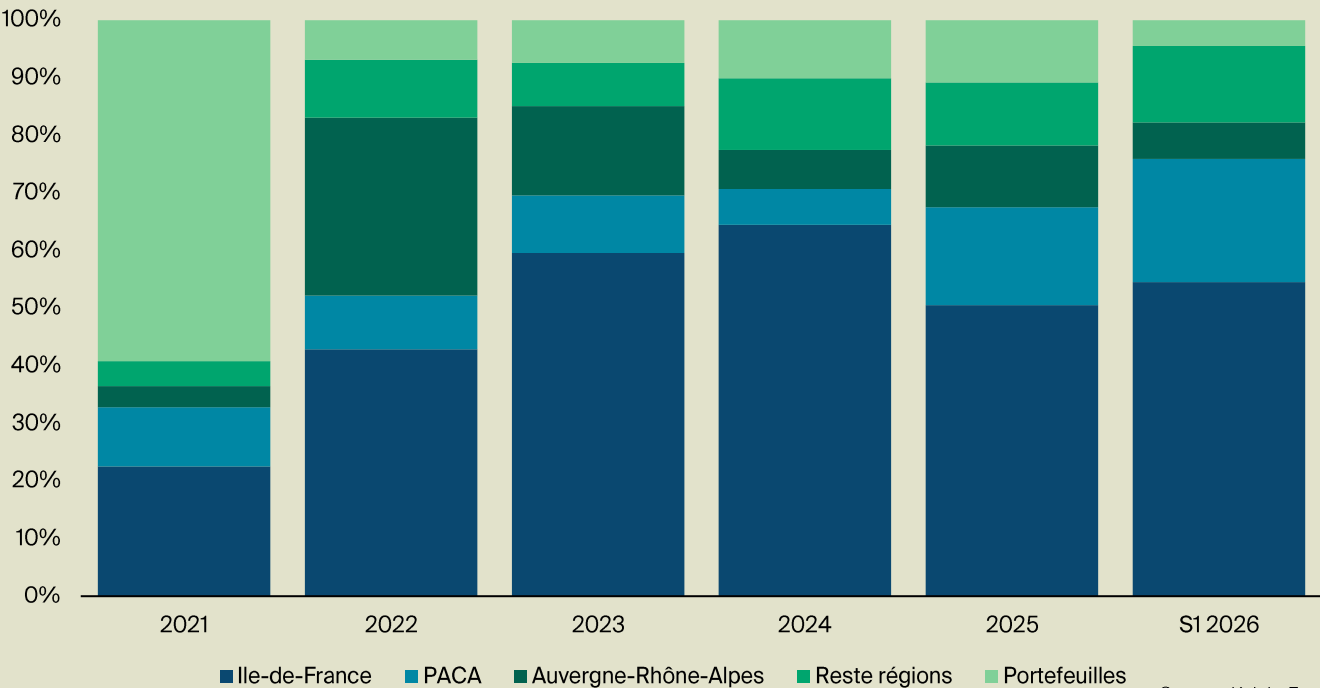
L'Île-de-France capte plus de la moitié des volumes, la province tirée par la région PACA

Au 1^{er} semestre 2026, l'Île-de-France a concentré 55 % des volumes investis en hôtellerie en France, confirmant son statut de premier marché national. La région capitale demeure le cœur de l'activité, portée par la profondeur de son parc hôtelier et par l'attractivité touristique et d'affaires de Paris. La prééminence francilienne se lit à travers une série d'opérations parisiennes intra-muros, du Pullman Tour Eiffel dans le 15^{ème} à l'Hôtel Esté dans le 10^{ème}, en passant par l'Hôtel Fauchon dans le 8^{ème} et le Grand Hôtel des Balcons dans le 6^{ème}.

La façade méditerranéenne s'affirme comme la deuxième destination des capitaux en hôtellerie : la région PACA capte 21 % des volumes traités sur les 6 premiers mois de l'année, une part en nette progression par rapport à 2024 (6 %) et 2025 (17 %). Dans cette région, les actifs balnéaires haut de gamme portent le marché, avec la cession de l'Hôtel La Pérouse à Nice, du Garden Beach et du 1932 Hôtel & Spa au Cap d'Antibes, ainsi que de Riviera Villages à Saint-Tropez.

Après des millésimes plus dynamiques, la part de l'Auvergne-Rhône-Alpes recule à 6 %, avec un appétit toutefois toujours présent pour la montagne comme l'illustre l'acquisition du RockyPop à Chamonix-Les Houches. La part des portefeuilles d'actifs se réduit également (5 % au 1^{er} semestre 2026, contre 11 % en 2025).

Volumes investis en hôtellerie en France
En % - Répartition par zone géographique



Source : Knight Frank

Un marché tiré par le haut de gamme, les acquisitions en murs et fonds largement majoritaires

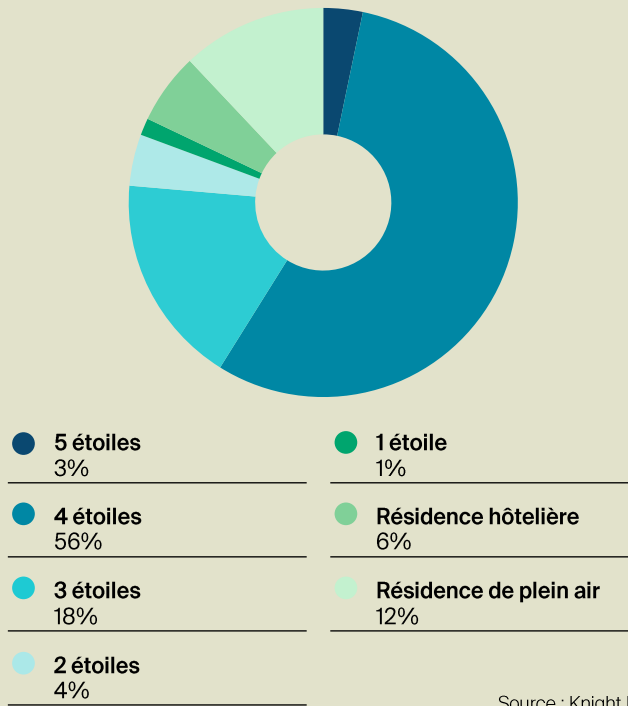
Au 1^{er} semestre 2026, les investisseurs ont très majoritairement privilégié les acquisitions portant à la fois sur les murs et le fonds de commerce hôtelier : ce montage concentre 88 % des volumes investis, contre seulement 12 % pour les opérations en murs seuls. Cette très nette prédominance traduit la volonté des acquéreurs d’investir directement dans la performance opérationnelle des hôtels, et non pas simplement dans le rendement locatif des murs.

Par catégorie, le segment 4 étoiles domine largement le marché, avec 56 % des montants engagés. Combiné au 5 étoiles (3 %), le haut de gamme représente près de 59 % des volumes, confirmant l’appétit des investisseurs pour des actifs premium, plus résilients face aux aléas de conjoncture et affichant les meilleures performances.

Le milieu de gamme reste actif, le segment 3 étoiles pesant 18 % des volumes, tandis que le segment économique (1 et 2 étoiles) demeure marginal, avec moins de 6 % des montants cumulés.

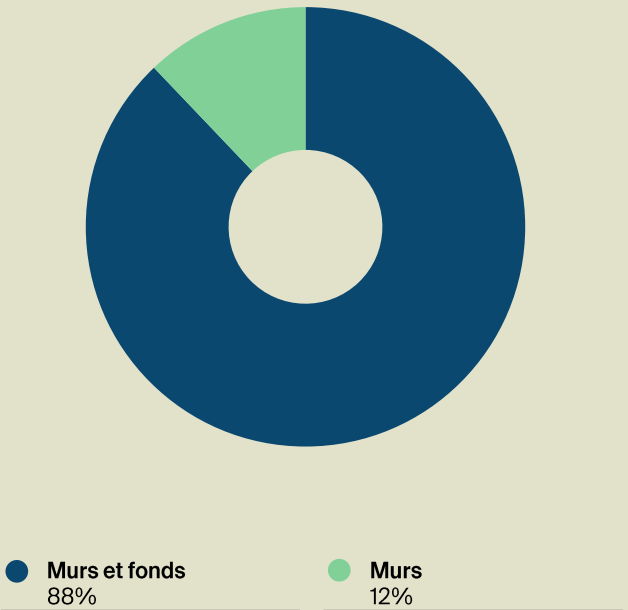
Enfin, les formats alternatifs confirment leur montée en puissance : les résidences de plein air (12 %) et les résidences hôtelières (6 %) totalisent près de 18 % des investissements, portées par des modèles d’exploitation flexibles et des rendements attractifs qui séduisent une base d’investisseurs élargie.

Volumes investis en hôtellerie par catégorie
En France, au S1 2026, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

Volumes investis en hôtellerie par typologie murs / murs et fonds
En France, au S1 2026, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

Un marché quasi-exclusivement domestique, Une part record pour les investisseurs privés

Au 1er semestre 2026, les investisseurs français ont capté la quasi-totalité des volumes investis en hôtellerie, avec une part de marché d'environ 98 %. Les capitaux étrangers se sont faits particulièrement discrets : les investisseurs européens (hors France) n'ont représenté que 2 % du marché, tandis que les capitaux extra-européens ont été absents sur la période.

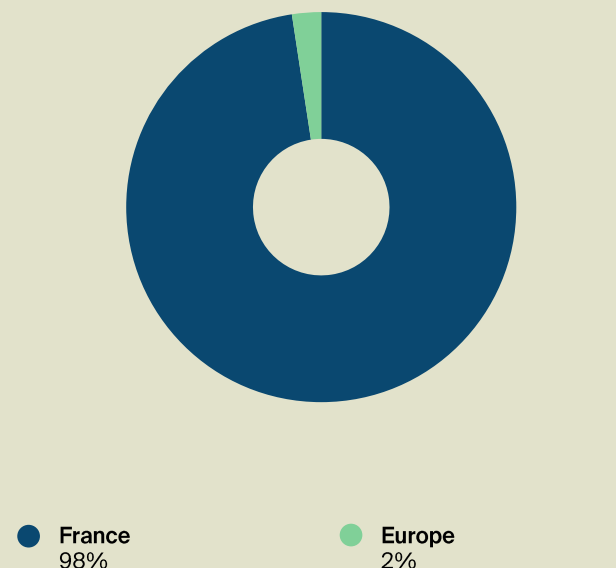
Cette domestication marquée tranche avec la physionomie habituelle de l'hôtellerie, classe d'actifs qui attire traditionnellement une part importante de capitaux internationaux, notamment moyen-orientaux et nord-américains. Elle traduit un semestre animé avant tout par des opérations de taille moyenne, moins à même de mobiliser les grands acteurs transfrontaliers que les « trophy assets ».

Par typologie d'acquéreur, les investisseurs privés (family offices, particuliers fortunés, capitaux patrimoniaux) ont largement dominé le marché, à l'origine de près de 80 % des volumes investis. Ils devancent nettement les fonds d'investissement (13 %), puis les banques, assurances et mutuelles (4 %), les OPCI/SCPI (2 %) et les foncières cotées (1 %).

Ce poids inédit des acteurs privés illustre la granularité d'un marché composé d'une myriade de petites et moyennes opérations, mieux adaptées à leur capacité d'investissement. Il reflète aussi le retrait des véhicules collectifs : pénalisés par une collecte encore atone, les OPCI/SCPI sont restés en retrait.

Volumes investis en hôtellerie par nationalité d'acquéreur

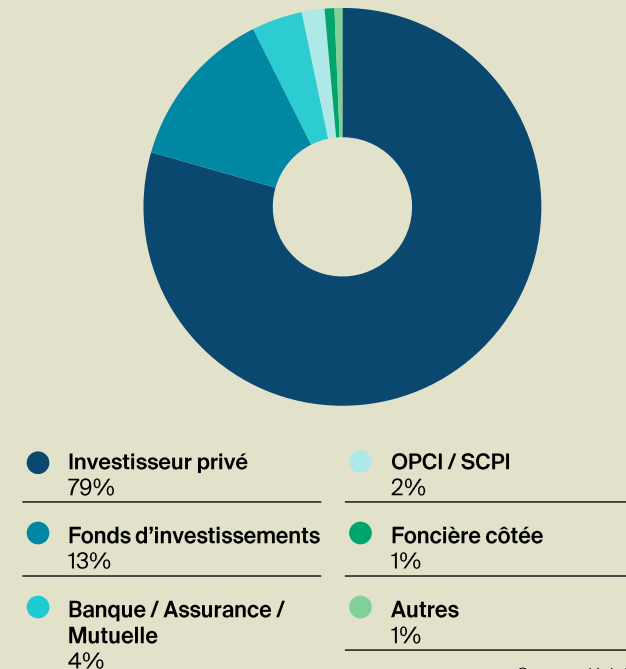
En France, au S1 2026, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

Volumes investis en hôtellerie par typologie d'acquéreur

En France, au S1 2026, sur le volume total en %



Source : Knight Frank

Le département **Études & Recherche** de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.



Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Le marché de l'investissement en France |
S1 2026 | Juillet 2026



Le luxe en France | Une industrie
stratégique, un impact immobilier |
Juillet 2026



Panorama des artères commerçantes |
Juillet 2026



Vincent Bollaert

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Benjamin Sebban

Partner, Head of Capital Markets - Hospitality

+33 (0)1 43 87 08 04
+33 (0)7 87 14 98 92

benjamin.sebban@fr.knightfrank.com



Magali Marton

Partner, Head of Research

+33 (0)1 43 87 00 98
+33 (0)6 12 17 18 94

magali.marton@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon

Partner, Head of Capital Markets

+33 (0)1 43 16 88 70
+33 (0)6 73 86 11 02

antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Naël El Assaad

Senior Consultant, Capital Markets - Hospitality

+33 (0)1 43 16 88 67
+33 (0)6 76 20 04 05

Nael.ElAssaad@fr.knightfrank.com



Anas Alioua

Chargé d'Etudes

+33 (0)1 43 87 08 03
+33 (0)7 72 39 54 33

anas.alioua@fr.knightfrank.com

Knight Frank

en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans à Paris intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec 120 collaborateurs, Knight Frank France est organisée autour de 7 lignes de service : l'investissement (Capital Markets), la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces (Design & Delivery), le département locatif commerces (Retail Leasing), l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory, le résidentiel prime. Knight Frank est également présent à Lyon.

+ 600 BUREAUX
+50 TERRITOIRES
20 000 COLLABORATEURS
1 RÉSEAU MONDIAL

