

Edition 2021



# **LES NOUVEAUX MARCHÉS DE L'IMMOBILIER DE TOURISME ET DES LOISIRS**

**Quels seront les prochains terrains de jeu des acteurs de l'immobilier  
de tourisme et des autres filières immobilières ?**

**LesEchos**  
ÉTUDES

## Plan de l'étude

<b>SYNTHÈSE : Aller à l'essentiel</b>	<b><u>4</u></b>		
<b>PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE</b>	<b><u>26</u></b>		
<b>01. MALGRÉ LA CRISE SANITAIRE, LE MARCHÉ RESTE ATTRACTIF</b>	<b><u>29</u></b>		
1. Evolution du parc immobilier touristique	<u>30</u>		
2. Evolution et perspectives du remplissage du parc	<u>32</u>		
3. Un secteur investi par la vague des « Tech »	<u>34</u>		
<b>02. PARALLÈLEMENT, LES PERSPECTIVES DES AUTRES FILIÈRES IMMOBILIÈRES SONT CONTRASTÉES</b>	<b><u>35</u></b>		
1. Un contexte de mutations sociétales	<u>36</u>		
2. Quelles conséquences sur les différentes filières ?	<u>37</u>		
<b>03. LE TÉLÉTRAVAIL CRÉE DE NOUVELLES PRATIQUES TOURISTIQUES</b>	<b><u>41</u></b>		
1. Télétravail et nomadisme professionnel	<u>42</u>		
2. Le Workation	<u>44</u>		
3. Le Bleisure	<u>49</u>		
4. Le Staycation	<u>50</u>		
5. La bi-résidence	<u>51</u>		
6. En synthèse	<u>52</u>		
<b>04. LES ENJEUX ÉCOLOGIQUES REDESSINENT LE TOURISME DE DEMAIN</b>		<b><u>53</u></b>	
1. Des consommateurs plus soucieux de leur environnement		<u>54</u>	
2. Des pratiques de loisirs et tourisme en lien avec la nature		<u>58</u>	
3. Quel avenir pour les grandes infrastructures ?		<u>59</u>	
<b>05. LA QUÊTE D'EXPÉRIENCIEL...</b>		<b><u>60</u></b>	
1. Le touriste d'aujourd'hui recherche une expérience		<u>61</u>	
2. Authenticité et proximité		<u>64</u>	
3. Des pratiques polarisées		<u>67</u>	
<b>06. ... TRANSFORME HÔTELS ET CENTRES DE LOISIRS EN LIEUX DE VIE</b>		<b><u>68</u></b>	
1. L'immobilier touristique s'ouvre sur la cité ...		<u>69</u>	
2. ... Ce qui crée des convergences entre filières immobilières		<u>71</u>	
<b>07. ET DEMAIN ?</b>		<b><u>75</u></b>	
1. Du Retailtainment à l'Hoteltainment		<u>76</u>	
2. Perspectives et tactiques		<u>80</u>	
<b>ANNEXES</b>		<b><u>83</u></b>	



## 01. Malgré la crise sanitaire, le marché reste attractif

### 1. Evolution du parc immobilier touristique

#### A fin 2021, l'investissement dans l'immobilier hôtelier devrait avoisiner 1 Md€

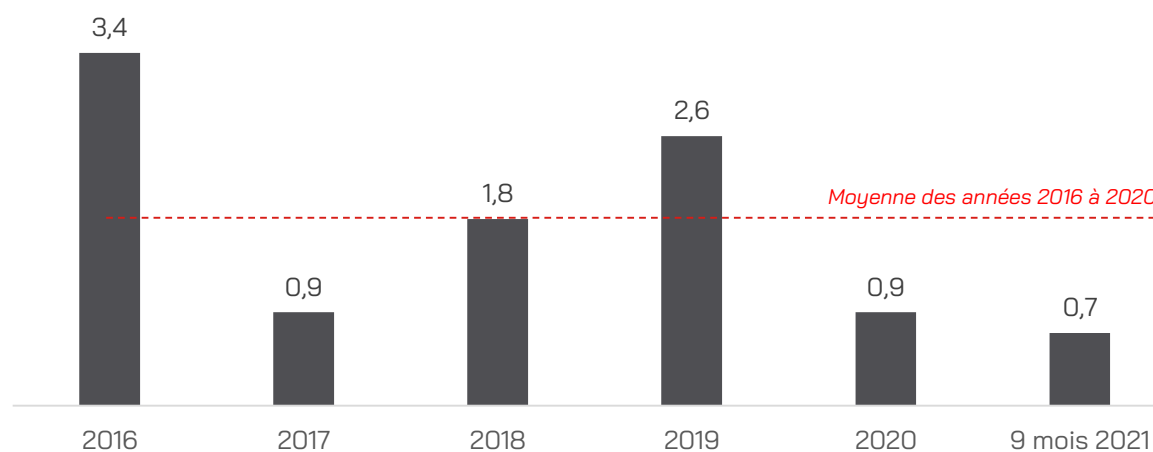
Sur la base des neuf derniers mois, les investissements dans l'immobilier hôtelier sur la totalité de l'année 2021 devraient être supérieurs à 2020, mais aussi à une année sans crise majeure comme 2017.

L'hôtellerie attire les investisseurs car elle apparaît comme une classe d'actifs assez résiliente, ce qu'a démontré le fort rebond du remplissage du parc en 2021, malgré l'absence de touriste asiatiques.

En cela, elle constitue une alternative à des actifs à l'avenir plus incertain, comme par exemple l'immobilier de bureau.

#### Investissement hôtelier (en Md€)

Source BNP Paribas Real Estate





## 01. Malgré la crise sanitaire, le marché reste attractif

### 1. Evolution du parc immobilier touristique

#### Au sein d'un parc d'hébergements touristiques en légère érosion, le nombre d'hôtels est en constante diminution

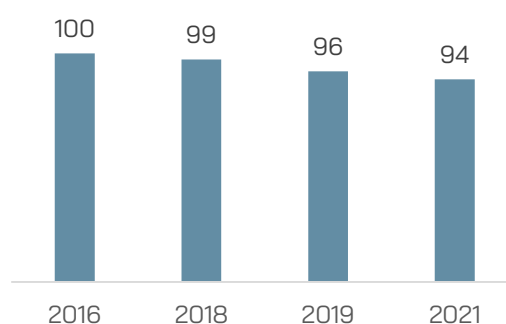
Impacté par la concurrence d'Airbnb, le parc d'hôtels est en constante diminution.

Les autres familles d'hébergements touristiques sont plus difficiles à analyser :

- d'une part car leur poids est beaucoup plus faible que l'hôtellerie,
- d'autre part parce que leur nombre d'établissements fluctue d'année en année sans qu'il se dessine de véritable tendance de fonds.

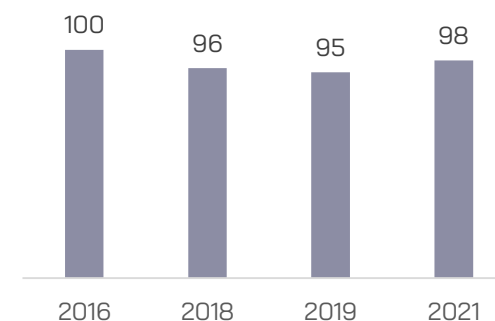
#### Evolution du nombre d'hôtels

Base 100 en 2016



#### Evolution du nombre de campings

Base 100 en 2016



#### Evolution du nombre d'hébergements touristiques de 2016 à 2021

