

TRIBUNE

Paris, le 02 juin 2025

INTÉGRER LA CLASSE D'ACTIF HÔTELIÈRE DANS UNE SCPI DIVERSIFIÉE : BONNE OU MAUVAISE STRATÉGIE ?

Par Thomas Renault, Investment & Asset Manager chez Inter Gestion REIM



L'investissement immobilier évolue dans un environnement marqué par de nouvelles attentes et la transformation des usages. Si les actifs traditionnels, tels que les commerces et les bureaux, conservent une place centrale dans les portefeuilles, la diversification apparaît aujourd'hui comme un levier stratégique face à des marchés plus segmentés. Dans ce contexte, l'attention se porte de plus en plus sur d'autres typologies d'actifs, parmi lesquelles figure l'immobilier hôtelier. Faut-il intégrer cette classe d'actifs dans les SCPI diversifiées ? Les performances enregistrées par le secteur hôtelier en Europe en 2024 apportent des éléments de réponse tangibles, ainsi qu'un éclairage sur les conditions à réunir pour y investir de manière pertinente.

L'année 2024 marque une nouvelle étape dans la consolidation du marché hôtelier européen. Porté par une reprise touristique structurelle post-Covid, le secteur capitalise sur des fondamentaux solides et une demande en pleine expansion. La fréquentation hôtelière a atteint un niveau historique, avec plus de 3 milliards de nuitées enregistrées dans l'Union Européenne¹, en 2024 (+2,2% par rapport à 2023),

¹« Statistiques touristiques » Eurostat - mars 2025 - https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tourism_statistics_-_nights_spent_at_tourist_accommodation_establishments&action=statexp-

et un taux d'occupation moyen de 71%. Le chiffre d'affaires du secteur enregistre une croissance de 1,4 %², preuve d'une dynamique soutenue tout au long de l'année, malgré un contexte économique tendu et incertain.

Signe fort de cette vitalité : la hausse des recettes touristiques européennes reflète une demande structurelle croissante en matière de loisirs, de mobilité et d'hébergement. Le retour massif des visiteurs internationaux, notamment en provenance des États-Unis, du Moyen-Orient et d'Asie vient renforcer durablement cette tendance, stimulant l'ensemble de la chaîne de valeur du secteur.³

Cette attractivité renouvelée se reflète dans un volume de transactions hôtelières en Europe au plus haut depuis 2019⁴, notamment en Italie, en Espagne et en France. L'hexagone aura par ailleurs bénéficié d'un effet d'attractivité supplémentaire dû aux Jeux Olympiques.

L'adaptation comme levier de création de valeur

Au-delà d'une conjoncture favorable, la capacité d'adaptation du secteur hôtelier renforce son potentiel à long terme. En phase avec l'évolution des usages, l'hôtellerie connaît une transformation structurelle, portée par des tendances de fond qui renforcent son potentiel de résilience et l'intérêt que les investisseurs lui accordent dans une logique de diversification maîtrisée.

De nouveaux concepts voient le jour, combinant authenticité, flexibilité et expérience : le « glamping », qui mêle confort hôtelier et immersion dans la nature, séduit une clientèle à la recherche de déconnexion et de sens, ou encore le « bleisure », cette hybridation entre voyage d'affaires et loisirs, qui permet un prolongement des séjours professionnels en voyage personnel.

Pour répondre à ces nouvelles attentes, les acteurs du secteur repensent leur offre : design sur mesure, rénovations ciblées, services digitaux intégrés, espaces communs multifonctionnels, espaces de coworking, etc. Ce repositionnement stratégique alimente l'évolution des pratiques, stimule les investissements et conforte l'image d'un secteur agile, capable de se renouveler.

Un réacteur complémentaire pour une SCPI diversifiée

Face à ce constat, intégrer des actifs hôteliers au sein d'une SCPI diversifiée peut s'avérer judicieux, d'autant que ce marché possède de sérieux atouts.

² « 2025 : l'année pour l'investissement hôtelier » - Buildr - <https://www.buildr.fr/blog/2025-l-annee-pour-l-investissement-hotelier>

³ « Baromètre de l'hôtellerie européenne – Une année 2024 dans la continuité des très belles performances 2023 » Extendam - 16.01.2025 <https://extendam.com/fr/articles/barometre-de-lhotellerie-europeenne-une-annee-2024-dans-la-continuite-des-tres-belles-performances-2023>

⁴ « Marketbeat Europe Hospitality H2 2024 » - Étude Cushman & Wakefield – https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q4/emea/20250320_cw_hotelmarketbeat_europe_2024h2.pdf?rev=a3d74db95c284a57b4ea2f7cabbbc196

Le modèle économique de l'hôtellerie repose souvent sur des baux longue durée, parfois assortis de modalités de gestion spécifiques, qui traduisent l'implication des exploitants dans leurs établissements. Ces derniers ont tout intérêt à s'inscrire dans la durée, à investir dans leur site et à en faire un levier de différenciation. Cette stabilité contractuelle réduit l'exposition du bailleur aux aléas opérationnels et renforce la visibilité des flux locatifs à long terme.

Par ailleurs, l'hôtellerie fonctionne selon ses propres dynamiques et avec une classification universelle claire (par étoiles). En reposant sur des standards reconnus et des pratiques d'exploitation uniformisées, l'analyse, la comparaison et la projection des performances sont facilitées. De plus, les enseignes ayant souvent des intérêts liés, cela permet à un même actif d'être exploité successivement par différents groupes. Cette flexibilité prolonge la durée de vie opérationnelle de l'établissement, tout en préservant son potentiel locatif.

Enfin, l'hôtellerie répond à des besoins structurels - se déplacer, se reposer, découvrir - qui échappent en partie aux tendances conjoncturelles. Elle profite aussi du regain d'intérêt mondial pour l'expérience, les loisirs et la mobilité, autant de leviers peu corrélés aux logiques de la plupart des autres classes d'actifs.

Un actif prometteur mais exigeant

Malgré ses atouts, le marché de l'hôtellerie reste une classe d'actifs exigeante qui ne s'improvise pas. Sa performance dépend avant tout de la qualité de son exploitation. Le choix du locataire (sa solidité financière, son expérience opérationnelle, son appartenance éventuelle à un groupe reconnu, etc.) est crucial et doit être au centre de la stratégie d'investissement, sans éclipser toutefois celui de l'emplacement géographique. En effet, si les hôtels situés dans des zones touristiques à forte fréquentation affichent généralement une résilience potentielle plus importante, certains établissements d'affaires en milieu urbain peuvent s'avérer plus sensibles au risque de vacance locative.

À cela s'ajoute une réglementation plus stricte, en particulier concernant la sécurité, l'environnement et les normes sanitaires, susceptible de peser sur les marges si les coûts de mise à niveau ou d'adaptation ne sont pas anticipés. Enfin, le secteur reste perméable aux chocs exogènes : crises sanitaires, tensions géopolitiques ou événements imprévus susceptibles d'impacter la fréquentation à court terme.

L'exposition d'actifs hôteliers dans une SCPI diversifiée doit donc être maîtrisée et cohérente avec la stratégie globale du fonds. Enrichir intelligemment les portefeuilles en tirant parti des spécificités de l'hôtellerie et en dosant subtilement cette poche de diversification, peut tangiblement soutenir la performance potentielle d'un patrimoine de SCPI dans une perspective de long terme.