Marianne symbole République Française
Logo Atout France
TBIT 2025

Investissements touristiques : vers un nouveau cycle plus sélectif et durable

Article

Après un cycle exceptionnel entre 2022 et 2024, les investissements touristiques en France entrent dans une nouvelle phase. Porté par les dispositifs post-Covid et le rattrapage de projets différés, le secteur a enregistré en moyenne 21 milliards d'euros investis par an (20 Md€ en 2022, 23,4 Md€ en 2023 et 18,7 Md€ en 2024), selon le Tableau de bord des investissements touristiques (TBIT) réalisé par Ancoris pour Atout France.
Si l'année 2024 marque un léger repli, les perspectives pour 2025 restent globalement favorables, avec un cycle à venir plus sélectif, orienté vers la qualité et la durabilité.

Une montée en gamme généralisée de l'offre

Ces dernières années ont été marquées par une transformation rapide de l'offre touristique. En 2024, 69 % des opérateurs déclarent que leurs investissements ont contribué à la montée en gamme.
Cette évolution répond à une demande accrue pour des expériences plus complètes, combinant hébergement, bien-être, restauration et loisirs. Elle se traduit notamment par la progression continue de la part des établissements haut de gamme, dans l'hôtellerie comme dans l'hôtellerie de plein air. Entre 2019 et 2025, le nombre d'hôtels 5 étoiles a ainsi augmenté en France de +29% passant de 369 établissements à 477 (+22% pour le nombre de lits) alors que le parc hôtelier global n'a pas évolué. La même évolution est observée pour l'hôtellerie de plein air avec un nombre global d'emplacements toutes catégories en baisse dans les campings, alors que le nombre d'emplacements en catégorie 5 étoiles a lui augmenté de +30%.

Des dynamiques contrastées selon les filières

L'investissement reste soutenu dans plusieurs filières structurantes :

- hôtellerie
- hôtellerie de plein air
- thermalisme et thalassothérapie
- parcs de loisirs et golfs

À l'inverse, certains segments connaissent des difficultés. La restauration est en recul, en raison de marges sous pression et de problématiques de transmission des établissements, tandis que les villages de vacances du tourisme social doivent faire face à une nécessaire reconfiguration de leurs modèles économiques.

Classement des montants d'investissements par filière, de la plus forte baisse à la plus forte hausse, entre 2022 et 2024 (e

Classement des montants d'investissements par filière, de la plus forte baisse à la plus forte hausse, entre 2022 et 2024 (en %)

Une géographie de l’investissement en mutation

Avec 4,5 milliards d’euros investis en 2024, l’Île-de-France reste la première région touristique en matière d’investissements, notamment grâce à ses équipements culturels et patrimoniaux. Trois régions bénéficient toutefois d’investissements annuels situés entre 1 et 1,5 milliard d’euros en 2024 : Provence -Alpes-Côte d’Azur, Auvergne-Rhône-Alpes et Nouvelle Aquitaine.
Le littoral concentre toujours un quart des investissements touristiques, mais les contraintes foncières et environnementales favorisent un glissement progressif des projets vers l’arrière-pays.
Dans le même temps, les territoires ruraux et les massifs de montagne s’imposent comme de nouveaux relais de croissance, portés par l’essor de l’écotourisme, des hébergements expérientiels et des offres « quatre saisons ».

Ventilation territoriale des investissement touristiques (exprimés en M€).png

Ventilation territoriale des investissement touristiques (exprimés en M€)

2024 : une normalisation après un cycle exceptionnel

Avec 18,7 milliards d’euros investis, l’année 2024 marque un recul après deux années d’investissement record. Cette évolution s’explique par la fin des plans de relance, la hausse des taux d’intérêt et un contexte économique plus incertain.
Il s’agit toutefois d’une inflexion conjoncturelle, et non d’un retournement structurel.

Des perspectives favorables à horizon 2030

Les perspectives restent favorables :

- 61 % des acteurs publics observent une progression des projets sur leur territoire
- 85 % se déclarent optimistes
- plus de la moitié des opérateurs privés prévoient de maintenir ou d’augmenter leurs investissements

Le prochain cycle devrait être marqué par une plus grande sélectivité, avec une priorité donnée aux projets à fort impact territorial, intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et reposant sur des montages hybrides et l’essor de foncières régionales.

Une méthodologie innovante

Le TBIT repose sur une méthodologie hybride et inédite, combinant données économiques fines, modélisation statistique et apports qualitatifs.
L’analyse s’appuie sur les données IN France exploitées à la maille de l’établissement, à partir des liasses fiscales (via API Entreprise), permettant d’identifier les investissements corporels et incorporels réels. Les établissements sont rattachés aux filières touristiques par les codes NAF, complétés par un travail de requalification experte.

Lorsque les données sont incomplètes, une extrapolation statistique est réalisée à partir de profils-types (filière, effectifs, localisation, type de territoire). Ce socle quantitatif est enrichi par deux enquêtes de perception (233 répondants) et 37 entretiens qualitatifs menés auprès d'acteurs publics et privés, garantissant une lecture robuste et opérationnelle des dynamiques d'investissement.

Pour en savoir plus, découvrez la nouvelle édition du tableau de bord des investissements touristiques (TBIT), réalisé par Ancoris pour Atout France : Investissements touristiques et développement des territoires en France 2022-2024 - Tableau de bord des Investissements Touristiques - Edition 2025 | Atout France