



## La durabilité, un levier stratégique pour l'hôtellerie économique

Par Mickaël Blondel, directeur du développement chez Balestra

Longtemps perçu comme un secteur centré exclusivement sur le prix et la standardisation, l'hôtellerie économique est désormais à l'avant-garde d'initiatives concrètes pour concilier performance et durabilité. Sa capacité d'innovation, couplée à des effets d'échelle puissants (chaînes multisites, standards de marque), lui permet de diminuer rapidement son impact environnemental. La pertinence d'une approche durable est renforcée par la pression réglementaire – directive européenne CSRD, taxonomie verte – et par l'évolution des attentes des clients, des investisseurs et du régulateur.

« Nous ne considérons plus la durabilité comme une contrainte, mais comme un accélérateur de performance. Chaque investissement durable contribue à la fois à la valorisation de l'actif et à la satisfaction de nos clients », affirme Yahia Ben Othman, directeur général de la société d'exploitation hôtelière Honpô.

### La sélectivité et l'innovation, fondements d'une stratégie durable

Le marché de l'hôtellerie économique connaît une résilience structurelle. En France, le taux d'occupation moyen du segment économique atteignait 63,5% en 2024 (BNP Real Estate). Cette performance illustre la solidité du modèle et sa capacité à absorber des investissements liés à la transition durable.

La sélectivité s'exprime d'abord au niveau géographique : implanter les établissements dans des zones bien desservies par les transports publics permet de limiter la dépendance automobile des clients. Les

hôtels situés dans les gares, zones aéroportuaires ou périphéries connectées captent à la fois une clientèle professionnelle et loisirs, tout en réduisant l'empreinte carbone des déplacements.

Ensuite, le choix technologique est décisif : nouveaux bâtiments BBC ou rénovations thermiques, systèmes de pilotage énergétique (capteurs de présence, gestion centralisée du chauffage/climatisation), optimisation de l'eau (réducteurs de débit, récupération des eaux grises). Accor, par exemple, vise une réduction de 46% de sa consommation énergétique par chambre d'ici 2030, objectif applicable à ses marques économiques.

L'innovation se joue aussi dans les usages : mobilier en matériaux recyclés, suppression des produits à usage unique, petits-déjeuners privilégiant les circuits courts, et partenariats avec des start-up pour transformer les invendus alimentaires.

*« Notre rôle en tant que gestionnaire est de déployer des solutions techniques qui ont fait leurs preuves. Chaque site devient un laboratoire vivant, dont les bonnes pratiques sont rapidement généralisées à l'ensemble du portefeuille »,* explique Yahia Ben Othman.

### **Des actifs à transformer pour créer de la valeur durable**

L'adoption de telles mesures ne se limite pas à réduire les coûts d'exploitation : elle devient un levier de différenciation et de valorisation des actifs.

Les rénovations énergétiques constituent un axe prioritaire. Un hôtel rénové peut réduire sa consommation d'énergie de 20 à 40%, avec un retour sur investissement en 5 à 7 ans<sup>1</sup>. La production d'énergie renouvelable sur site (panneaux solaires, pompes à chaleur) permet d'amortir la volatilité des prix de l'électricité.

La labellisation est également stratégique. Des certifications comme l'écolabel européen, HQE ou Clé verte sont devenues des standards différenciants. Or, moins de 15%<sup>2</sup> du parc hôtelier français est actuellement certifié durable, selon les labels recommandés par l'ADEME, ce qui laisse un vaste potentiel de création de valeur.

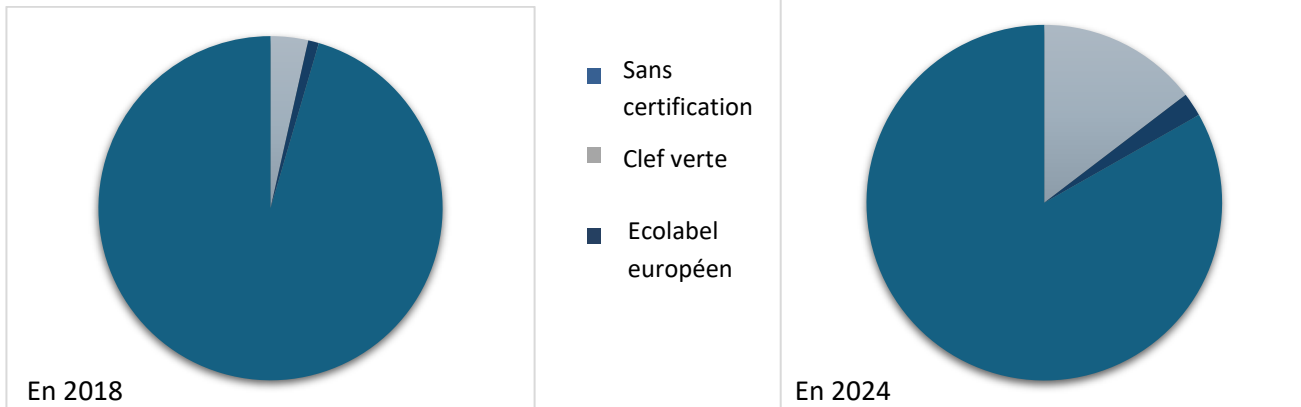
*« Nous observons que les actifs labellisés se valorisent mieux à la revente et bénéficient d'une prime de liquidité auprès des investisseurs institutionnels »,* souligne Christophe Delacour, Directeur général de Balestra.

---

<sup>1</sup> ADEME

<sup>2</sup> Notre environnement – Site du gouvernement

## Part du parc hôtelier certifiée par les labels recommandés par l'ADEME



### Un modèle financier et social à réinventer

L'hôtellerie économique repose sur des marges restreintes – en moyenne 25 à 30% de GOP (Gross Operating Profit). Les économies d'énergie représentent donc un gisement immédiat : jusqu'à 15% de la facture énergétique.

Les financements verts deviennent un levier majeur : prêts bonifiés, subventions ADEME, dispositifs CEE (certificats d'économie d'énergie). Certains fonds orientent déjà leurs stratégies vers l'hôtellerie durable, attirant des investisseurs institutionnels à la recherche de projets alignés sur la taxonomie européenne.

Sur le plan social, le secteur connaît un turnover des salariés supérieur à 60% par an. Or, les établissements engagés dans des démarches RSE (formation, inclusion, qualité de vie au travail) enregistrent jusqu'à 30% de réduction du turnover, selon l'Observatoire de l'Hôtellerie Responsable. Un atout clé pour un secteur en tension sur les ressources humaines.

### Une dimension territoriale et partenariale à valoriser

La durabilité s'exprime aussi dans l'ancrage local des établissements. Les hôtels économiques, souvent implantés dans des zones périurbaines ou proches de hubs de transport, peuvent jouer un rôle actif dans le tissu économique local : partenariats avec des producteurs régionaux, recours à des prestataires locaux pour l'entretien ou la maintenance, mise en avant du patrimoine touristique de proximité.

Ces initiatives renforcent l'acceptabilité sociale des projets et favorisent une économie circulaire. Elles constituent également un argument commercial auprès d'une clientèle de plus en plus sensible aux expériences authentiques et responsables.

## **Balestra, un acteur engagé pour transformer l'hôtellerie économique**

La durabilité s'impose désormais comme un axe structurant de l'investissement hôtelier. Le fonds Access Hôtel 150, porté par Balestra et classé article 9 au titre du règlement SFDR, illustre cette évolution. Sa stratégie, qui cible exclusivement des investissements durables, répartit ses objectifs entre l'environnement (75 %) et le social (25 %). Concrètement, cela se traduit par des actions en faveur de la réduction de la consommation énergétique, maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, lutte contre le gaspillage alimentaire.

## **Une démarche alignée sur les meilleures pratiques internationales**

Dans le cadre de son développement, BALESTRA s'engage à obtenir la labellisation ISR, encore rare dans l'immobilier hôtelier (moins de 10% des fonds immobiliers en France en disposent).

La grille ISR mise en place par notre société reprend les thématiques reconnues par l'ASPIM et l'OID : amélioration du DPE carbone et énergétique, gestion optimisée de l'eau, confort thermique des occupants, soutien à l'économie locale ou encore résilience face au changement climatique.

Ces engagements s'accompagnent d'une volonté d'adhésion aux Principes pour l'Investissement Responsable (UNPRI), qui ancrera nos pratiques dans un cadre international exigeant et transparent.

*« Devenir signataire des PRI est une étape structurante : elle nous engage à rendre compte de nos résultats ESG chaque année et à inscrire notre démarche dans une dynamique mondiale »,* explique Éric de Kervenoaël, Directeur général de BALESTRA.

## **Un double impact : économique et social**

L'impact social de notre stratégie est tout aussi central. Access Hôtel 150 a notamment pour mission de proposer une offre d'hébergement abordable pour des populations fragiles, tout en développant des partenariats avec des associations locales. Cette orientation sociale s'inscrit pleinement dans la définition européenne de l'"investissement durable".

*« L'hôtellerie économique a toujours été un secteur agile et résilient. Avec une approche durable et sociale, elle devient aussi un secteur exemplaire »,* conclut Éric de Kervenoaël.

## **A propos de BALESTRA :**

BALESTRA est une société de gestion de fonds d'investissement immobiliers indépendante agréée par l'AMF depuis juillet 2024 sous le numéro d'agrément 20240017. Le single family office VERDOSO INVESTMENTS SA est l'actionnaire de référence de BALESTRA.

Balestra est adhérent de l'ASPIM

VERDOSO INVESTMENTS SA est un acteur indépendant spécialisé depuis 1997 dans la transformation d'industries traditionnelles en phase de rupture. Il a pour vocation de détenir directement ou indirectement le contrôle des entreprises et ceci afin d'être l'interlocuteur privilégié des dirigeants et du management.

C'est un acteur incontournable du private equity sur les segments du :

- Retournement d'entreprise
- Carve-out

Avec un historique dans le secteur immobilier et une forte présence sur les marchés internationaux. Il soutient BALESTRA dans la réalisation de nos objectifs et dans son expansion.

VERDOSO INVESTMENTS SA emploie directement ou indirectement 3.000 personnes et contrôle 8 sociétés. Le chiffre d'affaires agrégé est d'environ 600 M€ et l'EBITDA de l'ordre de 50 M€. Au cours des 20 dernières années, il a participé à la restructuration de 30 sociétés industrielles.

## **Information :**

Le présent document, donné à titre d'information, est destiné exclusivement aux journalistes et professionnels de la presse et des médias. Les informations sont fournies dans le seul but de permettre aux journalistes et professionnels de la presse et des médias d'avoir une vue d'ensemble, et ce quel que soit l'usage qu'ils en font, qui relève exclusivement de l'indépendance éditoriale et pour lequel BALESTRA décline toute responsabilité. Ce document ne saurait constituer une publicité, ni une offre d'achat ou de vente. Il n'engage pas la responsabilité de BALESTRA. L'investissement comporte une exposition aux aléas du marché immobilier entraînant notamment un risque de perte en capital et un risque de liquidité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.