

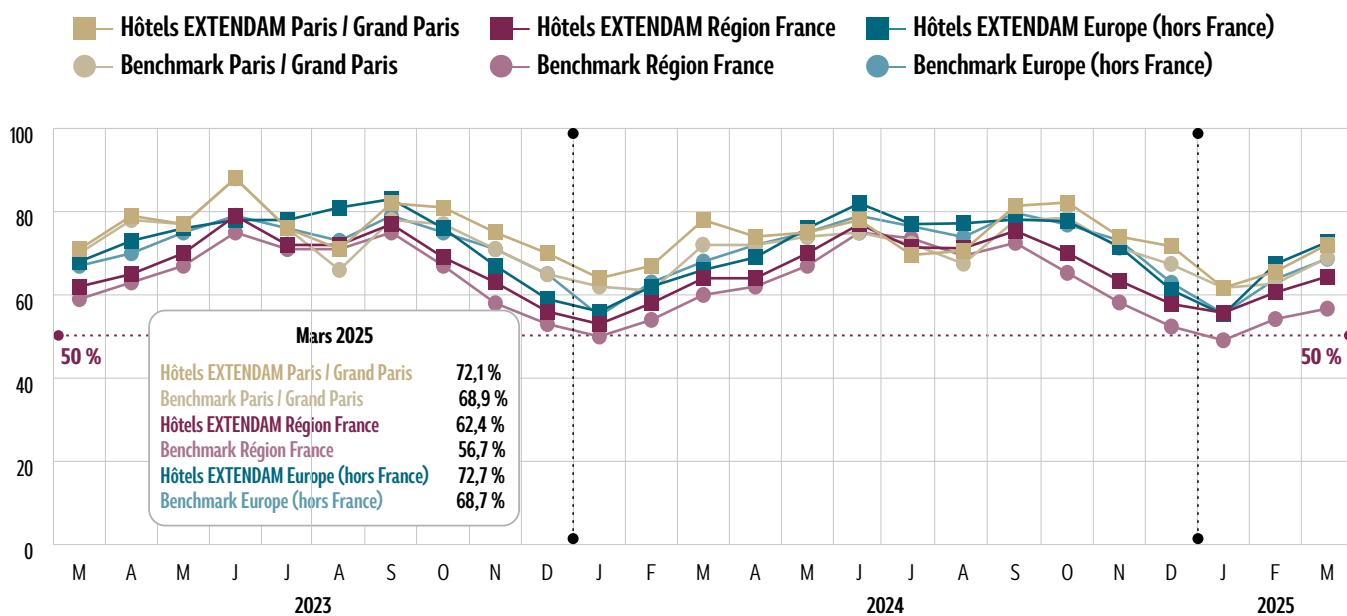


En partenariat avec MKG Consulting, d-edge, e-access - Spot Pilot, SNCF Voyages, Flightradar, BNP Real Estate, Deutsch Bank

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 57

Avec 360 hôtels en portefeuille acquis (essentiellement murs & fonds), **EXTENDAM est le premier investisseur pure player** de cette industrie en Europe avec le plus grand nombre d'hôtels économique et milieu de gamme détenus. Fondé sur un échantillon représentatif, l'indicateur a été construit à partir des données d'exploitation issues des hôtels du portefeuille d'EXTENDAM, des données de nos partenaires et d'analyses de marchés.

PERFORMANCE PORTEFEUILLE EXTENDAM VS MARCHÉ TOUS SEGMENTS CONFONDUS



Source : EXTENDAM/MKG - 15/04/2025

ÉQUILIBRE EN EUROPE ET LÉGER RECU DES PERFORMANCES EN FRANCE À CAUSE DU CALENDRIER

Au niveau européen, le taux d'occupation (69%), le prix moyen (124€) et le RevPAR (85€) sont stables par rapport à 2024. L'Espagne tire son épingle du jeu avec un maintien de son taux d'occupation (72%) couplé à une hausse des prix de +7%.

En France, les taux d'occupation baissent quand les prix moyens se maintiennent. Le recul des performances s'explique par un contexte calendaire moins favorable cette année et des performances 2024 records. **La France clôture le mois avec un taux d'occupation de 61%** contre 64% l'an passé. L'Île-de-France et les régions connaissent le même recul de taux d'occupation (-3 points). **À la montagne, la fréquentation est stable par rapport à la saison passée, avec un taux moyen d'occupation d'environ 83%.** Cette fréquentation est tout de même contrastée selon les semaines compte tenu de la structure du calendrier scolaire.

*RevPAR : (Revenue Per Available Room) est le revenu moyen par chambre disponible sur une période donnée.



57^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 AVRIL 2025

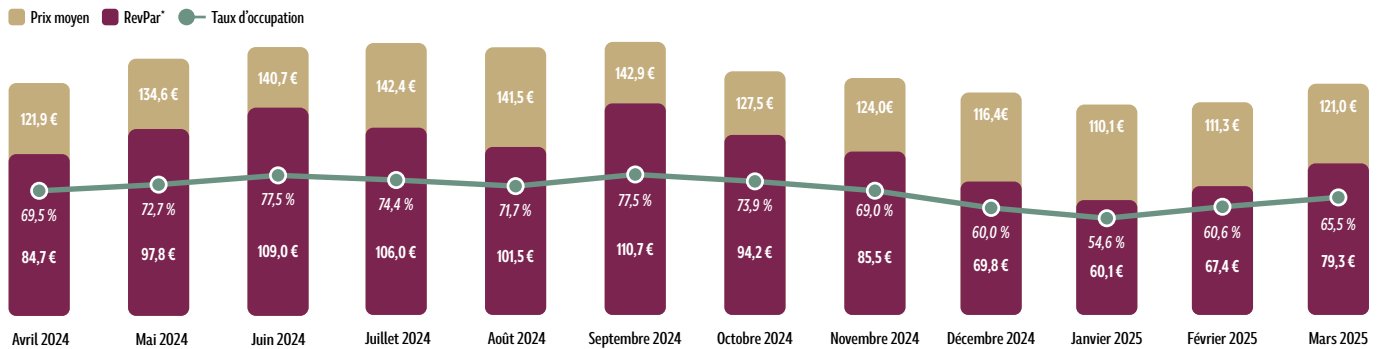
MKG CONSULTING



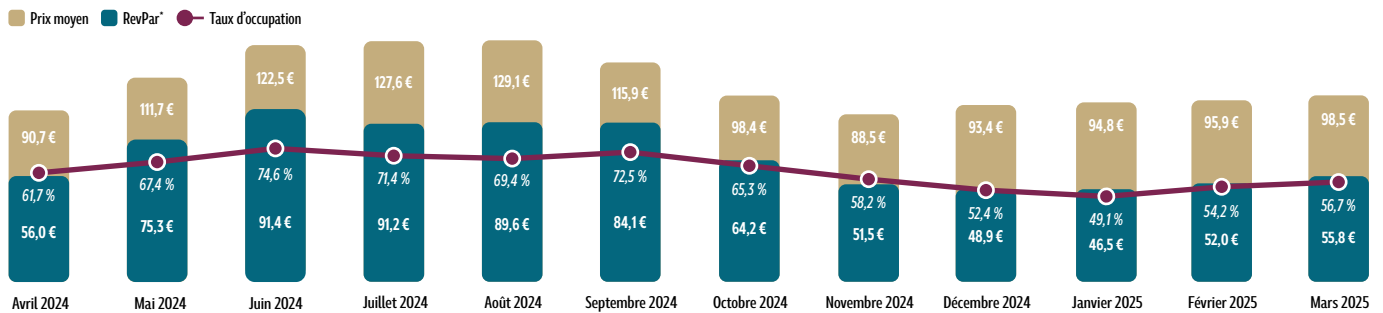
PERFORMANCES DU SECTEUR HÔTELIER EN EUROPE, EN FRANCE ET EN RÉGION

En mars 2025, l'Europe clôture le mois avec un RevPAR de 79€ contre 80€ en 2024. En France, les RevPAR reposent sur des volumes en léger recul et des prix stables. **En Île-de-France, le RevPAR s'établit à 100€**, soit 5€ de moins que l'an dernier. **La région** suit la tendance et **affiche un RevPAR de 56€**, en recul de -4% par rapport à 2024. Le recul des performances françaises s'explique par contexte calendaire moins favorable cette année et des performances 2024 records.

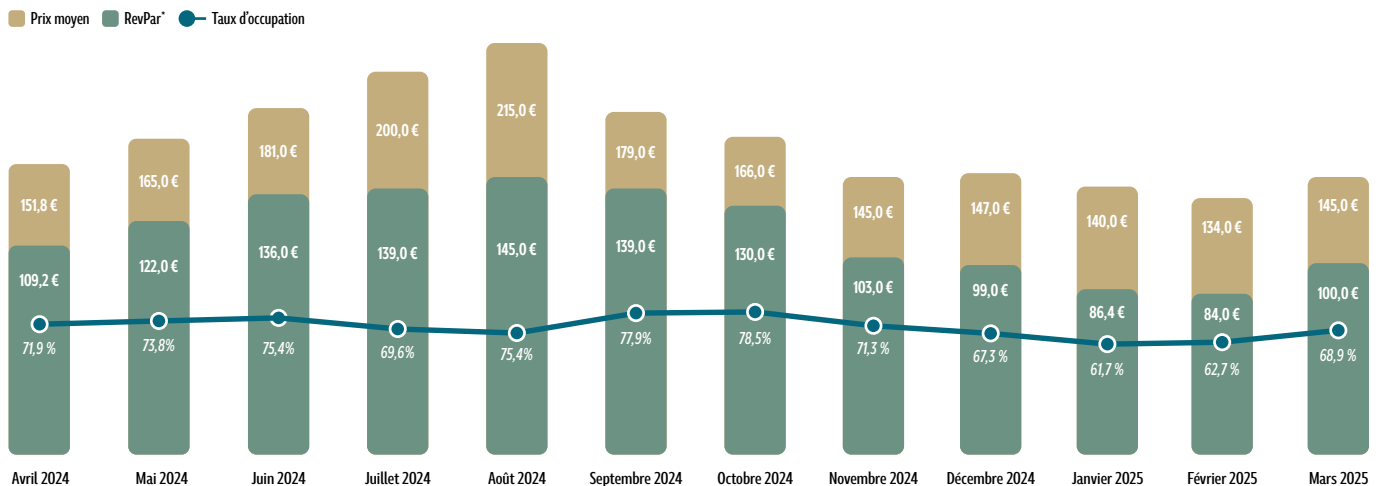
PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGION)



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 15/04/2025



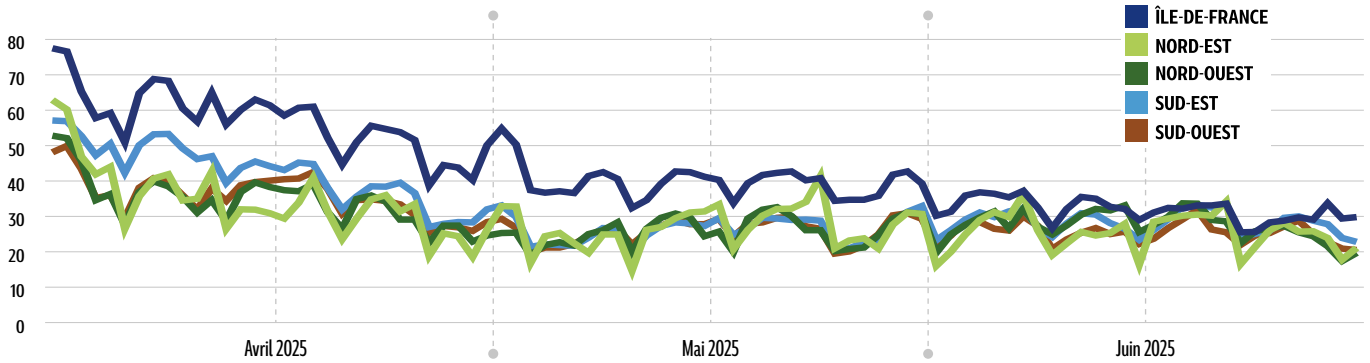
57^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 AVRIL 2025

MKG CONSULTING

MKG

PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

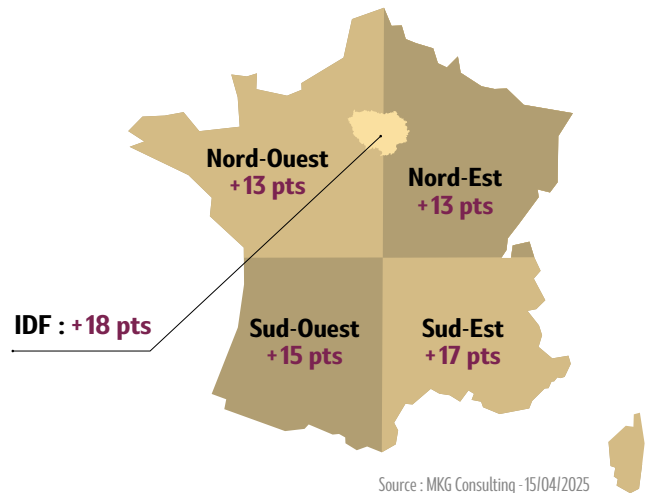


Source : MKG Consulting - 15/04/2025

Porté par l'Île-de-France (57,4%) et le Sud-Est (42,7%), l'hôtellerie française débute le mois d'avril à 41,2% de taux d'occupation.

ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION PAR RÉGION À J-30

Au cours du mois de mars, les nouvelles réservations ont permis d'augmenter les portefeuilles des hôtels français pour avril. Selon les régions, les réservations ont évolué de +13 à +18 points par rapport à mars, des croissances conformes au rythme de 2024 à la même période (+12 à +19 points).



Source : MKG Consulting - 15/04/2025

ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION DES HÔTELS PAR PAYS AU 31 MARS 2025

	03/2024	04/2024	05/2024	06/2024	07/2024	08/2024	09/2024	10/2024	11/2024	12/2024	01/2025	02/2025	03/2025	Écart T0 vs 03/2024
France	64,1%	65,2%	69,6%	74,8%	70,8%	68,8%	74,3%	69,7%	62,7%	57,5%	53,3%	57,1%	60,8%	-3,3 pts
Allemagne	63,6%	67,2%	67,5%	76,6%	71,9%	67,7%	76,6%	72,5%	71,5%	59,5%	51,3%	61,5%	65,5%	+1,9 pts
Belgique	67,7%	71,7%	75,0%	76,3%	75,5%	69,7%	75,7%	75,7%	72,2%	68,2%	53,3%	63,2%	66,1%	-1,6 pts
Espagne	72,3%	78,4%	83,1%	81,4%	77,4%	74,8%	83,0%	83,5%	74,6%	61,3%	57,5%	68,0%	72,0%	-0,3 pts
Italie	69,8%	77,3%	79,6%	79,0%	79,0%	67,9%	81,4%	80,5%	71,1%	62,2%	57,5%	66,1%	69,7%	-0,1 pts
Pays- Bas	72,0%	81,0%	78,0%	80,7%	79,6%	77,5%	78,9%	79,9%	74,3%	65,3%	56,1%	64,3%	71,1%	-0,8 pts
Portugal	64,3%	71,0%	79,5%	77,9%	79,2%	84,5%	86,3%	79,8%	66,2%	52,2%	48,6%	60,8%	66,6%	+2,3 pts
Royaume- Uni	75,3%	74,9%	80,4%	83,0%	84,4%	81,3%	82,3%	80,1%	78,6%	70,0%	64,0%	70,8%	74,3%	-0,9 pts

L'Europe (hors France) clôture le mois de mars avec un taux d'occupation de 69%, stable par rapport à 2024. Le Portugal et l'Allemagne voient augmenter leur niveau de fréquentation d'environ 2 points. L'Espagne tire son épingle du jeu avec un maintien d'un taux d'occupation à 72%, couplé à une hausse des prix de +7%



57^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

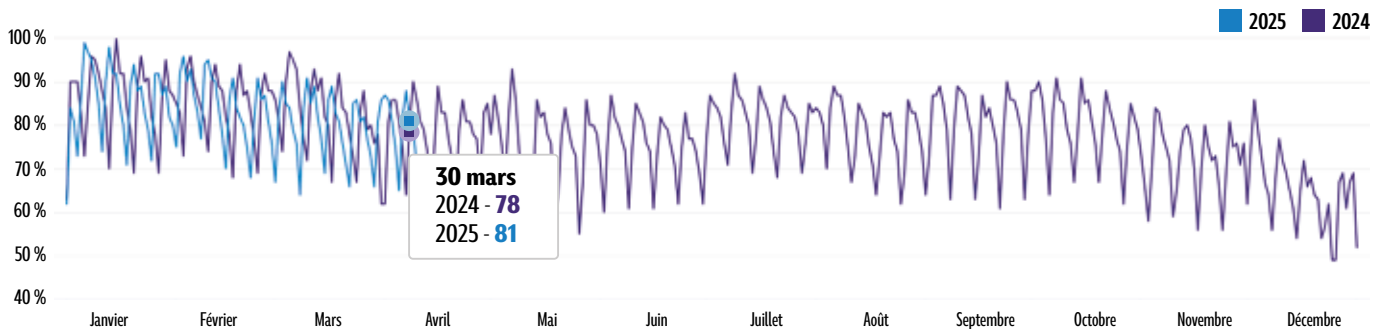
PAR EXTENDAM, 16 AVRIL 2025

D-EDGE : VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS EN FRANCE PAR DATE DE CRÉATION EN 2025 VS 2024



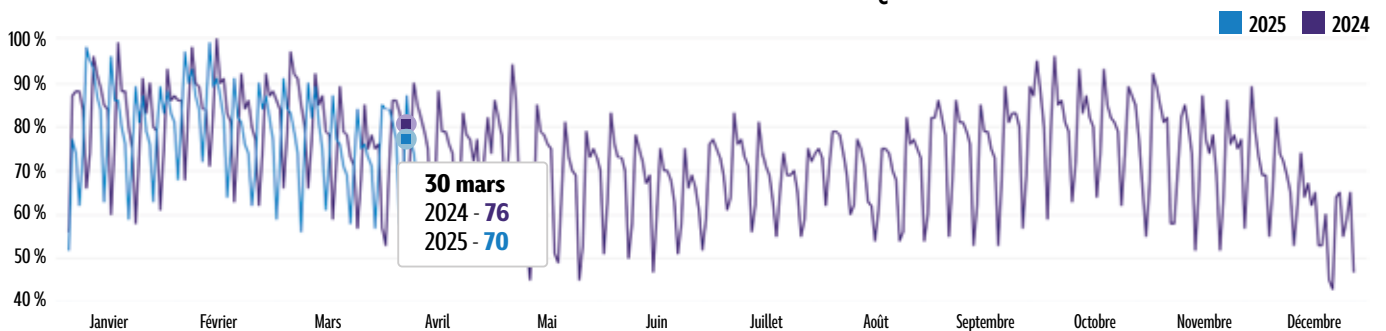
LES GRAPHIQUES DE D-EDGE METTENT EN EXERGUE LES VOLUMES DE RÉSERVATIONS GÉNÉRÉS VIA LEURS MOTEURS DE RÉSERVATION (PAR DATE DE CRÉATION).

VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS EN FRANCE EN 2025 VS 2024



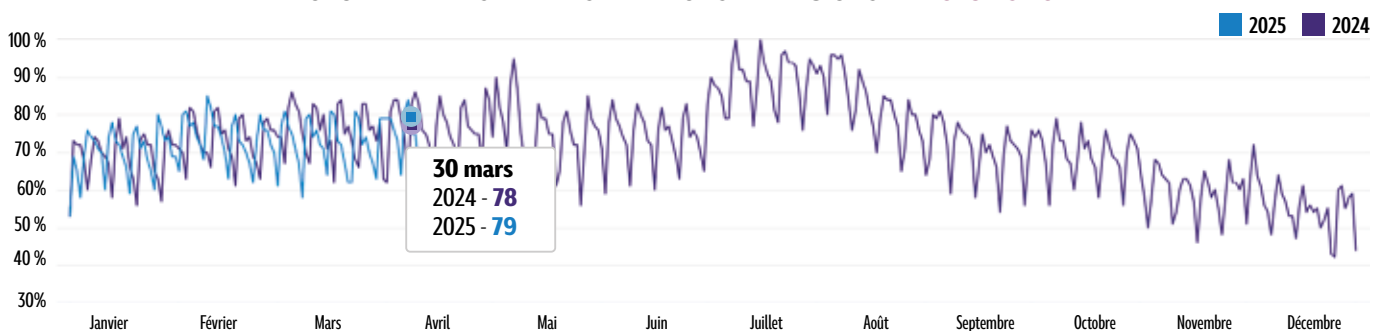
Depuis trois mois, la prise de réservation en France se maintient à un niveau similaire à celui de 2024. **L'Hexagone clôture le mois de mars à 60,8% de taux d'occupation (- 3,3 pts par rapport à 2024). Néanmoins, le premier trimestre 2025 atteint ainsi un niveau comparable à celui de l'an passé, supérieur à 2023.** Ce premier trimestre laisse entrevoir une dynamique positive pour les mois à venir.

VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS DE LA CLIENTÈLE DOMESTIQUE EN FRANCE EN 2025 VS 2024



Mars 2025 a été marqué par la bonne tenue des réservations de la clientèle domestique à Paris comme en régions. Les réservations ont été légèrement moins fortes que l'année dernière la première quinzaine du mois. Les volumes de réservations de la deuxième partie du mois sont équivalents, voire supérieurs à 2024.

VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS EN RÉGIONS EN 2025 VS 2024



En région, les volumes de réservation du premier trimestre 2025 affichent des niveaux similaires à ceux de l'an dernier. Néanmoins, en mars, **le taux d'occupation atteint 56,7%, soit - 3,3 points par rapport à mars 2024. Cet écart semble être marqué par le décalage calendaire des vacances de Pâques.**

Source : D-edge - 15/04/2025



57^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

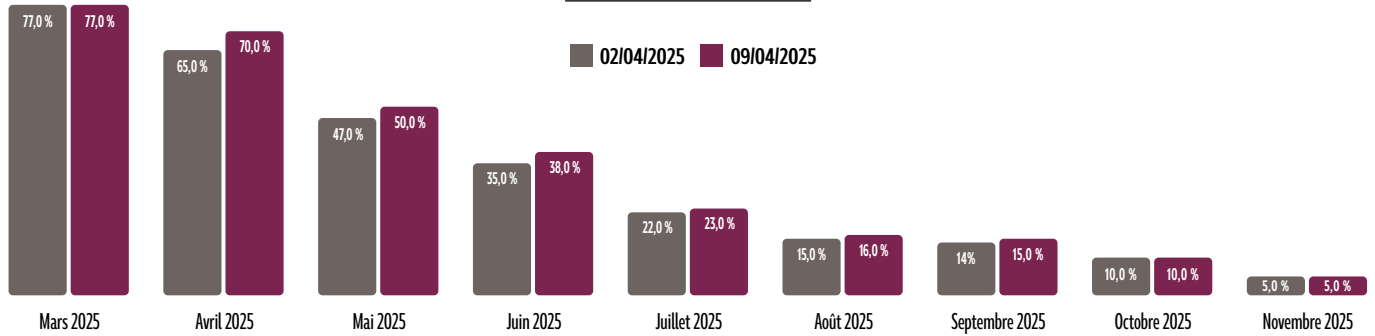
PAR EXTENDAM, 16 AVRIL 2025

E-AXESS SPOT PILOT : PERSPECTIVES PARISIENNES

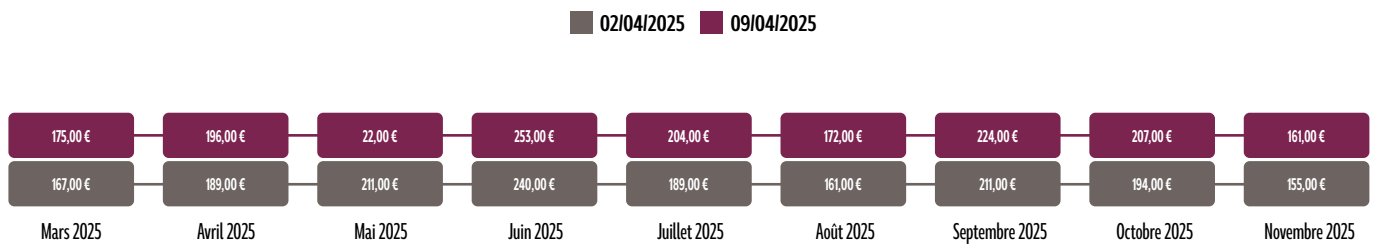
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 9 AVRIL 2025
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES.



TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



Source : e-axess/SpotPilot - 15/04/2025

Les performances hôtelières parisiennes de mars s'inscrivent dans la continuité de ce début d'année, et restent donc satisfaisantes au regard des résultats de 2024.

Portée par la capitale, l'Île-de-France clôture le mois avec un taux d'occupation de 68,9 % et un prix moyen de 145,20 €.

De nombreux événements ont animé la capitale (Forum LABO, Forum Européen de la Propriété Intellectuelle, Art Paris, Paris Fashion Week, à titre d'exemples) et ont ainsi contribué au dynamisme du marché. Paris enregistre un taux d'occupation de 79,4 % (+0,4 pts vs 2024) et un prix moyen de 195,60 € (-0,9€ vs 2024).

Les perspectives d'avril et mai demeurent bien orientées, avec des portefeuilles de réservations déjà supérieurs à 70 % et 50 % pour de nombreux établissements. Le prochain trimestre sera inévitablement plus soutenu que celui de l'an passé, précédant l'arrivée des Jeux Olympiques.

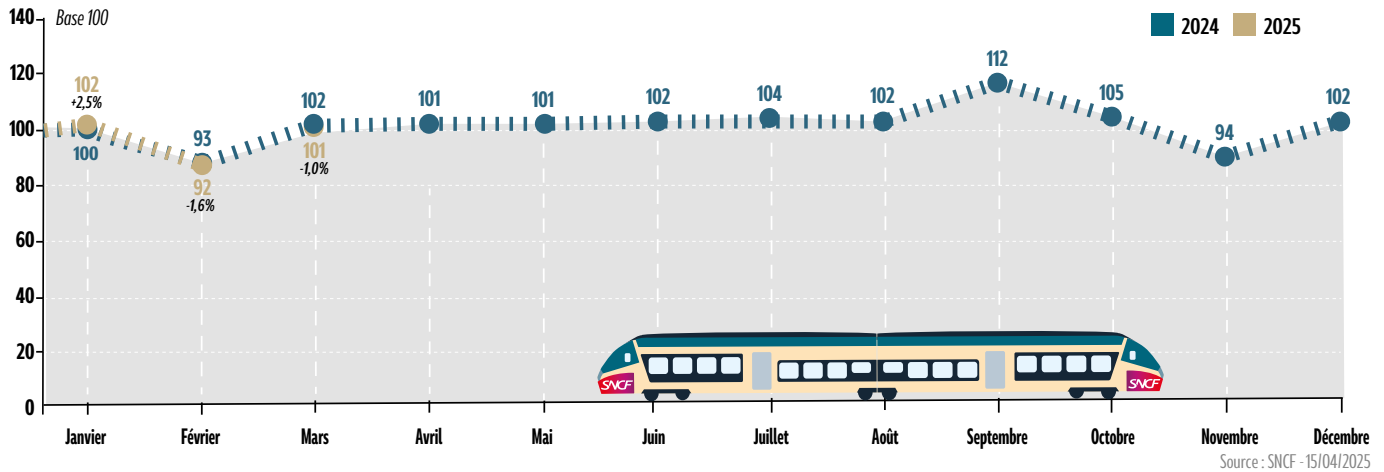


57^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 AVRIL 2025

SNCF VOYAGES : UNE ACTIVITÉ FERROVIAIRE TRIBUTAIRE DU CALENDRIER

NOMBRE DE TRAINS EN CIRCULATION EN FRANCE : TGV - OUIGO - INTERCITÉS



SNCF Voyages enregistre un léger recul du nombre de trains en circulation durant le mois de mars. **Le décalage calendaire des vacances de Pâques est la principale raison de cet écart.** La saison printanière devrait connaître une hausse d'activité comme un accroissement du nombre de passagers.

FLIGHTRADAR : UN TRAFIC AÉRIEN FRANÇAIS EN CONSTANTE HAUSSE

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VOLS COMMERCIAUX PAR JOUR



En dépit des tumultes géopolitiques et macroéconomiques, **le nombre de vols commerciaux enregistré par les outils de FlightRadar en ce début d'année est supérieur à l'année précédente (8%).**



57^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 AVRIL 2025

BNP PARIBAS REAL ESTATE

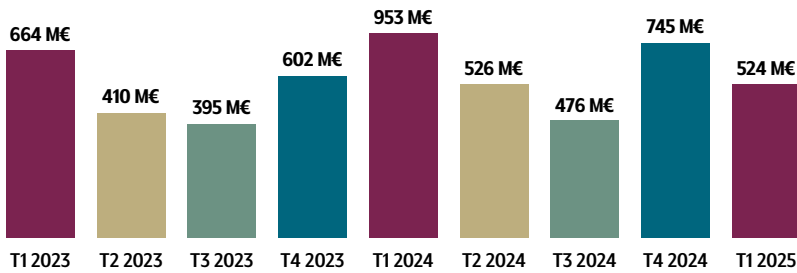


L'HÔTELLERIE : UNE VALEUR STRATÉGIQUE AU-DELÀ DE LA VALEUR FONCIÈRE ET D'EXPLOITATION

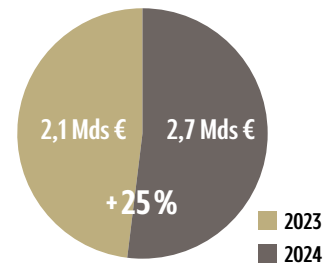
Si les **524 millions d'euros d'investissements dédiés à l'hôtellerie lors du premier trimestre 2025** peuvent sembler un peu timides à la suite des 2,7 milliards d'euros investis dans la classe d'actifs sur l'année 2024 (+25% par rapport à 2023), ce montant est supérieur de 10% à la moyenne des premiers trimestres de la dernière décennie. 34 opérations d'investissements ont été répertoriées ce trimestre, dont 62% de la valeur déployée en régions.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE T1 2025

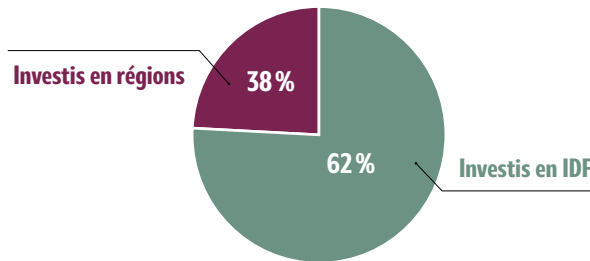
ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS
PAR TRIMESTRE



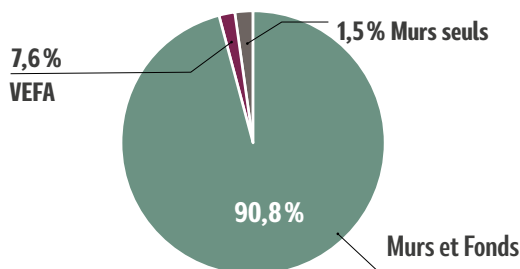
MONTANT DES INVESTISSEMENTS
2024 VS 2023



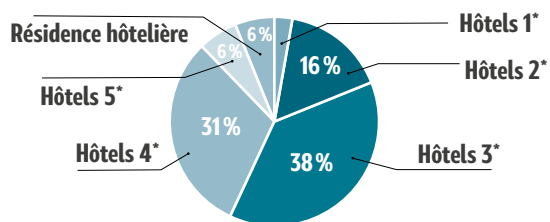
RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS T1 2025



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE
(EN VOLUME) T1 2025



RÉPARTITION PAR CATÉGORIE
(EN NOMBRE) T1 2025



Source : BNP Paribas Real Estate - 15/04/2025



57^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 AVRIL 2025

DEUTSCHE BANK



Deutsche Bank

UN ENVIRONNEMENT VARIABLE ET INCERTAIN

L'année 2025 a débuté sur les chapeaux de roue. En janvier, la croissance des RevPAR était supérieure aux attentes (+2 à +3%) aux Etats Unis, une croissance presque supérieure en Europe et un Moyen Orient qui ne donnait aucun signe de faiblesse. Les résultats annuels des groupes cotés sont venus parfaire ce tableau en février en permettant à ces derniers de publier des résultats records tout au long du mois de février.

Néanmoins, le tableau a commencé à progressivement s'obscurcir avec la prise de fonction de Donald Trump, fin janvier, qui dès son arrivée, a donné des signes d'agressivité sur le train de vie de l'Etat américain, sur l'immigration ou sur les droits de douane.

Il aura fallu moins de deux mois à la nouvelle administration américaine pour réduire le nombre de fonctionnaires, ralentir la machine économique américaine et donner aux partenaires historiques des Etats-Unis un sentiment d'incertitude généralisé et un inconfort politique et économique. Il n'en a pas fallu plus aux marchés actions pour dévisser, notamment après les annonces de fin mars. Alors que le Stoxx 600 gagnait près de 10% à fin mars, il a clôturé vendredi dernier (11 avril 2025) en baisse de -5%. **Le Stoxx Travel & Leisure, pour sa part, a été un peu plus sous pression, mais a gagné jusqu'au 7 février +3,5% pour finir le trimestre à -14% et clôturer le 11 avril à -19%.**

Le secteur des loisirs est traditionnellement un multiple de 2 à 3x le PIB et amplifie traditionnellement les mouvements de marchés, ce qui a une fois de plus été le cas.

Ce mouvement négatif des marchés actions s'est propagé sur le marché de la dette avec une flambée du taux 10 ans américain, qui a gagné près de 40pb la semaine dernière pour pointer à 4,5% sur l'adjudication de 36 Md€ réalisée dans la nuit du 9 au 10 avril.

Les marchés sont donc en stress et les tarifs douaniers que l'administration Trump souhaite imposer risque fort de plonger les Etats-Unis dans la récession si les intentions ne sont pas rapidement révisées. Si les Etats-Unis plongent, peu de doutes que l'Europe suivra, sauf à croire que l'Allemagne reprenne son rôle moteur, épaulée par la Pologne et d'autres pays tels que la France ou l'Espagne.

Tout n'est pas néanmoins sombre sur les marchés. Jusqu'à présent, **l'Europe hôtelière tire son épingle du jeu. Le second trimestre devrait avoir des bases de comparaison favorables. Les valorisations sont redevenues attractives.**

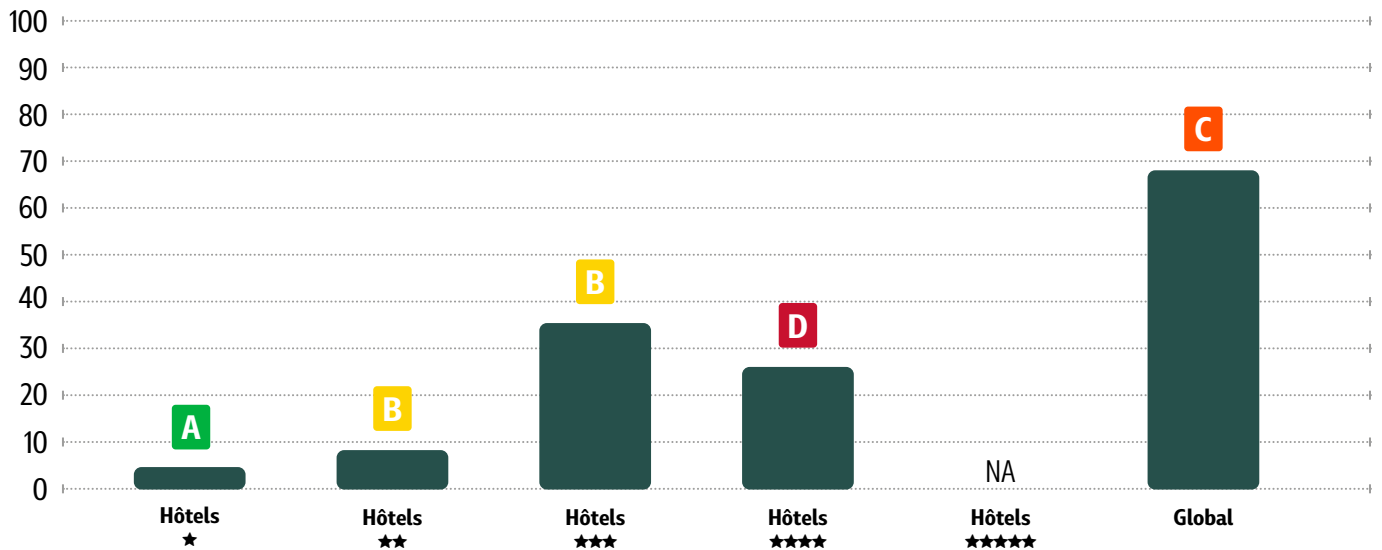
57^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE
PAR EXTENDAM, 16 AVRIL 2025

ESG : PORTEFEUILLE EXTENDAM EN PROGRESSION
SUR LES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

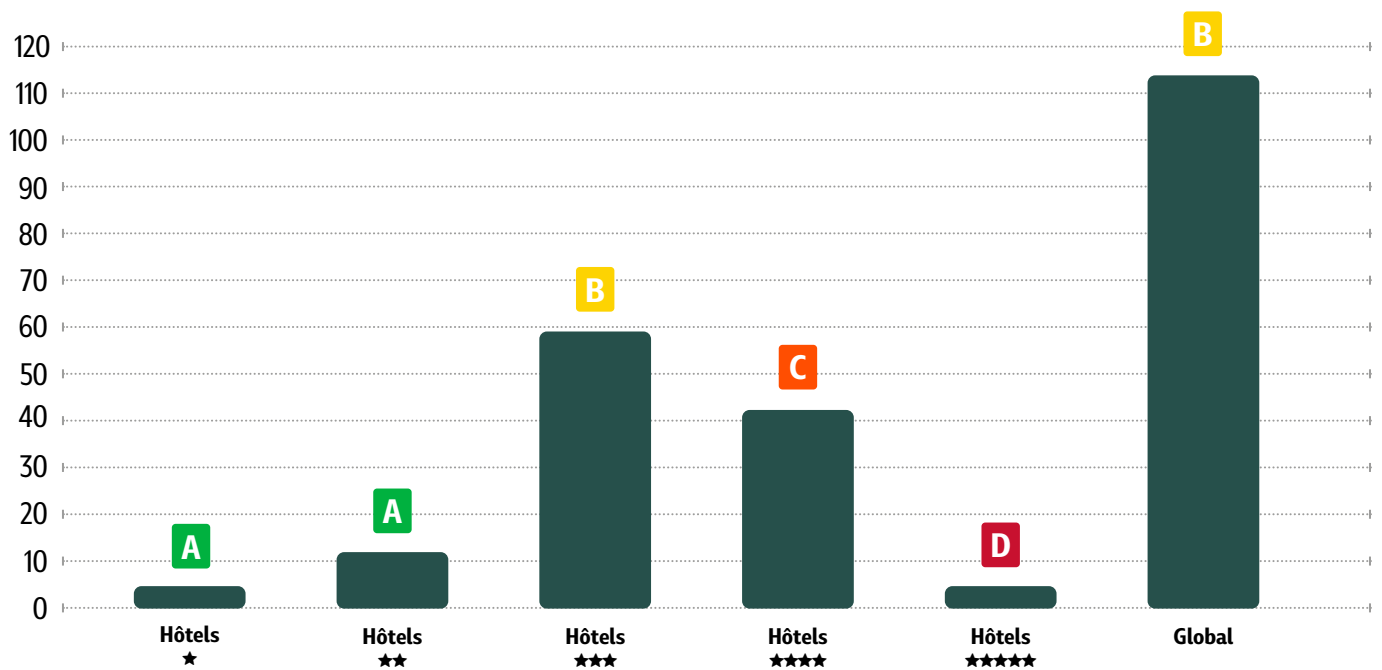


EXTENDAM
CAPITAL PARTNERS IN HOSPITALITY

ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE EXTENDAM AUDITÉ PAR BETTERFLY TOURISM EN 2023



ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE EXTENDAM AUDITÉ PAR BETTERFLY TOURISM EN 2024



EXTENDAM a pu accroître le nombre d'hôtels audités par Betterfly Tourism au sein de son portefeuille en 2024. À fin 2024, les performances et pratiques environnementales de 114 établissements ont ainsi été passées au crible (contre 68 en 2023, soit +46 actifs audités en 2024). **L'indice moyen des actifs EXTENDAM évolue positivement traduisant une baisse d'impact environnemental de -4,4%.**



57^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 AVRIL 2025

CARACTÉRISTIQUES DES HÔTELS ISSUS DE L'ÉCHANTILLON EXTENDAM

La stratégie d'investissement d'EXTENDAM dans l'hôtellerie en Europe répond à des critères précis

- > **Hôtels situés à des emplacements sûrs et stratégiques** : EXTENDAM privilégie l'acquisition de murs et de fonds de commerce d'hôtels économique et milieu de gamme existants, situés à des emplacements sûrs et stratégiques pour capter les principaux flux de déplacement professionnels courants : hôtels en centres villes et en périphérie d'agglomérations importantes et à proximité des gares et des aéroports.
- > **Hôtels positionnés sur le segment économique et milieu de gamme (2 à 4* majoritairement 3*)** : ce segment est le plus important du marché en termes de demande d'hébergement et de nombre d'hôtels pour accueillir des « key workers » (cadres moyens et supérieurs mais aussi des non cadres agents de maîtrise, ouvriers, ...) qui ont un besoin fonctionnel de déplacement courant et régulier. Ces hôtels accueillent à plus de 80 % des clients domestiques, et non étrangers, qui se déplacent majoritairement en train et en voiture.
- > **Hôtels de taille intermédiaire de 50 à 200 chambres** : ces hôtels accueillent majoritairement et en moyenne 1 personne/chambre pour 1 à 2 nuitées.

En dessous de 50 chambres, un hôtel n'est pas suffisamment rentable pour amortir les charges minimums requises pour sa bonne exploitation.

Au-dessus de 200 chambres, ce sont d'autres problématiques qu'il faut être en mesure de satisfaire comme l'accueil de groupes très importants. Ces hôtels sont souvent dépendants de l'activité locale (salons & séminaires) ou MICE (Meetings Incentives Conferencing Exhibitions).



Merci à nos partenaires



Contact presse : Annabelle LEDOUX · +33 (0) 6 10 79 07 65 · aled@lesgrandesidees.fr

À propos d'EXTENDAM

Avec un portefeuille de **360 hôtels en France et en Europe**, représentant une valeur d'actifs de **4,5 milliards d'euros au 31 décembre 2024**, EXTENDAM est le leader français du capital investissement dédié à l'hôtellerie économique et milieu de gamme en Europe.

Plus d'informations sur : www.extendam.com

Suivez-nous sur LinkedIn et sur X : EXTENDAM et @EXTEND_AM