

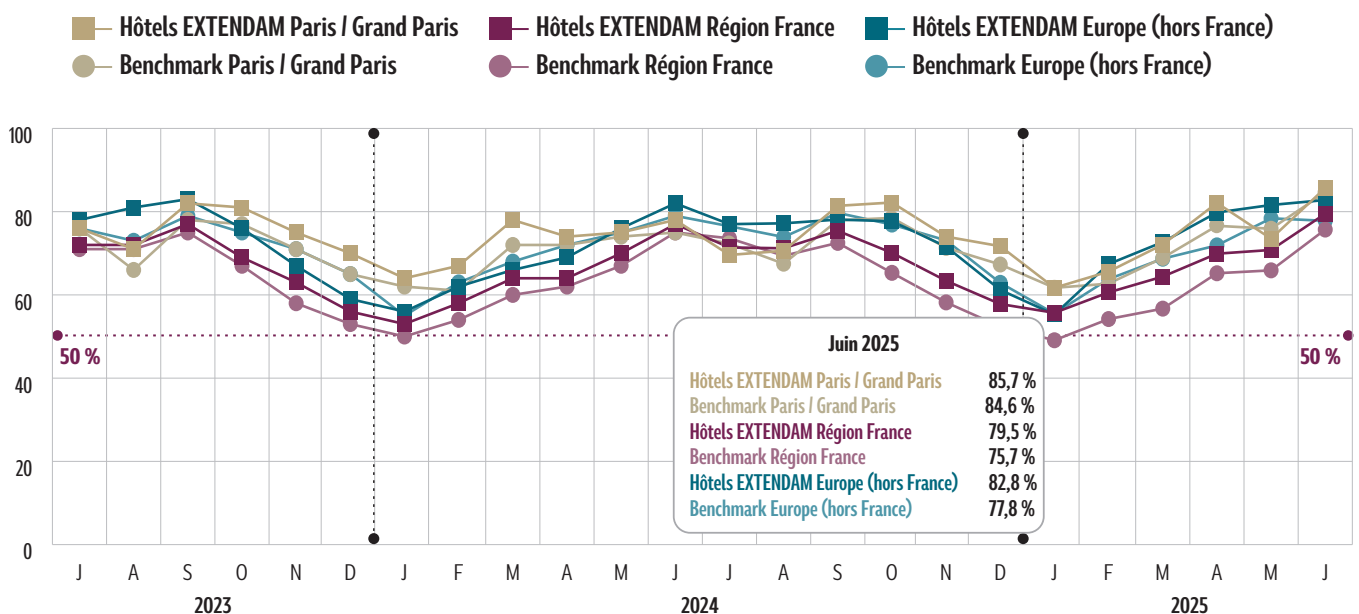


*En partenariat avec MKG Consulting,
d-edge, e-axess - Spot Pilot,
SNCF Voyages, Flightradar,
BNP Real Estate, Deutsch Bank,
FairMoove Solutions.*

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 60

Avec 360 hôtels 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 - 15/07/2025

HÔTELLERIE : UNE FORTE DYNAMIQUE ESTIVALE DÈS LE MOIS DE JUIN

La croissance de l'hôtellerie européenne (hors France) reste portée par **l'Europe du Sud, notamment par l'Espagne, le Portugal et l'Italie**, dont les performances poursuivent leur progression. Ces pays enregistrent respectivement des RevPAR de 131€ (+2,4%), 118€ (+1,7%) et 161€ (+4,5%). À l'inverse, l'Allemagne, hôte de l'Euro 2024 l'an dernier, accuse un repli attendu avec un RevPAR en baisse de 21%.

En France, le mois de juin 2025 se distingue par des résultats remarquables, soutenus par un calendrier événementiel particulièrement riche. Roland-Garros et les 24 Heures du Mans atteignent des niveaux de fréquentation record. Le salon VivaTech, revenu en juin après avoir été décalé en mai l'an dernier, enregistre également une affluence historique, avec un nombre croissant d'exposants et de pays représentés. Le Salon du Bourget, organisé tous les deux ans, ainsi que la Fashion Week à Paris, ont également contribué à la forte impulsion observée dans la capitale. **Paris affiche des performances exceptionnelles**, avec un taux d'occupation de 90% et un prix moyen de 234€, portant le RevPAR à 210€, en progression de 32% par rapport à juin 2024.

En région, la tendance reste globalement très favorable sur l'ensemble du territoire. Seule la Normandie fait exception, ses performances de juin 2024 ayant été exceptionnellement élevées en raison des commémorations du 60^e anniversaire du Débarquement. Dans l'ensemble, les régions enregistrent une progression du RevPAR de 5 points, portées à la fois par la hausse des volumes et des prix.

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

60^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 JUILLET 2025

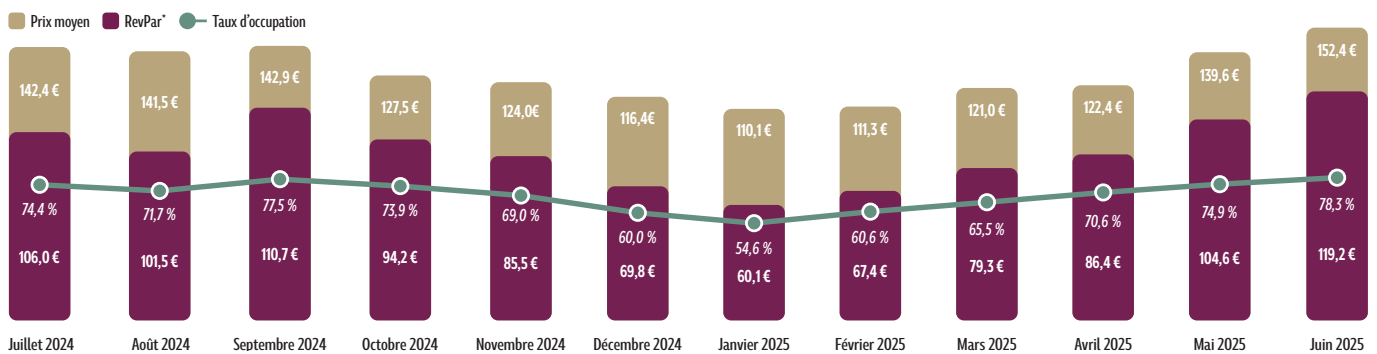
MKG

MKG CONSULTING PERFORMANCES DU SECTEUR HÔTELIER EN EUROPE, EN FRANCE (RÉGIONS ET ÎLE-DE-FRANCE)

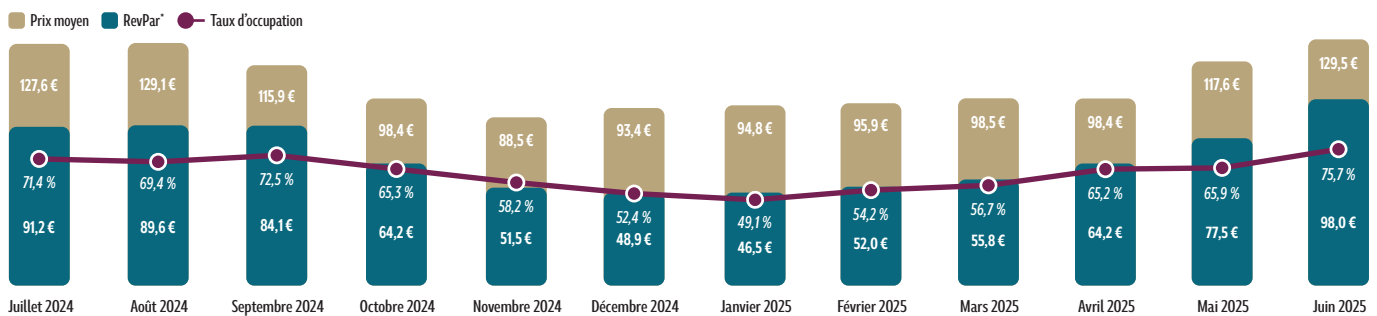
En Europe, le RevPAR s'établit à 119€ en juin, en hausse de 4 % sur un an et de 14 % par rapport à mai, une progression en ligne avec la saisonnalité habituelle du secteur. Cette performance est principalement tirée par les bons résultats enregistrés en Europe du Sud ainsi qu'en France.

En France, l'Île-de-France affiche un RevPAR de 174€, en forte croissance de 27 % par rapport à juin 2024, tandis que les régions atteignent 98€ (+5%). Cette dynamique est portée par une augmentation combinée des taux d'occupation et des prix moyens sur la période.

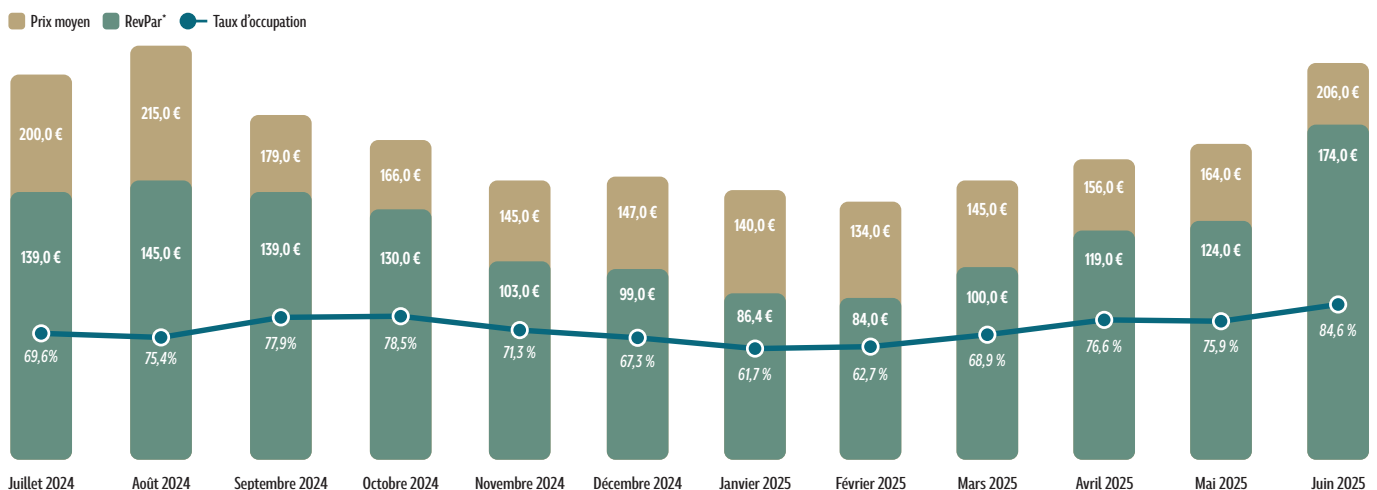
PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 15/07/2025

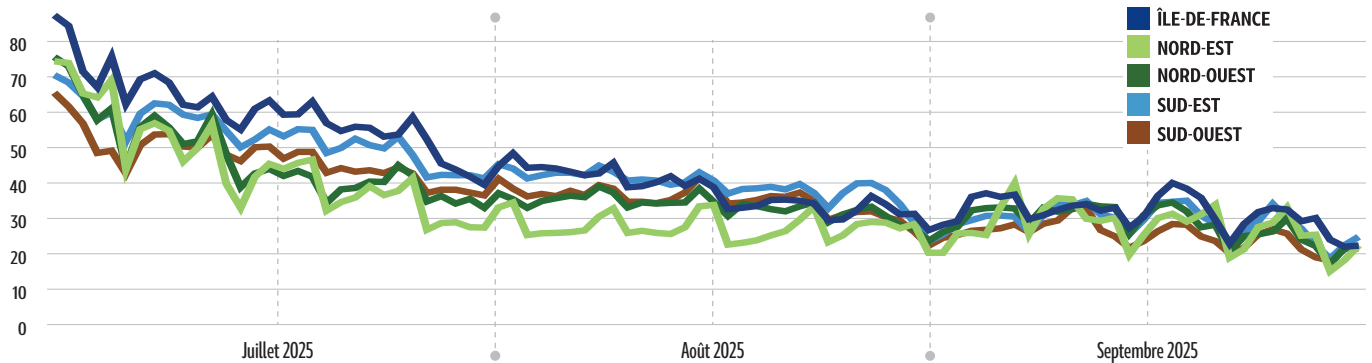
60^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 JUILLET 2025

MKG CONSULTING

MKG

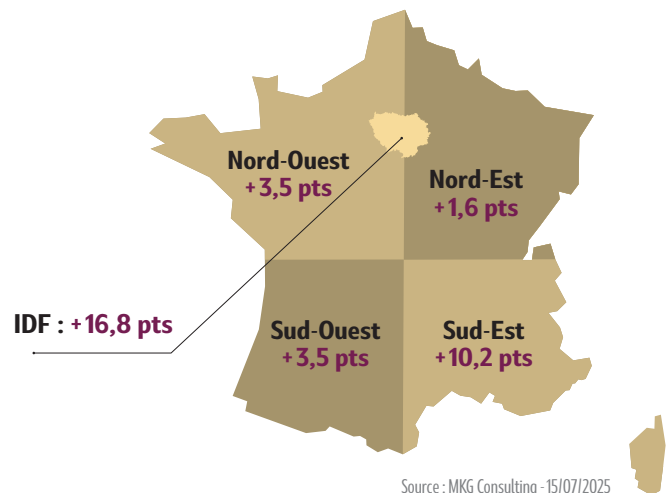
PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS



Dans la continuité des performances observées l'an passé, l'hôtellerie française entame le mois de juillet avec un taux d'occupation de 51%, portée notamment par l'Île-de-France (60,5%) et le Sud-Est (53,9%).

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

Au cours du mois de juin, les portefeuilles de réservations ont progressé de manière variable selon les régions, avec des hausses allant de +1,6 dans le Nord Est à +16,8 points en Île-de-France.



ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION DES HÔTELS PAR PAYS AU 30 JUIN 2025

	06/2024	07/2024	08/2024	09/2024	10/2024	11/2024	12/2024	01/2025	02/2025	03/2025	04/2025	05/2025	06/2025	Écart T0 vs 06/2024
France	74,9 %	70,8 %	68,8 %	74,3 %	69,7 %	62,7 %	57,5 %	53,3 %	57,1 %	60,8 %	69,4 %	69,3 %	78,7 %	+3,8 pts
Allemagne	77,2 %	71,9 %	67,7 %	76,6 %	72,5 %	71,5 %	59,5 %	51,3 %	61,5 %	65,5 %	65,6 %	75,1 %	71,4 %	-5,8 pts
Belgique	75,8 %	75,5 %	69,7 %	75,7 %	75,7 %	72,2 %	68,2 %	53,3 %	63,2 %	66,1 %	73,6 %	75,8 %	77,4 %	+1,6 pts
Espagne	82,4 %	77,4 %	74,8 %	83,0 %	83,5 %	74,6 %	61,3 %	57,5 %	68,0 %	72,0 %	81,6 %	81,6 %	81,7 %	-0,7 pts
Italie	79,4 %	79,0 %	67,9 %	81,4 %	80,5 %	71,1 %	62,2 %	57,5 %	66,1 %	69,7 %	77,5 %	82,7 %	80,8 %	+1,4 pts
Pays- Bas	79,3 %	79,6 %	77,5 %	78,9 %	79,9 %	74,3 %	65,3 %	56,1 %	64,3 %	71,1 %	82,5 %	79,8 %	80,1 %	+0,8 pts
Portugal	77,7 %	79,2 %	84,5 %	86,3 %	79,8 %	66,2 %	52,2 %	48,6 %	60,8 %	66,6 %	75,2 %	83,9 %	78,7 %	+0,9 pts
Royaume- Uni	81,6 %	84,4 %	81,3 %	82,3 %	80,1 %	78,6 %	70,0 %	64,0 %	70,8 %	74,3 %	77,6 %	80,2 %	81,1 %	-0,5 pts

Le taux d'occupation en Europe (hors France) s'établit à 78 %. L'Italie, le Portugal et la Belgique se démarquent avec des taux d'occupation et des prix moyens en hausse par rapport à juin 2024. En revanche, l'Allemagne enregistre un net repli de son RevPAR, pénalisé par une base de comparaison élevée liée à l'accueil de l'Euro 2024 l'an dernier, ce qui pèse sur la performance globale de l'Europe hors France.

60^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

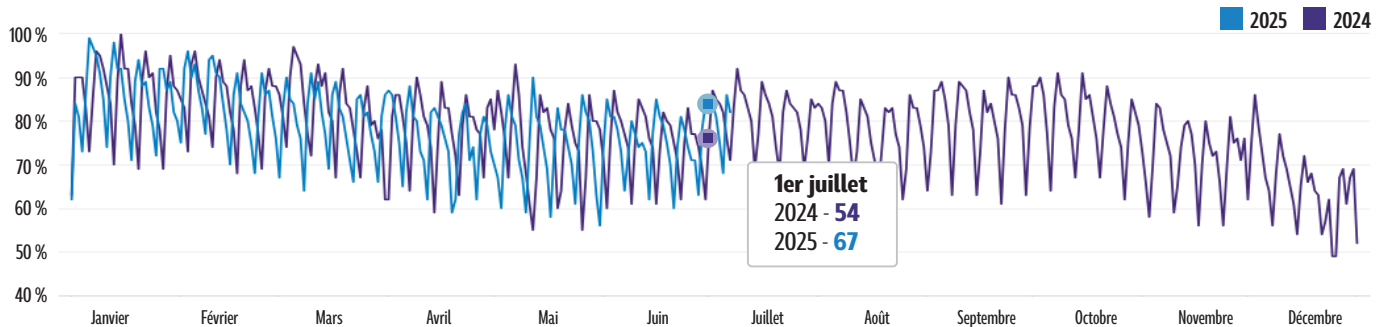
PAR EXTENDAM, 16 JUILLET 2025

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



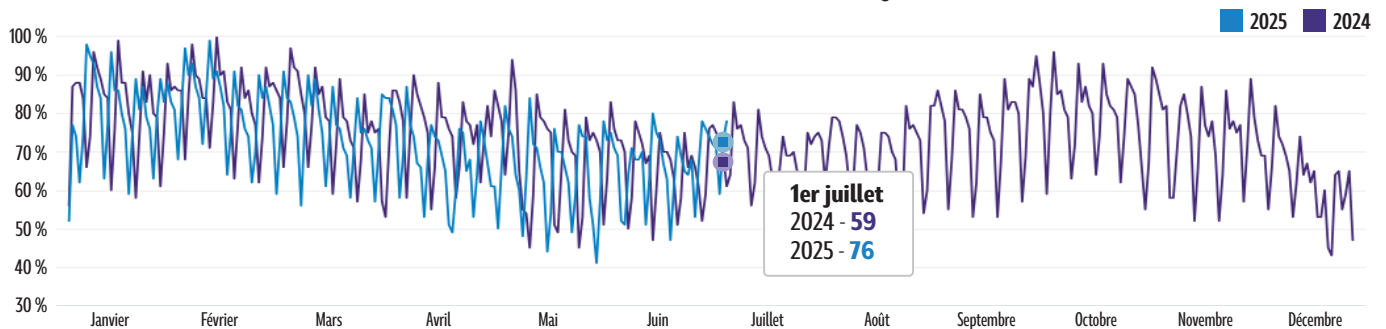
LES GRAPHIQUES DE D-EDGE METTENT EN EXERGUE LES VOLUMES DE RÉSERVATIONS GÉNÉRÉS VIA LEURS MOTEURS DE RÉSERVATION (PAR DATE DE CRÉATION).

VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS EN FRANCE EN 2025 VS 2024



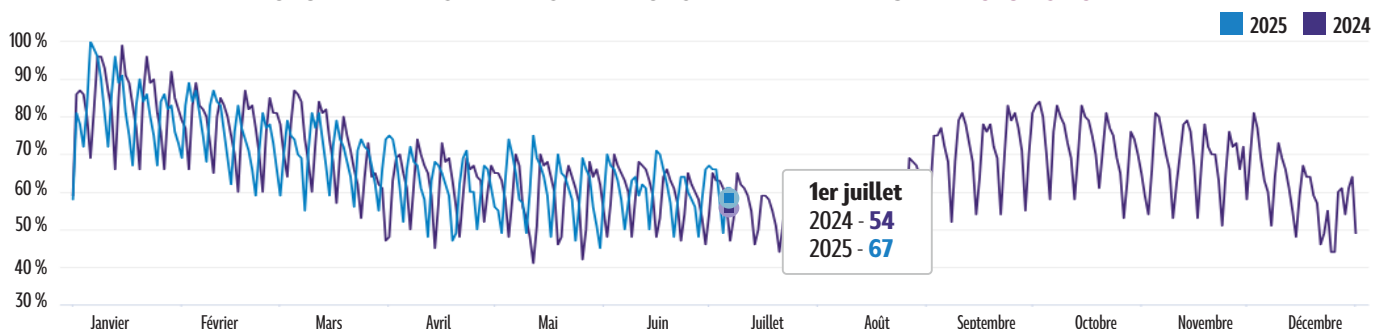
La France clôture le mois de juin à 79% de taux d'occupation, un chiffre en hausse de 9,4 points par rapport au mois de mai. Cette performance est supérieure aux niveaux de 2024 de +3,8 pts sur la même période. D'après les données de D-edge, les volumes de réservations enregistrés en juin 2025 sont globalement équivalents à ceux de l'an dernier. En revanche, les premiers jours de juillet affichent une légère baisse par rapport à 2024. Cette tendance pourrait se confirmer au cours des semaines à venir, puisqu'en juillet 2024, pendant la période précédant les Jeux Olympiques et Paralympiques, les réservations de dernière minute avaient joué un rôle déterminant en comblant un creux initial de la demande.

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



Les volumes de réservations de la clientèle domestique grimpent au mois de juin et sur les premiers jours de juillet, en particulier à Paris.

VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS EN ÎLE-DE-FRANCE EN 2025 VS 2024



L'Île-de-France enregistre un taux d'occupation de 85% pour le mois de juin, en progression de 8,7 points par rapport à mai et en hausse de 9,3 points également par rapport à la même période en 2024. Selon les données de D-edge, les volumes de réservations dépassent légèrement ceux de l'année précédente. Cette dynamique se poursuit début juillet.

Source : D-edge - 15/07/2025

60^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 JUILLET 2025

E-AXESS SPOT PILOT : PERSPECTIVES PARISIENNES

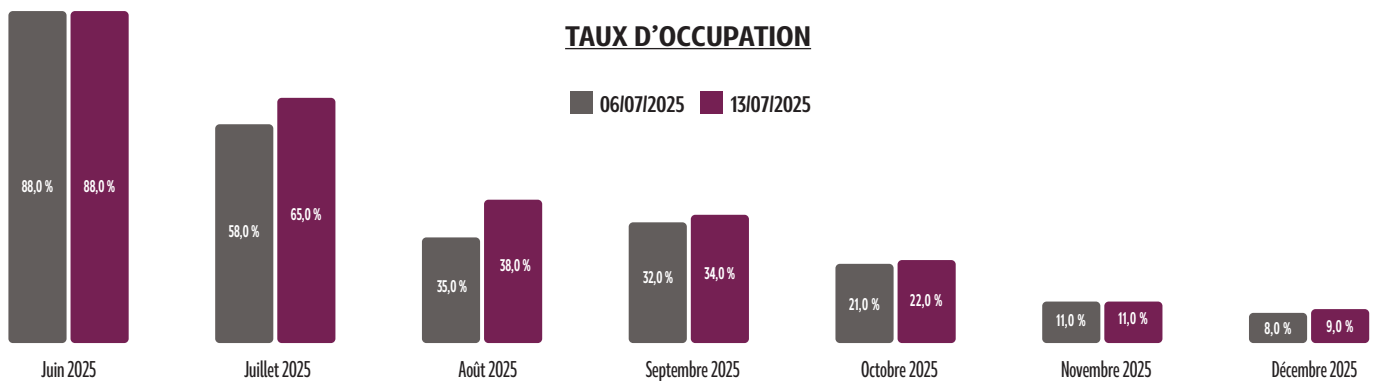
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 13 JUILLET 2025
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES.

euxess
INSPIREUR INTELLIGENCE

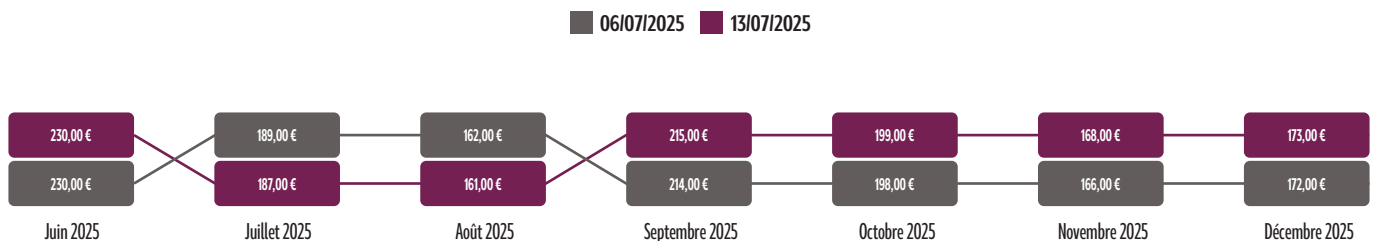
SpotPilot
My easy Yield 24/7

skipper

TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



Source : e-axess/SpotPilot - 15/07/2025

Juin 2025 s'est révélé particulièrement favorable à l'hôtellerie française, notamment en Île-de-France, portée par un calendrier événementiel exceptionnel. Des manifestations majeures telles que Roland-Garros et VivaTech ont enregistré des records d'affluence cette année.

À ce jour, les réservations pour les semaines à venir en Île-de-France demeurent soutenues. Le mois de juillet s'annonce prometteur, avec un taux d'occupation moyen déjà mesuré à 65 % au 7 juillet, soit en progression de 7 points en une semaine.

Les niveaux de réservation pour juillet sont équivalents à ceux de l'année des Jeux Olympiques et Paralympiques, mais légèrement inférieurs pour août, qui affichait déjà un taux de 51 % au 10 juillet 2024. La période aoûtienne 2025 devrait renouer avec la saisonnalité habituelle du secteur hôtelier.

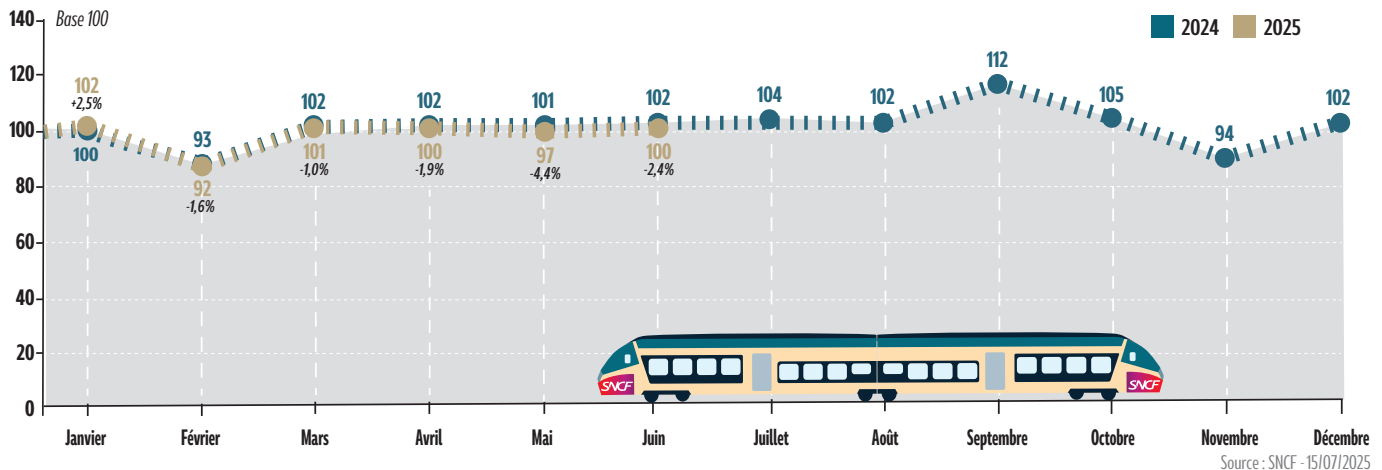
60^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 JUILLET 2025

SNCF VOYAGES : JUIN 2025 : DES PERFORMANCES SOLIDES POUR LA CIRCULATION FERROVIAIRE EN FRANCE



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



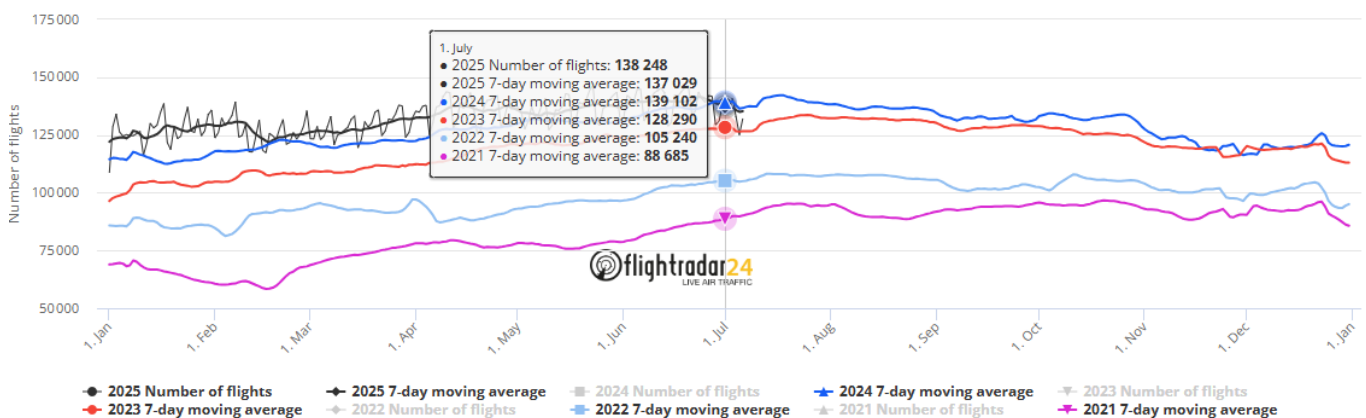
Dans la continuité des mois précédents, juin a enregistré un niveau élevé de circulation ferroviaire avec 20 200 trains en service. Ce volume en hausse de +2,5% par rapport à mai 2025 s'explique notamment par un calendrier d'événements particulièrement dense.

FLIGHTRADAR : DES VOLS COMMERCIAUX EN CONSTANTE CROISSANCE

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VOLS COMMERCIAUX PAR JOUR



Number of commercial flights tracked by Flightradar24, per day (UTC time)



Depuis la sortie de crise de la Covid, le trafic aérien connaît une progression continue. En 2025, cette tendance se poursuit, avec une croissance observée dès le mois de janvier. Fin juin, le volume de vols commerciaux se rapproche des niveaux enregistrés en 2024. D'après Flightradar, **plus de 137 000 vols commerciaux ont été recensés par jour sur les sept derniers jours de juin 2025. Ce chiffre représente une légère baisse de 1% par rapport à la même période en 2024, mais reste supérieur de près de 7% par rapport à 2023.**

60^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 JUILLET 2025

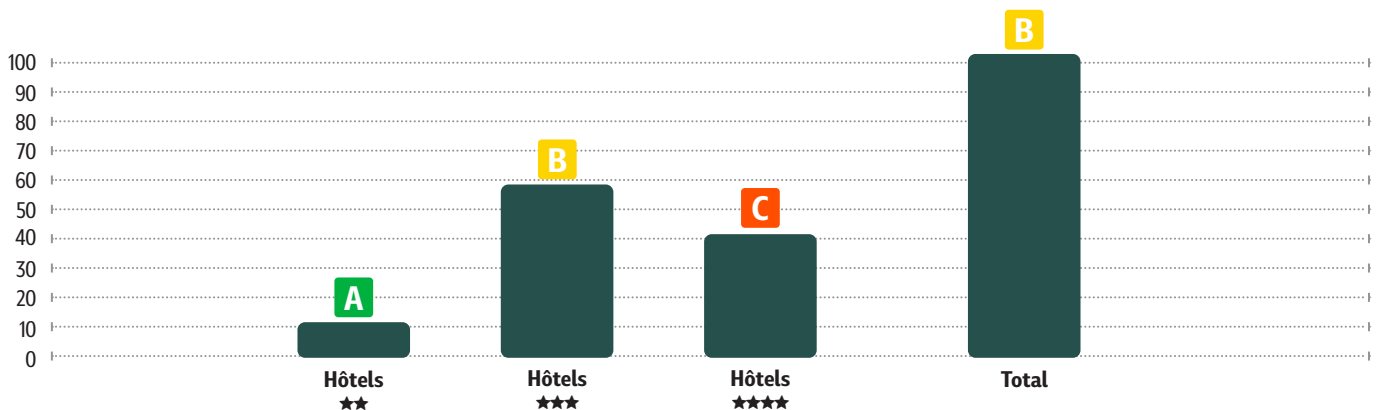
ESG : L'AFFICHAGE ENVIRONNEMENTAL HÔTELIER : STATISTIQUES À FIN 2024 POUR LES HÔTELS DU PORTEFEUILLE EXTENDAM



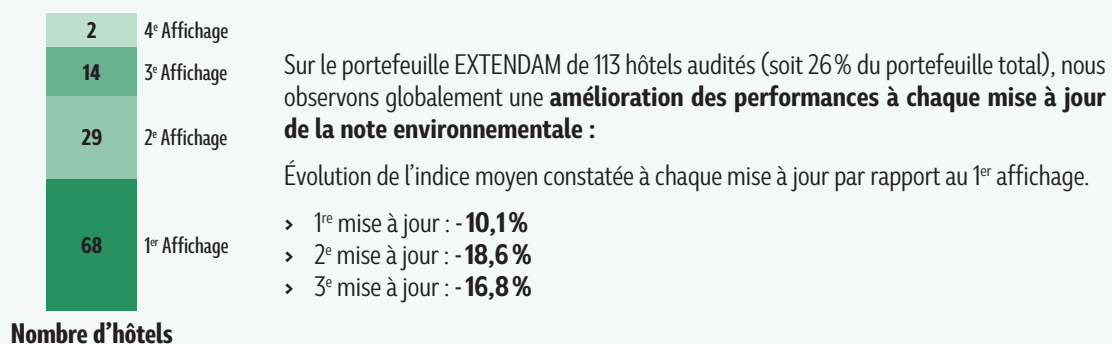
Pour rappel, l’Affichage Environnemental est un dispositif historiquement porté par l’ADEME et le MTES, expérimenté en 2018 et déployé depuis par Betterfly Tourism, devenue FairMoove Solutions. Il consiste en la mesure d’indicateurs environnementaux relatifs aux 4 enjeux environnementaux les plus matériels du secteur de l’hôtellerie (Emissions de gaz à effet de serre, consommation d’eau, consommations d’énergie, utilisation de produits biologique ou écolabellisés). Cette mesure, réalisée dans le cadre d’un audit sur site, est convertie en indices d’impact, par pilier puis en moyenne, laquelle moyenne est convertie en une Note Environnementale de A à E, délivrée sous forme d’Etiquette Environnementale. La notation est complétée par un plan d’actions détaillant les clés d’une réduction de l’impact, et est mise à jour tous les ans ou tous les 2 ans. EXTENDAM s’est fixé comme objectif la réduction de l’indice d’impact environnemental de ses participations.

Indicateur	Affichage Environnemental	
	113 hôtels EXTENDAM	Total périmètre FairMoove
Emissions de CO ₂ (kg)	8,9/nuitée	7,8/nuitée
Conso eau (L)	544/nuitée	508/nuitée
Ressources énerg. (kWh)	50/nuitée	42/nuitée
Produit bio et éco (% moy)	26 %	22 %
Indice Global	47,1	43,4
Var vs N-1 :	-4,1%	-
% d'actifs classés A ou B :	63%	-

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR POSITIONNEMENT ET NOTE ENVIRONNEMENTALE



STADE D'AVANCEMENT DU SUIVI DE L'AFFICHAGE ENVIRONNEMENTAL



60^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 JUILLET 2025

BNP PARIBAS REAL ESTATE



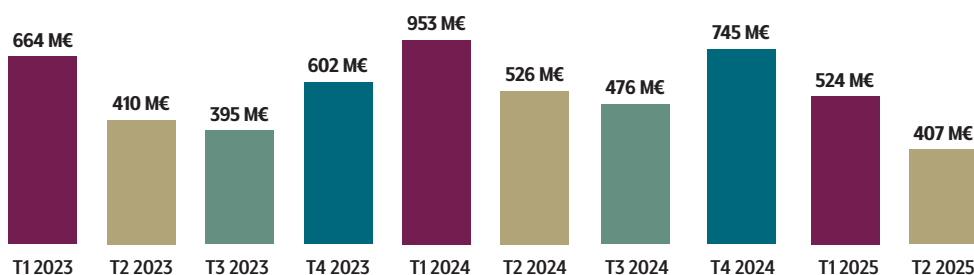
L'HÔTELLERIE : UNE VALEUR STRATÉGIQUE AU-DELÀ DE LA VALEUR FONCIÈRE ET D'EXPLOITATION

Avec près de 2,7 milliards d'euros investis dans l'hôtellerie française, 2024 restera l'année de référence en matière d'investissement hôtelier depuis 2016. **Au premier semestre 2025, les investissements atteignent 931 millions d'euros. Ils sont concentrés à 77% sur des opérations inférieures à 15 millions d'euros.** Une seule opération de plus de 100 millions d'euros a été enregistrée.

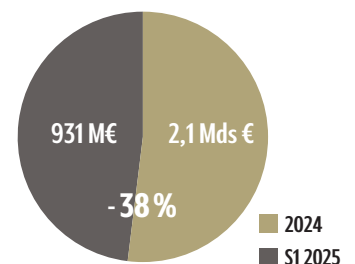
Selon BNP Paribas Real Estate, 70% des transactions réalisées au cours du semestre concernent le segment milieu de gamme (établissements 3 et 4 étoiles). Les régions se montrent particulièrement dynamiques et représentent 51% des opérations. Les investisseurs demeurent en grande majorité français (70% au 1^{er} semestre 2025), tandis qu'un regain d'intérêt est observé du côté des investisseurs britanniques et suisses, qui comptent respectivement pour 13% et 12% des transactions.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE S1 2025

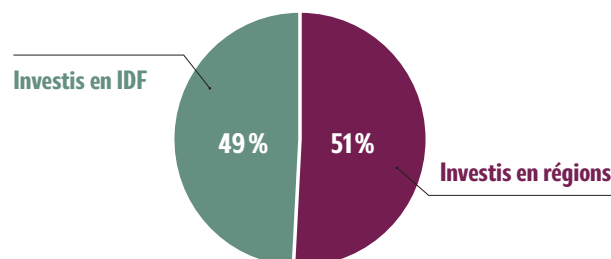
ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS
PAR TRIMESTRE



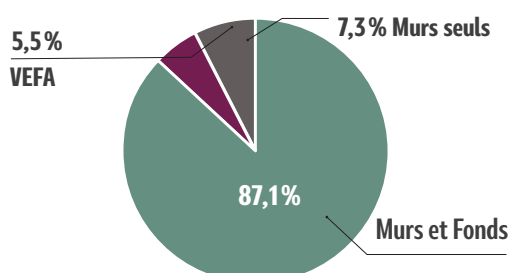
MONTANT DES INVESTISSEMENTS
2024 VS 2023



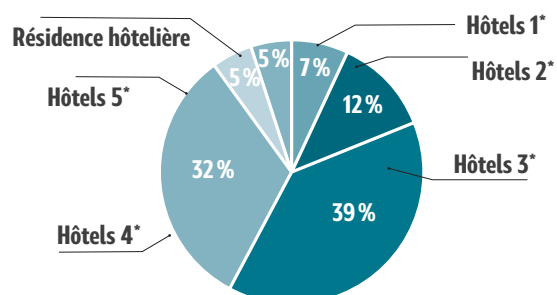
RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS S1 2025



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE
(EN VOLUME) T2 2025



RÉPARTITION PAR CATÉGORIE
(EN NOMBRE) T2 2025



Source : BNP Paribas Real Estate - 15/07/2025

UN CONTEXTE INCERTAIN, MAIS DES MARCHÉS QUI REPRENENT DES COULEURS

L'année 2025 avait démarré sur une note très dynamique, avec des croissances de RevPAR au-dessus des attentes : +2 à +3% aux États-Unis, et entre +4 et +8% en Europe et au Moyen-Orient, sans signe de ralentissement. En février, les excellents résultats annuels des groupes cotés sont venus confirmer cette tendance, affichant des performances records.

L'entrée en fonction de Donald Trump fin janvier a cependant provoqué une onde de choc sur les marchés et une forte volatilité. Les indices boursiers ont atteint leur point bas le 4 avril, avec un Stoxx 600 à -2,2% depuis le début de l'année, et un Stoxx Travel & Leisure en chute de -20%. Cette baisse reflétait une grande incertitude quant aux intentions réelles du président américain, dans un climat déjà tendu par les conflits persistants en Ukraine et à Gaza, et une escalade entre Israël et l'Iran en juin.

Malgré ce contexte, les marchés ont progressivement retrouvé leur calme, portés par un environnement macroéconomique moins dégradé qu'anticipé. À la fin du premier semestre, le Stoxx 600 affichait une hausse de +6,7%, tandis que la baisse de l'indice Loisirs était limitée à -3,6%. Les groupes hôteliers européens terminaient à +4,7%, mais avec des disparités : Dalata (+38%) a profité d'une spéculation autour de sa revue stratégique, Scandic (+20%) d'un programme de rachat d'actions, tandis que Melia (-3,5%), Whitbread (-4,2%), Accor (-5,8%) et IHG (-16,6%) restaient dans le rouge, ce dernier étant pénalisé par sa forte exposition aux États-Unis et à la Chine. La tendance haussière s'est poursuivie début juillet, soutenue par des indicateurs économiques encourageants et des signaux de reprise aux États-Unis.

À ce stade, notre analyse reste inchangée : l'exposition au marché américain nous semble toujours fragile, tandis que l'Europe pourrait profiter du plan de relance allemand. Le Moyen-Orient et l'Asie devraient également continuer à bien se comporter.

Le segment MICE poursuit sa reprise. Le tourisme reste bien orienté et la clientèle d'affaires continue de voyager malgré des budgets contraints. Nous maintenons ainsi une vision positive sur l'Europe du Sud (Melia, Minor, Accor étant les plus concernés), un optimisme mesuré sur le Royaume-Uni (Whitbread étant le plus exposé), et une certaine prudence sur l'Europe du Nord (Scandic), encore pénalisée par des effets de base défavorables et une dynamique économique ralentie.

Un optimisme sélectif s'impose donc. Nos arbitrages restent principalement guidés par les expositions géographiques des groupes, davantage que par leurs modèles économiques ou niveaux de valorisation. Il convient également de rester aux aguets et de ne pas hésiter à sécuriser des profits sur les points hauts pour mieux racheter sur correction, comme cela a déjà été le cas plusieurs fois depuis le début de l'année. Enfin, les taux d'intérêt, qui pourraient rester durablement élevés, représentent un facteur de vigilance, susceptible de peser sur les perspectives de développement.





60^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, 16 JUILLET 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