

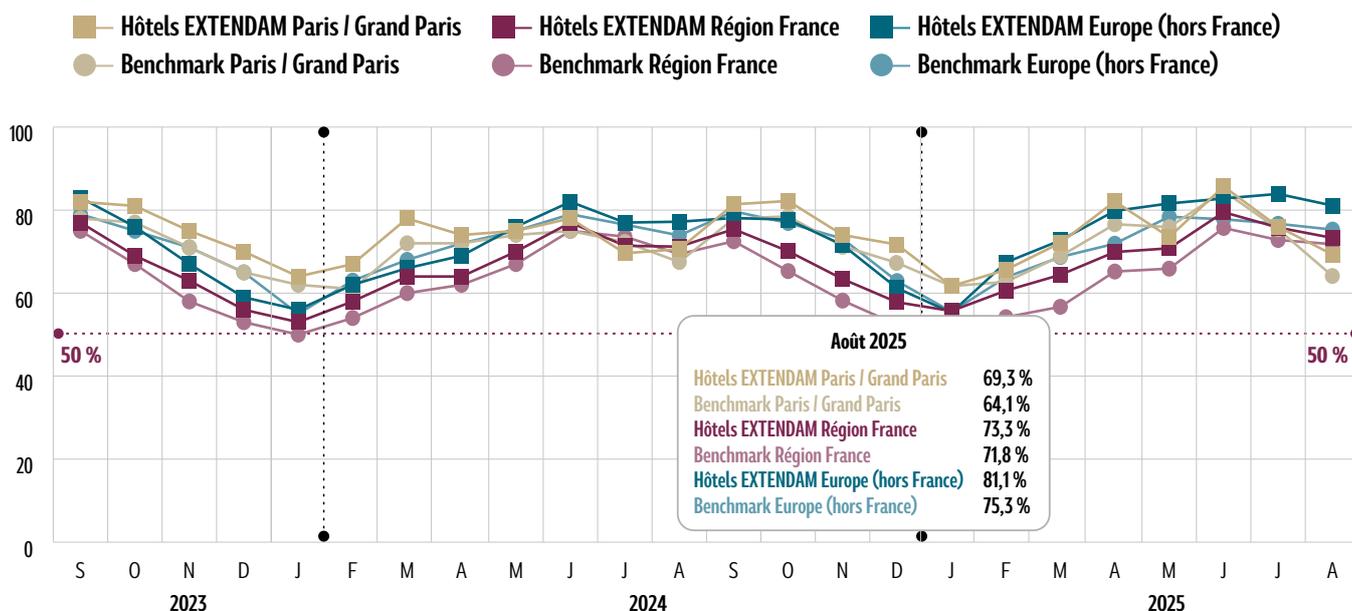


En partenariat avec MKG Consulting, d-edge, e-access - Spot Pilot, SNCF Voyages, Flightradar.

## LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 61

Avec 391 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



### ÉTÉ 2025 : TENSION SUR LES PRIX EN EUROPE ET AJUSTEMENT DU MARCHÉ FRANÇAIS APRÈS L'EFFET OLYMPIQUE

Source : EXTENDAM/MKG - 15/09/2025

En Europe (hors France), le taux d'occupation s'établit à 77% en juillet et 75% en août, démontrant une stabilité par rapport à l'année dernière. La baisse des prix moyens entraîne toutefois un recul du RevPAR de 1,3% à 104€. Cette tendance des prix à la baisse concerne la majorité des pays européens. L'Espagne fait figure d'exception, tandis que l'Allemagne subit une chute de près de 10% de son RevPAR.

En France, l'été 2025 marque un retour à la normale après les Jeux Olympiques. La fréquentation connaît une légère hausse de 1,3 points (71%), mais le RevPAR est en baisse de 10%, affecté par le repli des prix (-11,7%) et par un contexte défavorable marqué par l'érosion du pouvoir d'achat et les vagues de chaleur. Toutes les catégories hôtelières sont touchées, mais le segment haut de gamme résiste davantage grâce à une forte demande internationale, portée notamment par la clientèle américaine.

Paris, l'Île-de-France et certaines métropoles (Lille, Lyon) pâtissent de la comparaison avec 2024, alors que Nice (+8%), Strasbourg (+6,7%) et Toulouse (+6,8%) tirent leur épingle du jeu. À Paris intramuros, le taux d'occupation progresse de près de 8 points sur les deux mois d'été. Cette hausse permet de limiter l'impact de la très forte chute des prix.

En région, la dynamique reste positive (+2,1% de RevPAR). La Normandie (+13,2%) et la Bretagne (+13,8%) se distinguent, surpassant même les régions traditionnellement les plus attractives comme la Provence-Alpes-Côte d'Azur (+2,1%) et l'Occitanie (+1,7%).

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

# 61<sup>E</sup> BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 SEPTEMBRE 2025

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

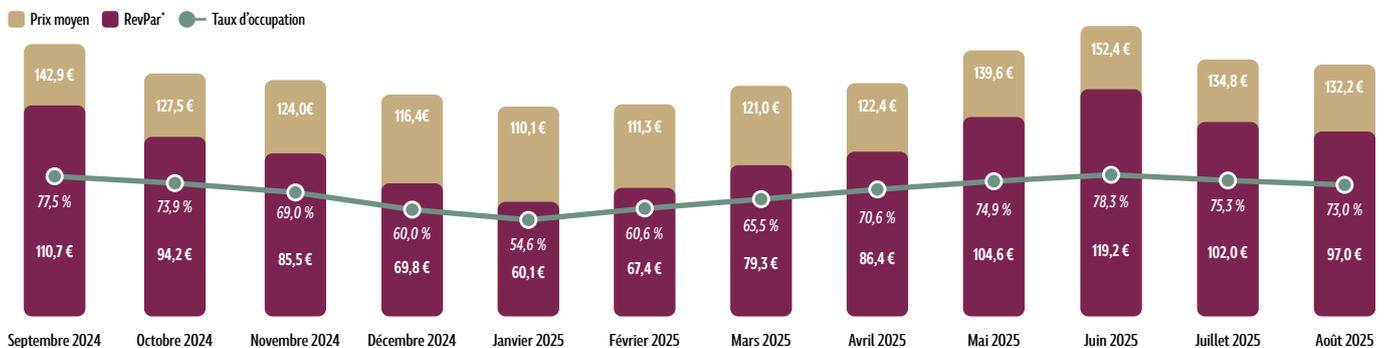
MKG

Cet été, l'Europe enregistre des performances en demi-teinte, pénalisées par une pression sur les prix dans la majorité des pays, en particulier en France, en Allemagne et aux Pays-Bas, où les baisses sont les plus marquées. Le RevPAR moyen en juillet-août s'élève à 101€. Il est en repli de 4,7% par rapport à l'été dernier, sous l'effet d'une chute des prix, le taux d'occupation restant globalement stable (+1 point).

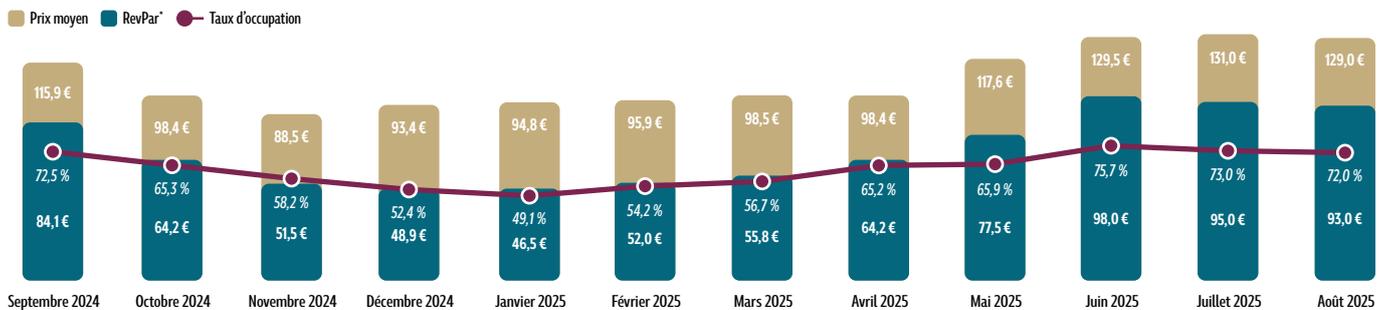
En région, le RevPAR atteint en moyenne 92€ sur l'été. Il connaît une progression de 2,1% par rapport à l'année olympique. Cette croissance reste contrastée selon les marchés : la Normandie (+13,2%) et la Bretagne (+13,8%) affichent les plus fortes hausses, devant le Pays de la Loire (+7,3%) et la Provence-Alpes-Côte d'Azur (+2,1%), qui contribuent également à tirer les performances vers le haut.

À l'inverse, l'Île-de-France subit pleinement l'effet de base négatif des Jeux Olympiques 2024. Le RevPAR s'établit à 103€ cet été et montre un recul de 27%, uniquement en raison d'un retour à la normale des prix moyens (148€ en juillet-août, soit une baisse de 28%).

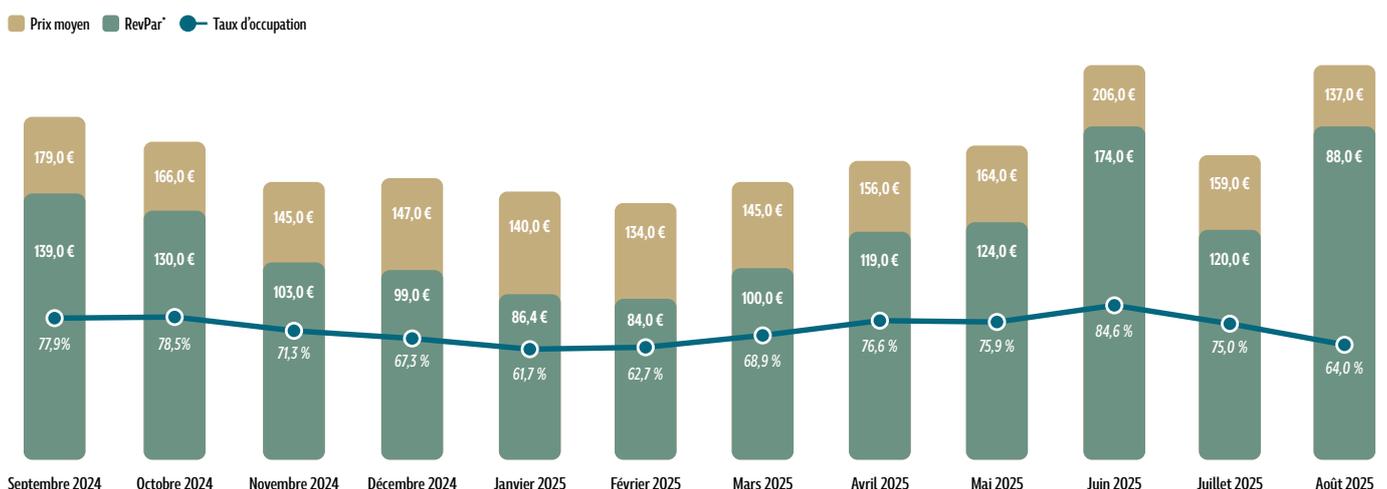
### PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



### PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



### PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 15/09/2025

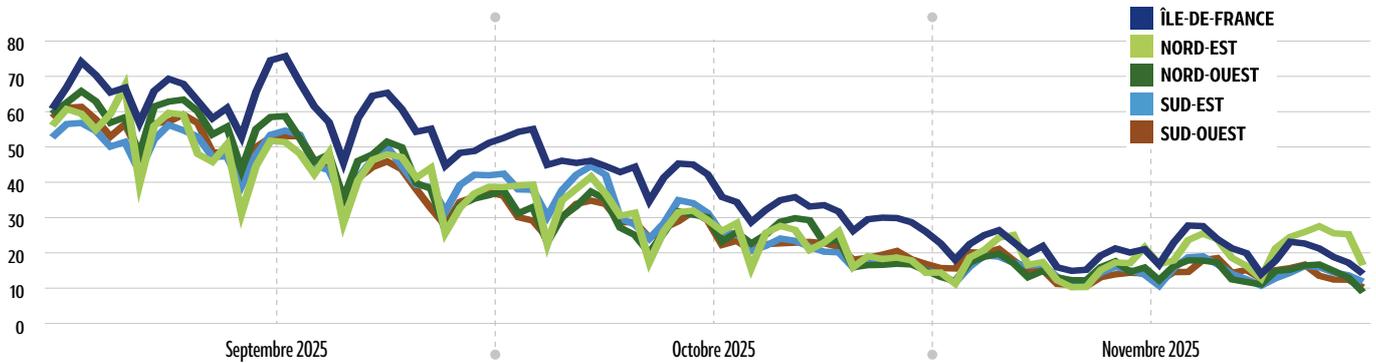
# 61<sup>E</sup> BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 SEPTEMBRE 2025

MKG CONSULTING

MKG

## PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

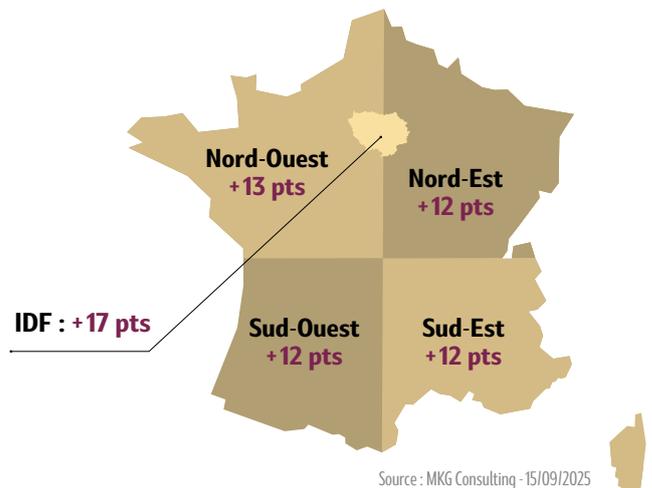


Portée par l'Île-de-France (61,6%), l'hôtellerie française a débuté le mois de septembre à 51% de taux d'occupation, un bon niveau, similaire à la même période l'an dernier.

Source : MKG Consulting - 15/09/2025

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

En août, les nouvelles réservations de voyageurs ont contribué à renforcer les portefeuilles de septembre des hôtels en France, avec des évolutions régionales contrastées : +12 points en moyenne et jusqu'à +17 points en Île-de-France par rapport au mois précédent.



Source : MKG Consulting - 15/09/2025

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

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

En Europe (hors France), le taux d'occupation s'établit à 75%. Son niveau est stable par rapport à août 2024. Le Portugal et les Pays-Bas se distinguent avec des taux supérieurs à 80%. Les hausses les plus marquées de RevPAR sont enregistrées aux Pays-Bas et en Espagne. En Espagne la croissance est portée à la fois par une progression des taux d'occupation et des prix moyens élevés. À l'inverse, la France, qui a accueilli les Jeux Olympiques du 26 juillet au 11 août 2024, subit un effet de base défavorable, avec un léger recul du taux d'occupation (-1,1 points) et une baisse sensible des prix moyens (-16%).



## 61<sup>E</sup> BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 SEPTEMBRE 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).

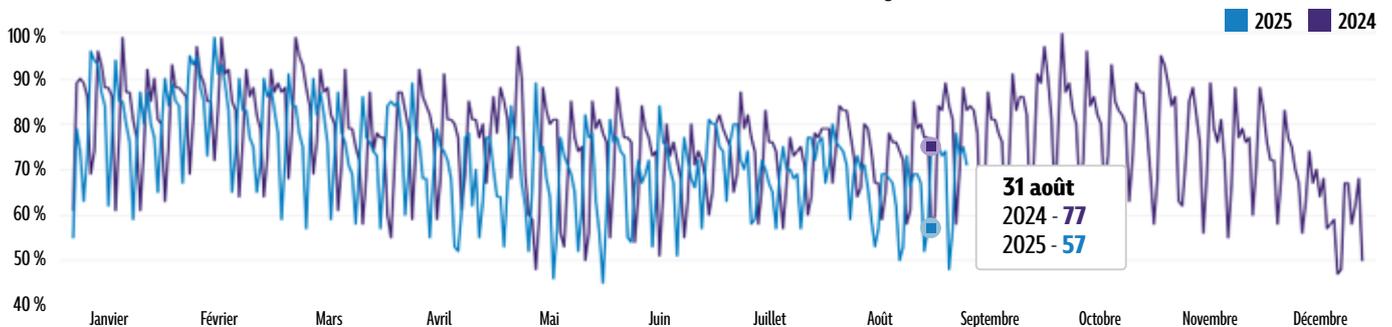
#### VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS EN FRANCE EN 2025 VS 2024



La France clôture juillet 2025 à 74 % de taux d'occupation et enregistre ainsi une progression de 2,7 points par rapport à l'an dernier. Ce taux connaît en revanche une baisse de 1,1 point et s'installe à 69 % au mois d'août 2025

Selon les données de D-edge, les volumes de réservations observés à l'été 2025 restent inférieurs à ceux de 2024, une tendance qui se prolonge sur les premiers jours de septembre. L'été dernier les réservations de dernière minute ont joué un rôle déterminant en comblant un creux initial de la demande pour la période des Jeux Olympiques et Paralympiques. Le calendrier d'événements était en outre particulièrement dense en septembre 2024 sonnante une rentrée plus dynamique qu'en 2025.

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



Les volumes de réservations de la clientèle domestique reflètent la tendance générale de repli observée par rapport à l'an dernier.

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



En juillet, l'Île-de-France présente un taux d'occupation de 75%, soit une hausse de 6 points par rapport à 2024, année où la région s'était vidée de sa clientèle habituelle et touristique en amont des Jeux Olympiques. En août, le taux retombe à 64%, en recul de 3,5 points. Selon les données de D-edge, les volumes de réservations demeurent légèrement inférieurs à ceux de l'année précédente. Cette tendance se dessine depuis l'été et se confirme début septembre.

Source : D-edge - 15/09/2025



# 61<sup>E</sup> BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

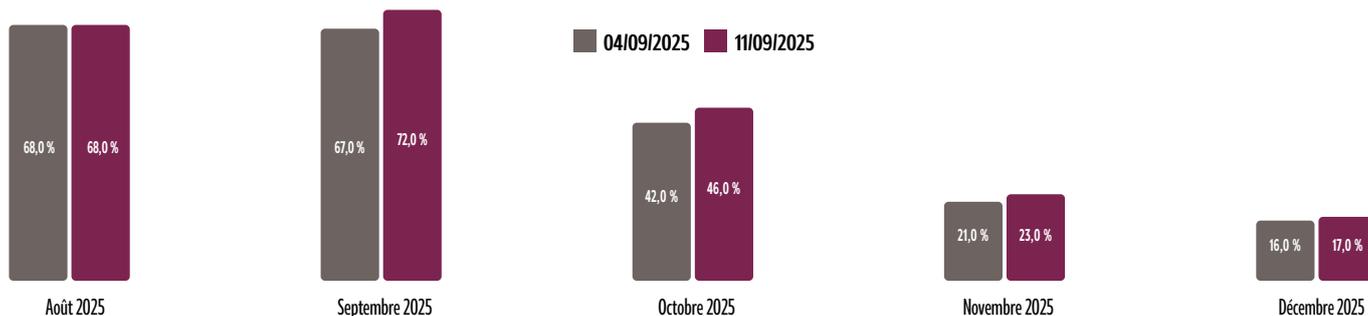
PAR EXTENDAM, LE 15 SEPTEMBRE 2025

## E-AXESS SPOT PILOT : PERSPECTIVES PARISIENNES

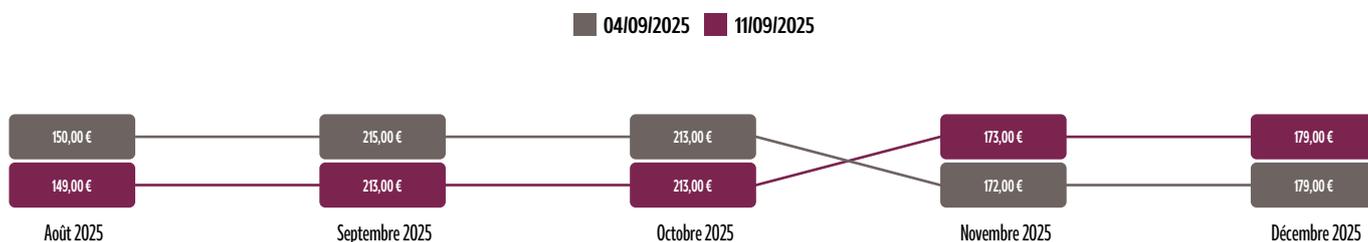
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 13 JUILLET 2025  
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES.



### TAUX D'OCCUPATION



### PRIX MOYEN



Source : e-axess/SpotPilot - 15/09/2025

Les mois de juillet et août 2025 ont été marqués par un effet de base défavorable, lié aux Jeux Olympiques qui avaient dopé les performances de l'été 2024. À Paris, les prix moyens avaient alors plus que doublé sur la quinzaine (+125%), avec un taux d'occupation de 83%. Le RevPAR avait ainsi atteint 202€ en juillet et 213€ en août, porté par les tarifs exceptionnels. Cette année, les indicateurs reviennent à des niveaux plus habituels dans la capitale, avec des RevPAR de 185€ en juillet et 138€ en août.

Pour les semaines à venir, les réservations en Île-de-France restent solides. Septembre s'annonce encourageant : au 11 du mois, le taux d'occupation moyen atteint 72%, et enregistre une hausse de 5 points sur une semaine. Il demeure toutefois légèrement inférieur à celui observé à la même période en 2024, alors porté par les Jeux Paralympiques, même si la dynamique hebdomadaire est comparable. Les hôtels 4\* soutiennent particulièrement le marché, avec un taux d'occupation de 75% à date, tandis que les établissements 1\* et 2\* progressent de 10 points en une semaine mais ne dépassent pas 65% à date.

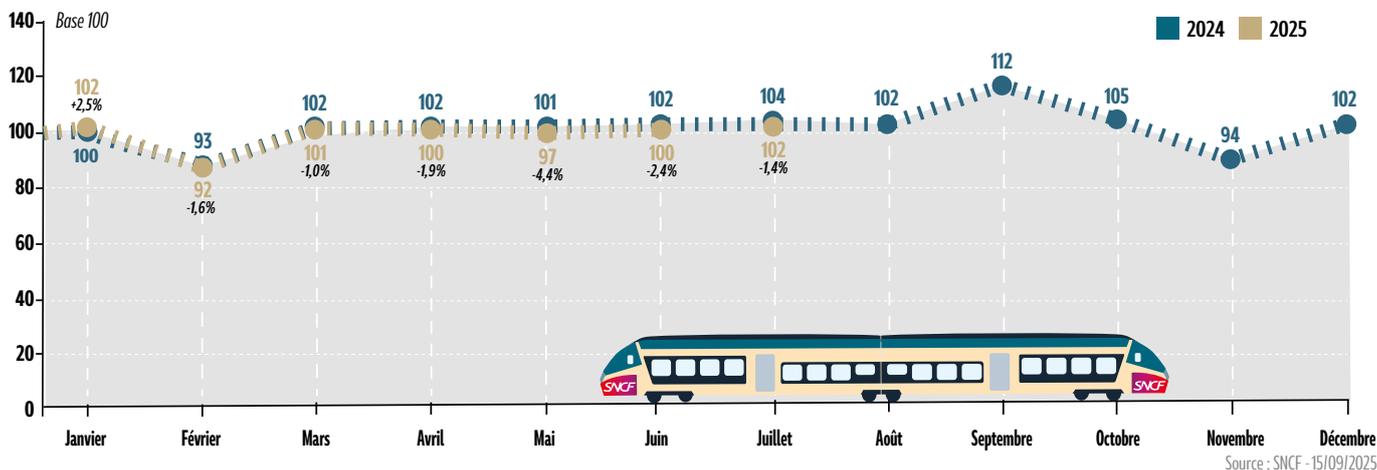
# 61<sup>E</sup> BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 SEPTEMBRE 2025

## SNCF VOYAGES : DE SOLIDES RÉSULTATS POUR LE TRAFIC FERROVIAIRE EN FRANCE CET ÉTÉ



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



Dans la lignée des mois précédents, juillet a confirmé un niveau soutenu de circulation ferroviaire avec 20 800 trains en service, soit une progression de +3% par rapport à juin. Cette croissance est tirée par la bonne dynamique du marché professionnel, bien que contraint par les perturbations causées par les orages et incendies. Le mois d'août s'est révélé plus calme, malgré une meilleure fréquentation de la clientèle business. Avec 20 200 trains en circulation, la période enregistre un repli de près de 4% par rapport à l'an dernier.

## FLIGHTRADAR : DES VOLS COMMERCIAUX EN CONSTANTE CROISSANCE



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VOLS COMMERCIAUX PAR JOUR



Depuis la crise du Covid en 2020/2021, le trafic aérien connaît une progression continue. En 2025, cette tendance se poursuit, avec une croissance observée dès le mois de janvier. Selon Flightradar, près de 139 000 vols commerciaux quotidiens ont été comptabilisés au cours des sept derniers jours d'août 2025, soit une hausse de 3% par rapport à 2024 et de 6% par rapport à 2023.



# 61<sup>E</sup> BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 SEPTEMBRE 2025

## ESG : LES ENJEUX SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE EN HÔTELLERIE, LES KPIS SUIVIS PAR EXTENDAM

Cette année, 94 hôtels du portefeuille d'EXTENDAM ont répondu au questionnaire S&G pour 2024, soit une progression de +45% par rapport à l'an passé.

Conçu par les équipes ESG d'EXTENDAM, ce questionnaire met l'accent sur les enjeux sociaux et de gouvernance. Il permet de mettre en avant et de suivre l'évolution des pratiques RH, ainsi que des actions déployées au sein des hôtels et auprès de leurs parties prenantes.

ODD PRIORITAIRES EXTENDAM	PART DES HÔTELS AYANT RÉPONDU POSITIVEMENT	EXEMPLES DE BONNES PRATIQUES DANS LES HÔTELS AYANT RÉPONDU
 <p>8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE</p>	 <p>82% +4 pts*</p> <p>Mesure(s) d'amélioration des conditions de travail</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Préventions contre la pénibilité ou les accidents : retours à des produits ménagers non chimiques, organisation d'ateliers de massage personnel.</li> <li><input type="checkbox"/> Mise en place d'un baromètre social, accès à des formations non obligatoires.</li> </ul>
 <p>10 INÉGALITÉS RÉDUITES</p>	 <p>77% -18 pts**</p> <p>Système(s) de partage de la valeur</p>	<p><b>Contexte légal en France :</b> les sociétés de plus de 10 salariés ont l'obligation de mettre en place un dispositif de partage de la valeur</p> <p><b>Exemples :</b> PPV, intéressement, participation, actionnariat salarié, actions gratuites, épargne salariale.</p> <p>**1<sup>er</sup> participation d'hôtels étrangers et /ou nouvellement ouverts</p>
 <p>12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES</p>	 <p>51% +0 pts*</p> <p>Mobilisation de fournisseurs locaux</p>	<p>Les avantages des partenariats locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contribuer à l'économie locale</li> <li>• Se différencier d'autres hôtels et /ou destinations</li> <li>• Réduire son empreinte environnementale</li> <li>• Éviter certains problèmes de livraison ou de disponibilité</li> </ul>
 <p>17 PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS</p>	 <p>74% +11 pts*</p> <p>Organisation d'actions solidaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Dons de mobiliers ou uniformes (via Les Hôtels Solidaires), courses solidaires, collectes de jouets, économies (pas de retouche, serviettes réutilisées) versées en dons à des associations.</li> <li><input type="checkbox"/> Mise à disposition de chambres en partenariat avec des associations (Comyce, SOLIKEND...), Partenariats avec des écoles, centres de vacances..., Chambre ou repas suspendu(e)...</li> </ul>

\*Variations vs N-1 - Périmètre variable (65 hôtels pour 2023 vs 94 pour 2024)




### FOCUS SUR L'ÉGALITÉ DES SALAIRES

L'index d'égalité professionnelle (obligatoire pour les entreprises de plus de 50 salariés, formule de calcul légale) permet de mesurer les inégalités de salaires entre hommes et femme et est une informations très utile dans la gestion de l'entreprise et à l'échelle du secteur pour mesurer ses progrès.

Le saviez vous ? L'écart salarial moyen non ajusté est plus simple à calculer et donne déjà une bonne indication du niveau d'égalité des salaires et de la répartition des postes entre hommes et femmes, même dans les petites structures.

### GOUVERNANCE RSE

Sociétés ayant une politique de durabilité propre ou proposée par leur franchiseur



96%  
+12 pts

Au moins une personne en charge de la RSE



94%  
+9 pts

La personne en charge est un cadre dirigeants



52%  
+11 pts



## 61<sup>E</sup> BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 SEPTEMBRE 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 391 hôtels en France et en Europe**, représentant une valeur d'actifs bruts de **4,8 milliards d'euros au 30 juin 2025**, 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](http://www.extendam.com)

**Suivez-nous sur LinkedIn et sur X** : EXTENDAM et @EXTEND\_AM