

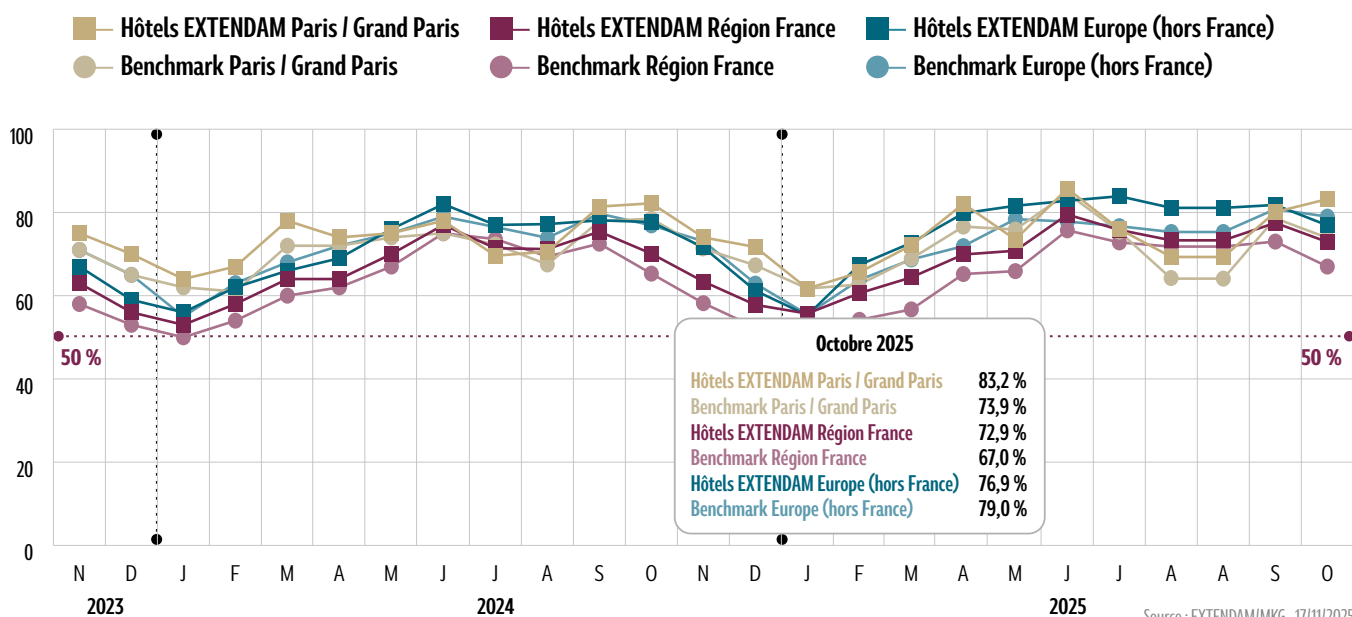


*En partenariat avec MKG Consulting,
d-edge, e-axess - Spot Pilot,
SNCF Voyages, Flightradar.*

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 63

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



Source : EXTENDAM/MKG - 17/11/2025

RÉSILIENCE ET CROISSANCE : L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE POURSUIT SA PROGRESSION EN OCTOBRE

En octobre, le taux d'occupation moyen en Europe (hors France) s'établit à 79 % (+2 points par rapport à la même période l'année dernière). Les prix moyens progressent également, ce qui porte le RevPAR à 109 € (+7 %). Cette tendance positive concerne la majorité des marchés européens, à l'exception du Portugal, où le taux d'occupation recule de 2 points. L'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique affichent les plus fortes croissances de RevPAR : +16 %, +9 % et +7 %. Malgré un léger recul du prix moyen (-1 %), l'Italie conserve le RevPAR le plus élevé d'Europe, atteignant 151 € en octobre.

En France, le mois a été marqué par les vacances scolaires et plusieurs salons et événements (SIAL, Salon du Chocolat, Festival d'Automne). Cette activité soutenue permet au RevPAR national d'atteindre 94 € en observant une hausse de +2,4 % par rapport à octobre 2024, grâce à une augmentation des prix de 1,5 % combinée à un taux d'occupation en progression d'un point.

À Paris intra-muros, la fréquentation progresse de +2,4 points et les prix moyens se maintiennent à des niveaux élevés (248 €, +3 % vs. 2024), une performance portée notamment par le segment luxe. À l'inverse, en Île-de-France hors Paris, la pression sur les prix freine la croissance.

En région, la croissance est portée par la Bretagne (+12 % de RevPAR) ainsi que par Lyon dont le RevPAR (+12 %) est boosté par la tenue du salon Pollutec, organisé tous les deux ans.

62^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 17 NOVEMBRE 2025

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

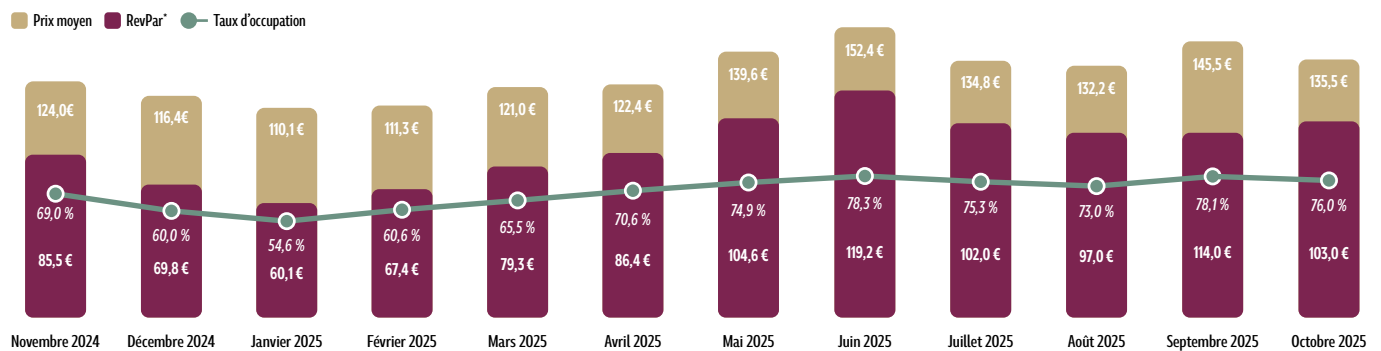
MKG

En octobre, les marchés européens progressent nettement, avec des hausses de RevPAR supérieures ou égales à 7 % en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique. Le RevPAR moyen européen atteint 103 € (+5 %), porté par la hausse du taux d'occupation (+1,5 pt) et des prix (+3 %).

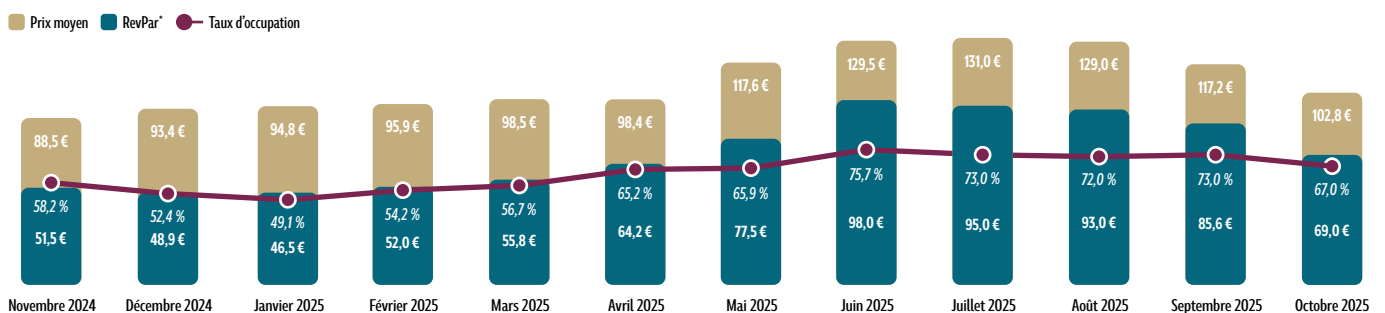
À Paris, les performances restent excellentes : RevPAR à 216 €, tiré par le segment luxe dont le RevPAR bondit de 9 %, soutenu par une augmentation des prix moyens de plus de 5 % et un taux d'occupation en hausse de 3 points. Sur les autres segments, l'occupation continue de progresser, mais les prix demeurent stables ou en léger retrait. En banlieue, les prix reculent de 5 % pour maintenir un taux d'occupation stable à 76 %.

En régions françaises, le RevPAR s'élève à 69 € (+3 %), avec des pics en Bretagne (+12 %) et Lyon (+12 %, grâce au salon Pollutec organisé tous les deux ans). Toulon (+15 %) et Valence (+18 %) soutiennent la dynamique, tandis que la Bourgogne-Franche-Comté et les Hauts-de-France restent stables.

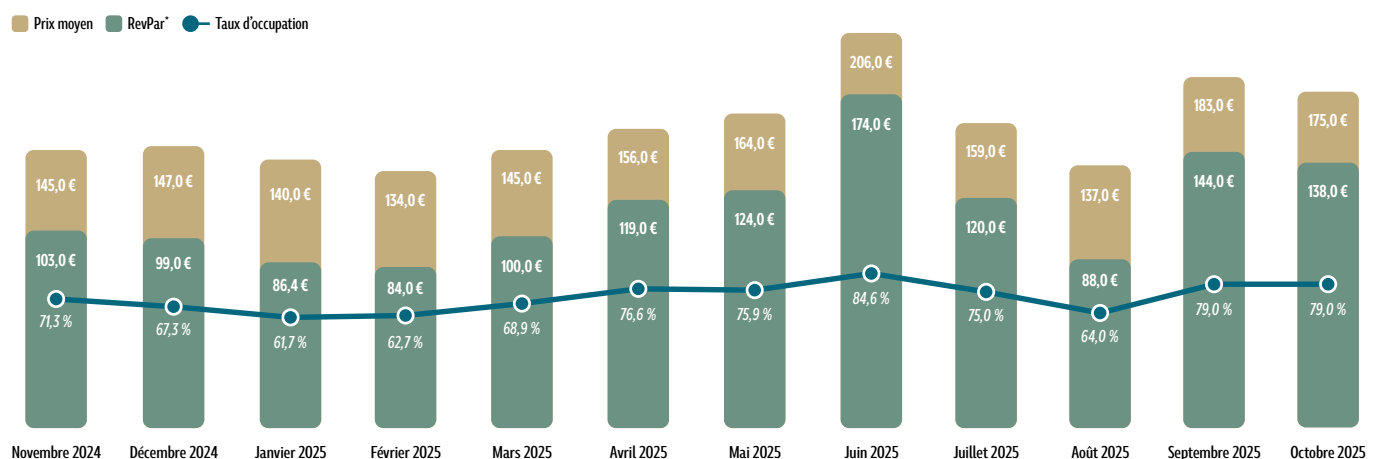
PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 17/11/2025

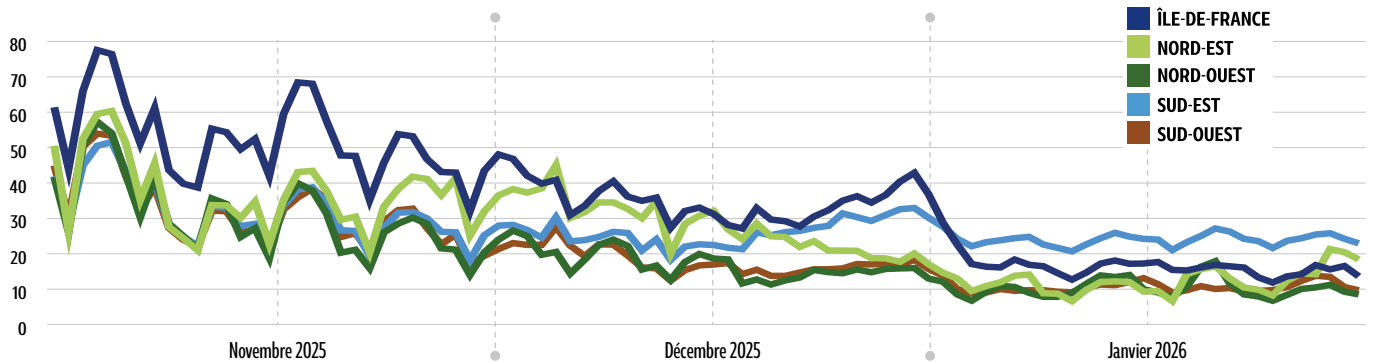
62^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 17 NOVEMBRE 2025

MKG CONSULTING

MKG

PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

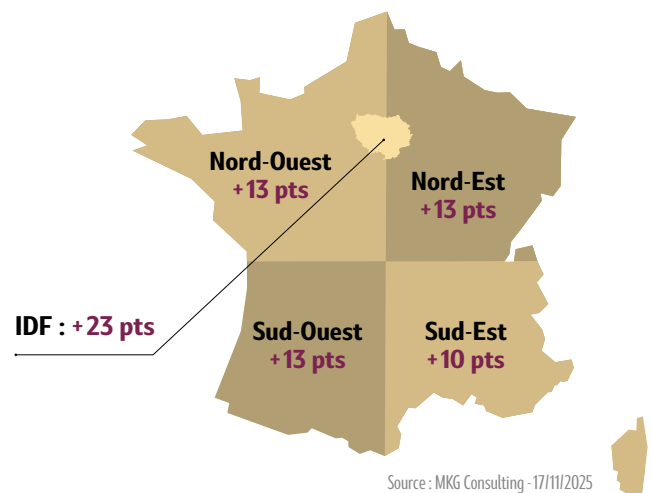


Portée par l'Île-de-France (55%), l'hôtellerie française a débuté le mois de novembre à 39 % de taux d'occupation, un bon niveau, en légère hausse par rapport à celui de l'an dernier à la même période.

Source : MKG Consulting - 17/11/2025

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

En octobre, les nouvelles réservations de voyageurs ont contribué à renforcer les portefeuilles de novembre des hôtels en France, avec des évolutions régionales contrastées allant de +10 points dans le Sud-Est, jusqu'à +23 points en Île-de-France par rapport au mois précédent. Ces progressions dépassent celles observées à la même période en 2024 pour l'Île-de-France et les régions du Nord, mais restent légèrement inférieures pour les régions du Sud.



Source : MKG Consulting - 17/11/2025

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

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

En Europe (hors France), le taux d'occupation atteint 79 %, soit +2 points par rapport à octobre 2024. Le Royaume-Uni, l'Italie, l'Espagne et les Pays-Bas se distinguent avec des niveaux supérieurs à 80 %.

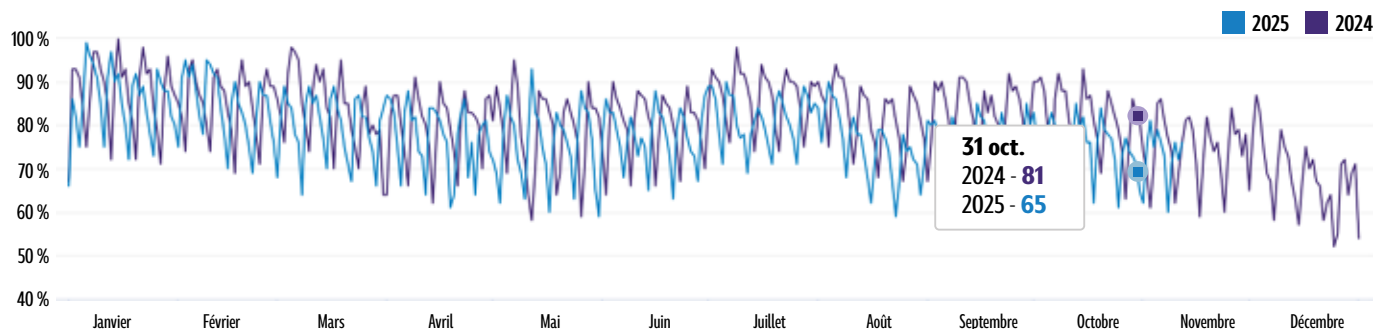
L'Allemagne et les Pays-Bas enregistrent les plus fortes progressions, tant en taux d'occupation qu'en prix moyens, ce qui se traduit par les meilleures évolutions de RevPAR. Cette dynamique s'explique par la croissance marquée de grandes villes comme Francfort (+42 %), Berlin (+18 %), Rotterdam (+16 %) et Amsterdam (+9 %).

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



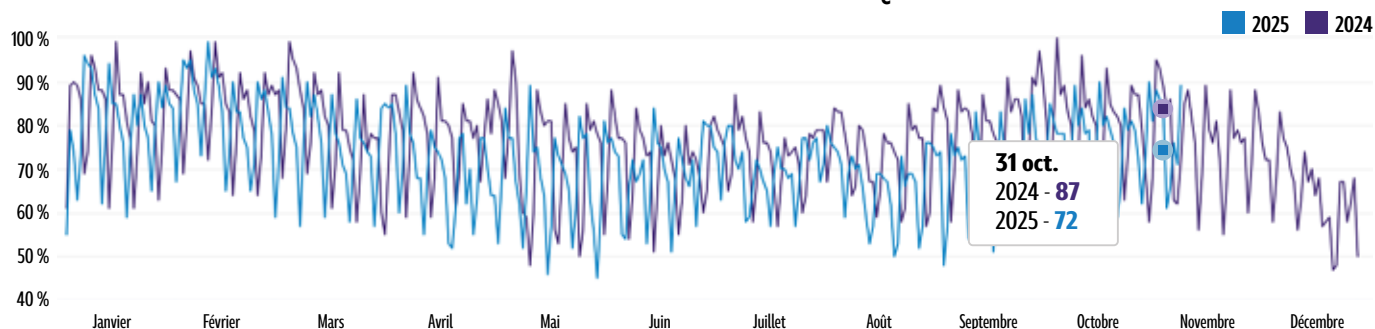
LES GRAPHIQUES DE D-EDGE METTENT EN EXERGUE LES VOLUMES DE RÉSERVATIONS GÉNÉRÉS VIA LEURS MOTEURS DE RÉSERVATION (PAR DATE DE CRÉATION).

VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS EN FRANCE EN 2025 VS 2024



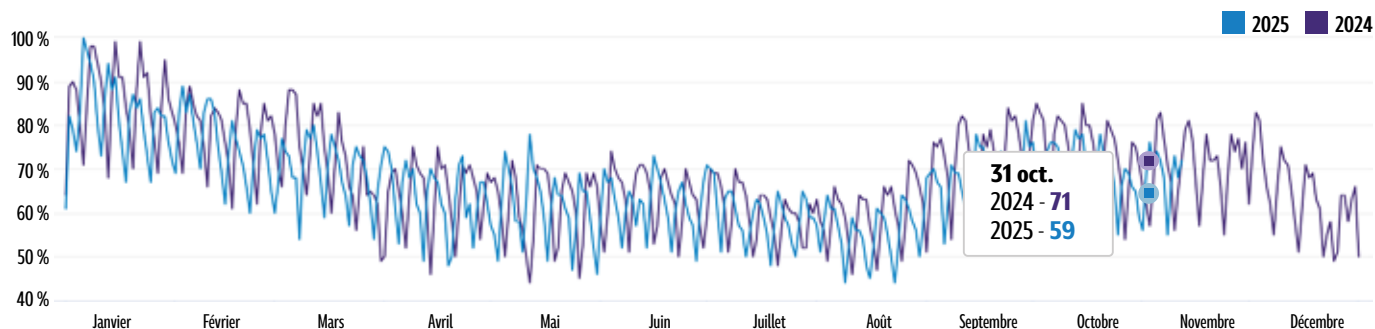
En octobre, le taux d'occupation atteint 71 % en France et connaît ainsi une augmentation de 1 point par rapport à la même période l'an dernier. D'après D-edge, le volume des réservations enregistrées en octobre 2025 demeure inférieure à celui de 2024, une tendance amorcée depuis l'été et qui se poursuit au début du mois de novembre.

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



Observée depuis plusieurs mois, la tendance à la baisse se confirme pour les réservations de la clientèle française par rapport à l'année précédente. Ce recul reste toutefois moins marqué que celui constaté pour la clientèle internationale.

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



En octobre, l'Île-de-France affiche un taux d'occupation de 79 %, en progression de 1 point par rapport à octobre 2024. Cette croissance est portée par Paris intra-muros et tirée par la clientèle touristique internationale. Paris poursuit ainsi sa belle dynamique avec une hausse de +2,4 points par rapport à octobre 2024 et un taux d'occupation de 87 %, tandis que le Grand Paris connaît une fréquentation quasi stable (+0,4 point par rapport à l'an dernier). Les données de D-edge indiquent que le niveau des réservations demeure inférieur à celui observé en 2024, une situation qui perdure en ce début novembre.

Source : D-edge - 17/11/2025



62^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 17 NOVEMBRE 2025

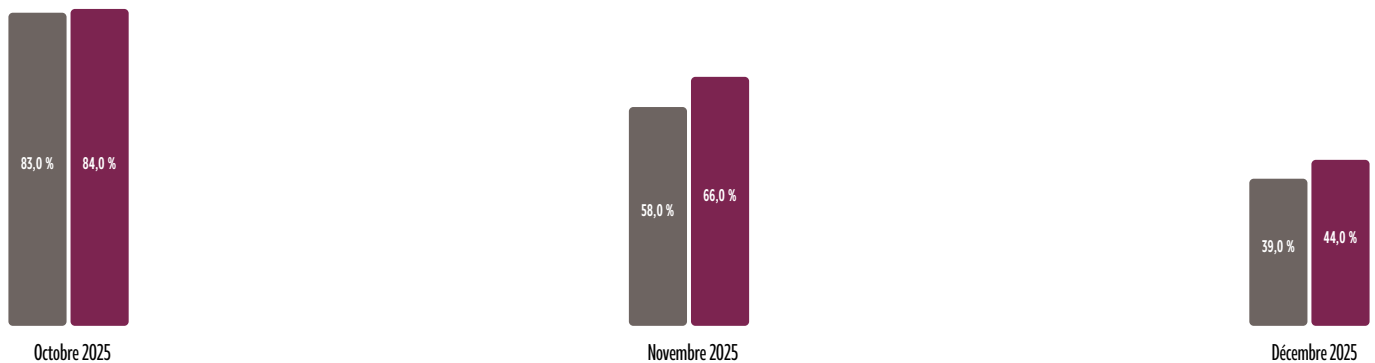
E-AXESS SPOT PILOT : PERSPECTIVES PARISIENNES

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 10/10/2025
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES.



TAUX D'OCCUPATION

■ 03/11/2025 ■ 10/11/2025



PRIX MOYEN

■ 03/11/2025 ■ 10/11/2025



Source : e-axess/SpotPilot - 17/11/2025

Marché hôtelier francilien : des tendances divergentes mais des signaux positifs

En Île-de-France, le mois d'octobre est rythmé par les vacances scolaires et de grands événements tels que le SIAL, le Salon du Chocolat ou le Festival d'Automne. Deux tendances distinctes se dessinent. Paris intra-muros enregistre de solides performances avec un RevPAR en hausse de 6 %, porté par la progression des prix (+ 3 %) et une progression des volumes (+ 2,4 points). À l'inverse, le Grand Paris subit le recul de la clientèle corporate et affiche un RevPAR en baisse de 5 %, les segments économiques et budget étant les plus impactés.

Les perspectives pour les prochaines semaines restent positives : au 10 novembre, le taux d'occupation moyen atteint 66 % et enregistrent une hausse de 8 points en une semaine. Ce niveau est supérieur de 10 points à celui observé à la même date en 2024. Les prix moyens suivent la même tendance haussière (181 € au 10/11/2025 vs. 149 € au 13/11/2025).

Les hôtels 4 étoiles soutiennent particulièrement le marché, avec un taux d'occupation de 68 % à date, tandis que les établissements 1* et 2* plafonnent à 55 % au 10 novembre.



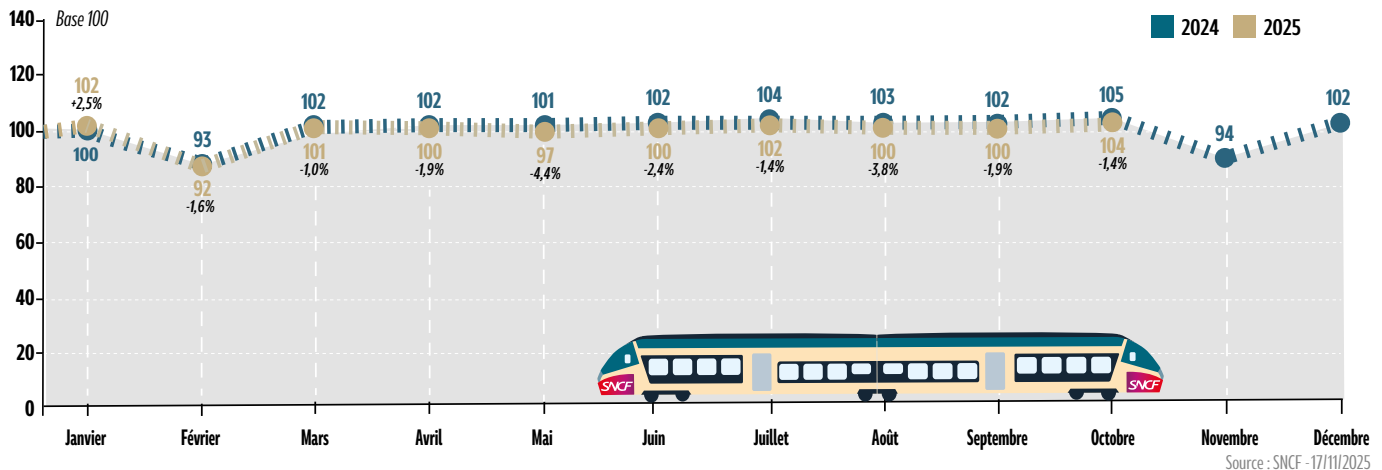
62^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 17 NOVEMBRE 2025

SNCF VOYAGES : OCTOBRE : UNE FRÉQUENTATION FERROVIAIRE SOUTENUE



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

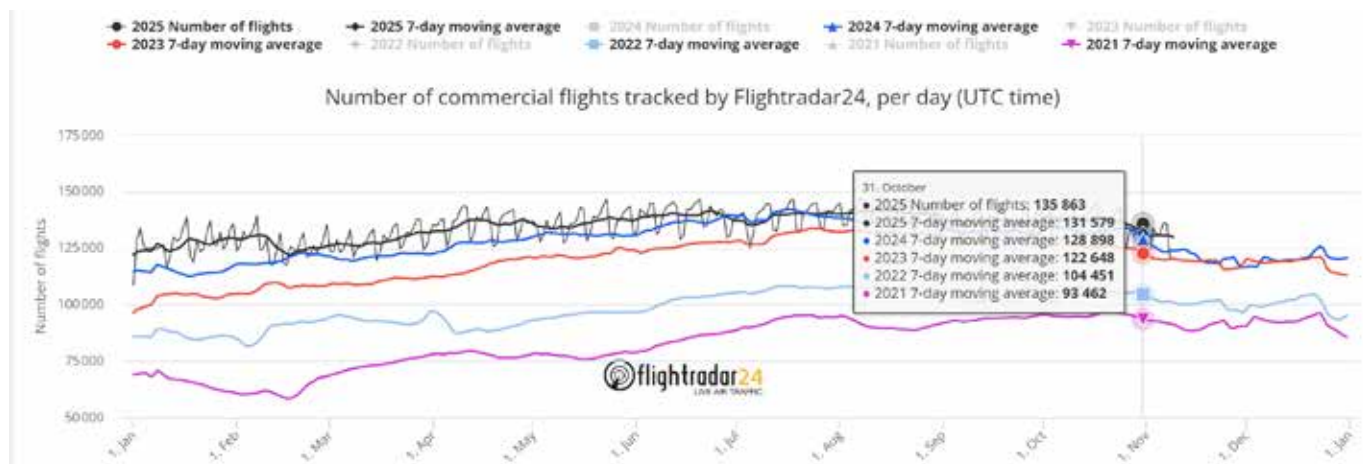


Dans la continuité des mois précédents, octobre confirme un niveau élevé de circulation ferroviaire avec une fréquentation supérieure de presque 4 % à celle de septembre, mais légèrement en retrait (-1%) par rapport à la fréquentation de l'an passé. Les 21 100 trains en service ont transporté à la fois une clientèle d'affaires et une clientèle de loisirs, notamment à l'occasion des vacances de la Toussaint.

FLIGHTRADAR : TRAFIC AÉRIEN : UNE CROISSANCE ININTERROMPUE



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VOLS COMMERCIAUX PAR JOUR



Depuis la crise sanitaire de 2020-2021, le trafic aérien commercial ne cesse de croître. En 2025, cette tendance se poursuit, avec une croissance observée dès le mois de janvier. Selon Flightradar, plus de 137 000 vols commerciaux quotidiens ont été comptabilisés au cours des sept derniers jours d'octobre 2025, soit une hausse de 2 % par rapport à la même période en 2024 et de 7 % par rapport à 2023. Une progression constante qui confirme la résilience du secteur.



62^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 17 NOVEMBRE 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

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