

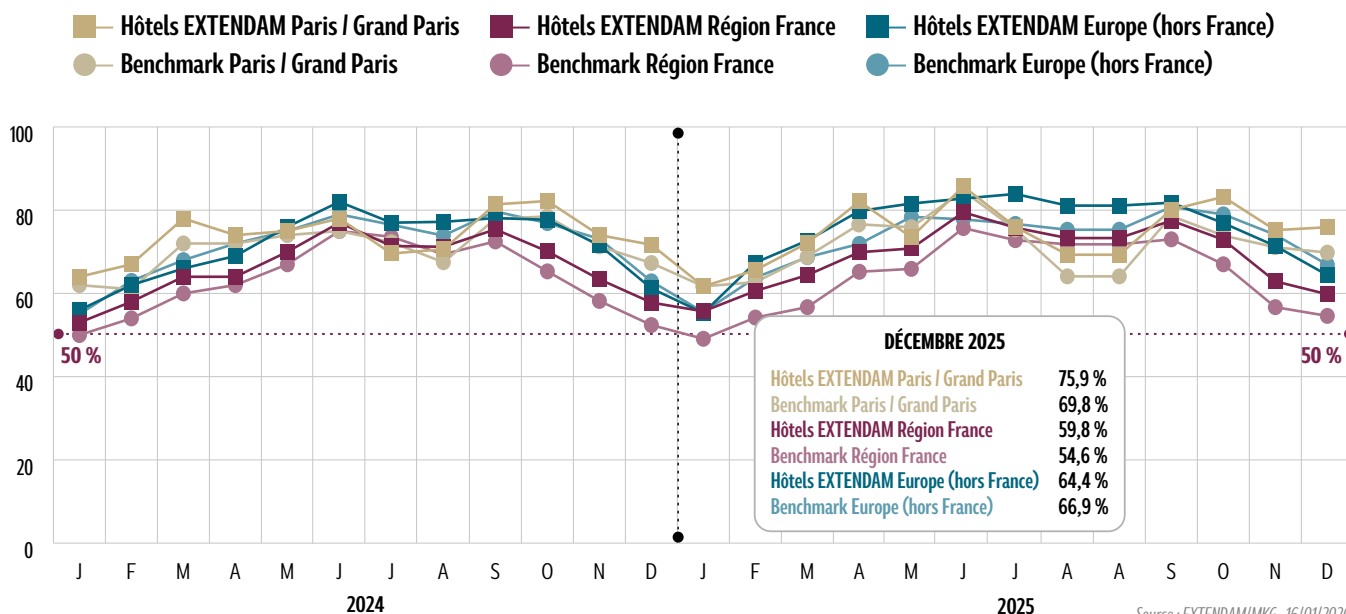


En partenariat avec MKG Consulting, d-edge, e-access - Spot Pilot, SNCF Voyages, Flightradar, BNP Real Estate, Deutsch Bank, Natixis.

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 65

Avec plus de 400 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



MARCHÉ HÔTELIER : 2025, NOUVELLE DÉMONSTRATION DE LA RÉSILIENCE DU SECTEUR

L'année 2025 confirme une fois de plus la solidité du secteur hôtelier. Malgré un contexte marqué par des incertitudes économiques, géopolitiques et sociétales, l'activité reste soutenue tant en France qu'au sein du reste de l'Europe.

En Europe (hors France), le RevPAR* moyen se stabilise à 90€ HT, la légère baisse des tarifs (-1%) étant compensée par un taux d'occupation en progression (+1 point). Certains pays subissent toutefois une pression sur les prix : c'est le cas de l'Italie, où les tarifs reculent de 9%, bien que Rome affiche une forte dynamique (+9% de RevPAR*). L'Allemagne enregistre également une performance atténuée, en partie liée à l'effet de base après l'accueil de l'Euro 2024. À l'inverse, la péninsule Ibérique poursuit sa trajectoire ascendante, stimulée par une hausse combinée de la demande et des prix, affichant des RevPAR* en croissance de +5 % en Espagne et +2 % au Portugal.

En 2025, la France enregistre une progression modérée par rapport à 2024, démontrant ainsi la solidité du marché hôtelier malgré l'effet de comparaison particulièrement exigeant lié aux Jeux Olympiques. Le taux d'occupation national atteint 67 %, soit une hausse d'environ 0,7 point, tandis que les prix demeurent stables malgré les niveaux exceptionnels observés durant l'été 2024. Au final, le RevPAR* s'établit à 83€, en hausse de 1%.

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

Dans ce contexte global plutôt porteur, l'Île-de-France présente un tableau plus contrasté :

Le RevPAR* francilien recule d'environ 9%, une diminution essentiellement imputable à la baisse des prix, alors que la fréquentation reste relativement stable. Deux trajectoires opposées ont marqué l'exercice : la vigueur du marché parisien d'un côté, et le net ralentissement du Grand Paris de l'autre.

Paris intra-muros termine l'année sur une note positive, avec un RevPAR* en progression de 4,7%. Le léger retrait des prix (-1,6%) doit être nuancé : il s'explique essentiellement par l'effet de base lié aux niveaux exceptionnellement élevés enregistrés en juillet et août 2024 durant les Jeux Olympiques. En comparaison, juillet et août 2025 affichent respectivement -20% et -36% en prix moyen HT. Au-delà de cet effet ponctuel, la tendance de fond reste favorable : les prix sont orientés à la hausse depuis août, et le taux d'occupation progresse nettement (+5 points sur l'année, et en augmentation chaque mois depuis janvier). La capitale bénéficie pleinement de l'afflux de visiteurs internationaux, particulièrement sur les segments luxe et haut de gamme.

À l'inverse, le Grand Paris connaît une année difficile, pénalisé par le recul de la clientèle d'affaires. Le RevPAR* y baisse de 7%, principalement sous l'effet d'une chute des prix proche de 9%, avec sept mois sur douze en diminution. Les catégories budget et économique sont les plus touchées. L'année s'achève toutefois sur un mois de décembre dynamique, marqué par une hausse du RevPAR* de 12%, soutenue à la fois par un taux d'occupation en progrès de 5 points et par une hausse des prix de 4%.

En parallèle, les régions, traditionnellement plus solides, confirment leur résilience. Elles clôturent l'année avec un taux d'occupation stable à 64% et des prix moyens en hausse de près de 2%, une progression régulière observée mois après mois.



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

65^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 16 JANVIER 2026

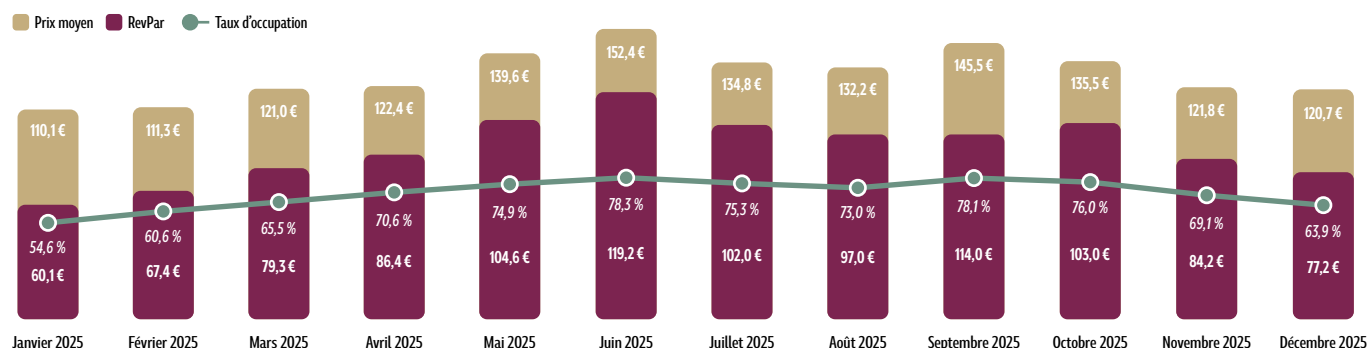
MKG : PERFORMANCES DU SECTEUR HÔTELIER EN EUROPE, EN FRANCE (RÉGIONS ET ÎLE-DE-FRANCE)

MKG

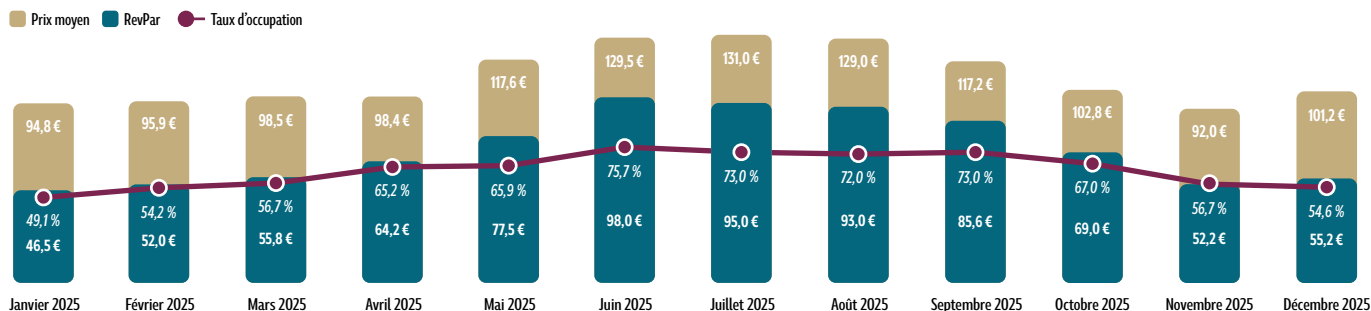
En décembre 2025, le RevPAR européen (France incluse) s'établit à 77€, en progression de 6 % par rapport à décembre 2024. Cette hausse résulte à la fois de l'augmentation des prix (+1,8 %) et de la croissance des volumes (+2,4 points). Les avancées les plus marquées sont observées en Espagne, en France, en Italie et en Belgique.

En France, la performance globale est très positive (+7,5 %) sur l'ensemble des territoires. Paris intra-muros et sa périphérie se distinguent avec des hausses de RevPAR respectives de +11 % et +12 %. Les régions affichent également de bons résultats (55€, soit une augmentation de 4,5 %) dans presque toutes les zones. Seules Lyon et la Corse enregistrent un recul, avec des baisses de -5 % et -10 %.

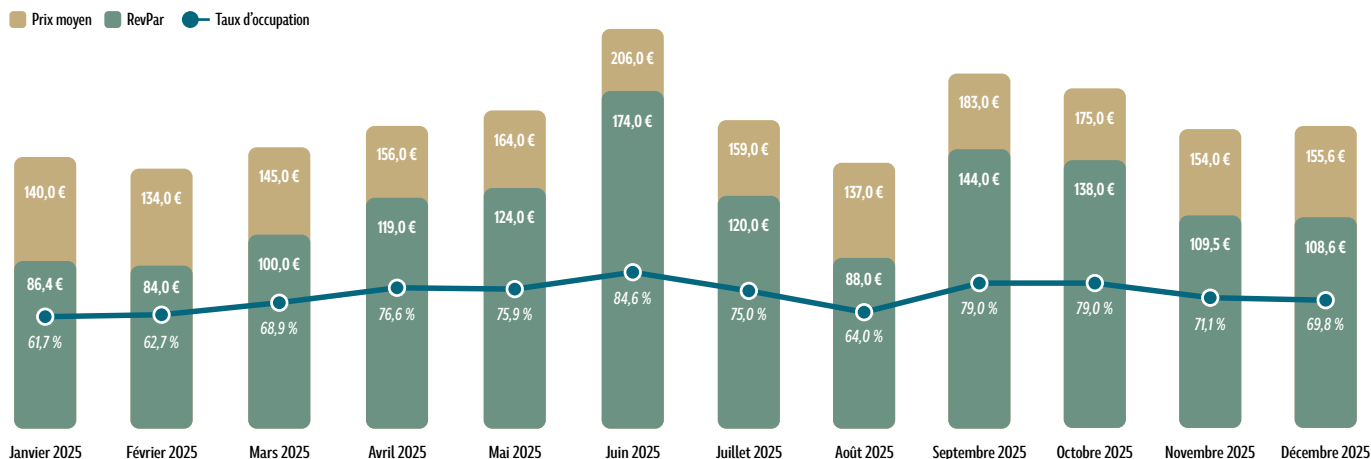
PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)

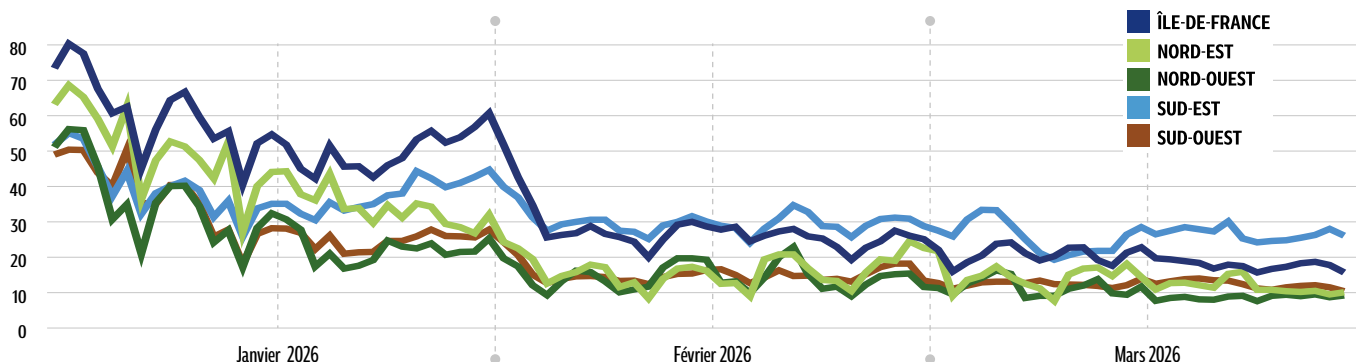


Source : MKG Consulting - 16/01/2026,

65^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 16 JANVIER 2026

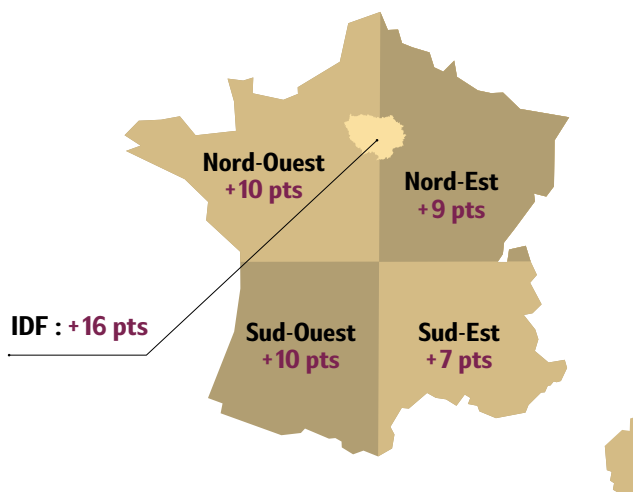
PORTFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS



Portée par l'Île-de-France (43%), l'hôtellerie française a débuté le mois de janvier 2026 à 31% de taux d'occupation, un bon niveau, en ligne avec celui de l'an dernier à la même période.

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

En décembre 2025, les nouvelles réservations de voyageurs ont contribué à renforcer les portefeuilles de janvier 2026 des hôtels en France, avec des évolutions régionales contrastées allant de +7 points dans le Sud-Est, jusqu'à +16 points en Île-de-France par rapport au mois précédent. Ces progressions sont globalement similaires à celles observées à la même période l'année dernière.



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

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

En Europe (hors France), le taux d'occupation atteint 67%, soit une hausse de 2 points par rapport à décembre 2024. L'Espagne, l'Italie et la Belgique enregistrent les progressions de RevPAR les plus marquées, entre +6% et +9%. Le Royaume-Uni confirme également sa bonne dynamique avec un taux d'occupation supérieur à 74%, porté notamment par Londres qui atteint 83% sur le mois.

En Espagne et en Italie, la croissance repose à la fois sur l'augmentation des taux d'occupation et sur celle du prix moyen. Plusieurs villes se distinguent particulièrement : Rome (RevPAR +18%), Grenade (+14%), Malaga (+13%), Madrid (+10%) et Barcelone (+8%).

À l'inverse, le Portugal enregistre un recul de son RevPAR, pénalisé par une baisse simultanée des prix et des volumes pour le deuxième mois consécutif.

Source : MKG Consulting - 16/01/2026,

65^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

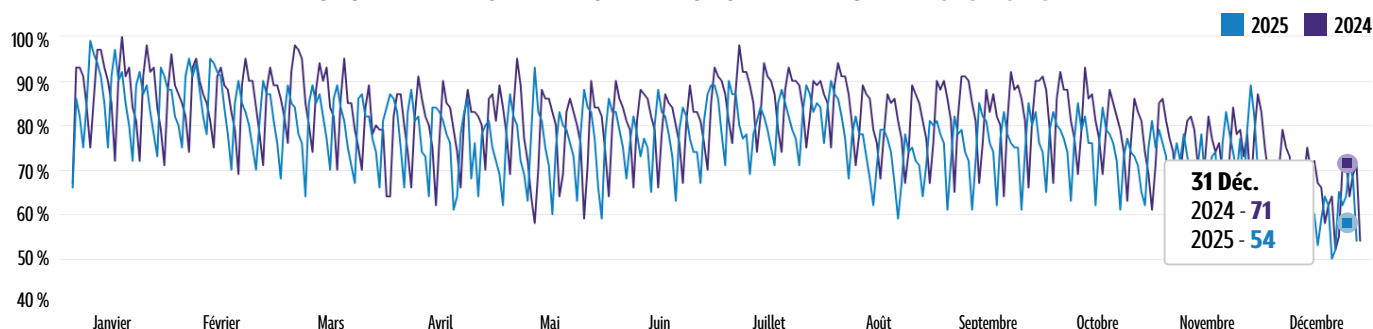
PAR EXTENDAM, LE 16 JANVIER 2026

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



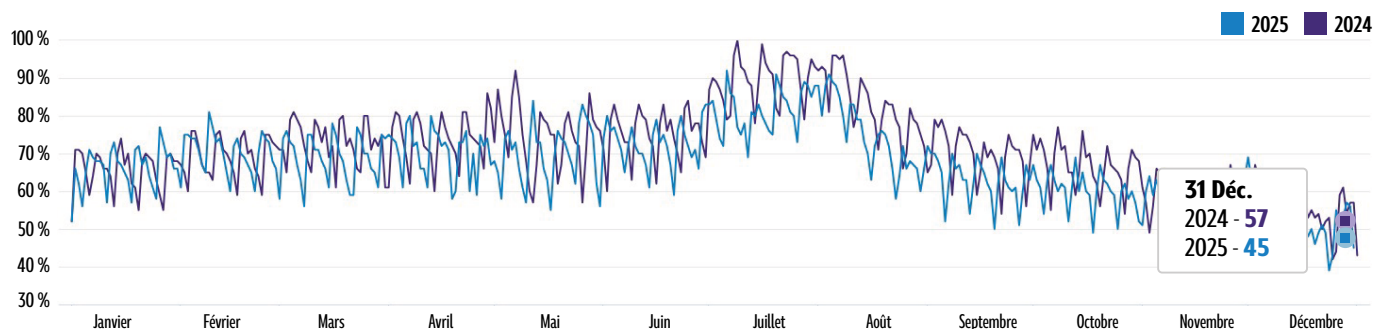
LES GRAPHIQUES DE D-EDGE METTENT EN EXERGUE LES VOLUMES DE RÉSERVATIONS GÉNÉRÉS VIA LEURS MOTEURS DE RÉSERVATION (PAR DATE DE CRÉATION).

VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS EN FRANCE EN 2025 VS 2024



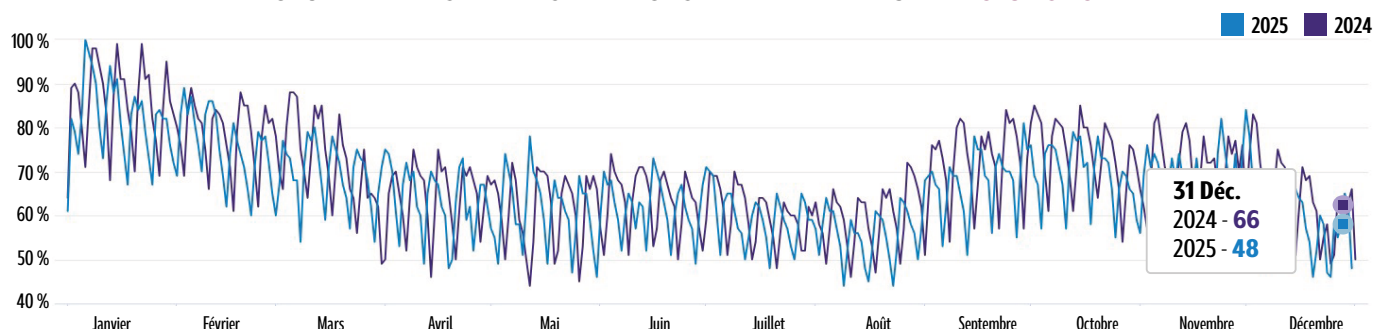
En 2025, le taux d'occupation national atteint 67 %, soit une légère progression de 0,7 point par rapport à 2024. D'après D-Edge, près de deux réservations sur trois sont effectuées via les OTA, confirmant leur poids prépondérant dans la distribution. Par ailleurs, la clientèle internationale continue de gagner en importance, représentant désormais 51 % des réservations, soit plus de la moitié du volume total.

VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS DE LA CLIENTÈLE EN RÉGIONS EN 2025 VS 2024



Sur l'année 2025, les destinations régionales affichent un taux d'occupation de 64 %, un niveau équivalent à celui observé l'année précédente. D'après D-Edge, la demande reste portée en priorité par la clientèle française, qui génère 46 % des réservations, tandis que la clientèle internationale progresse légèrement pour atteindre 37 %, soit +1 point sur un an. La réservation en direct continue de gagner du terrain et représente désormais 36 % des ventes, en hausse de 1 point. Par ailleurs, les voyageurs réservent de plus en plus tôt : la part des séjours planifiés plus de 60 jours à l'avance augmente de 4 points, traduisant une anticipation plus marquée dans les comportements de réservation.

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



Sur l'ensemble de l'année 2025, l'Île-de-France enregistre un taux d'occupation de 66 %. Deux trajectoires se démarquent : Paris intra-muros poursuit sa progression, gagnant 5 points pour atteindre 81 %, tandis que le Grand Paris affiche un taux d'occupation de 67 %, en légère hausse de 1 point sur l'année.

Selon D-Edge, la clientèle internationale représente désormais plus de 60 % des réservations, soit 1 point de plus que l'an dernier. Les comportements de réservation confirment également une anticipation accrue : 42 % des séjours sont réservés plus de 60 jours à l'avance. Enfin, la contribution directe continue de se renforcer, passant de 27 % en 2024 à 29 % en 2025, soit une progression de 2 points.

Source : D-edge - 16/01/2026,

65^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 16 JANVIER 2026

E-AXESS SPOT PILOT : PERSPECTIVES PARISIENNES

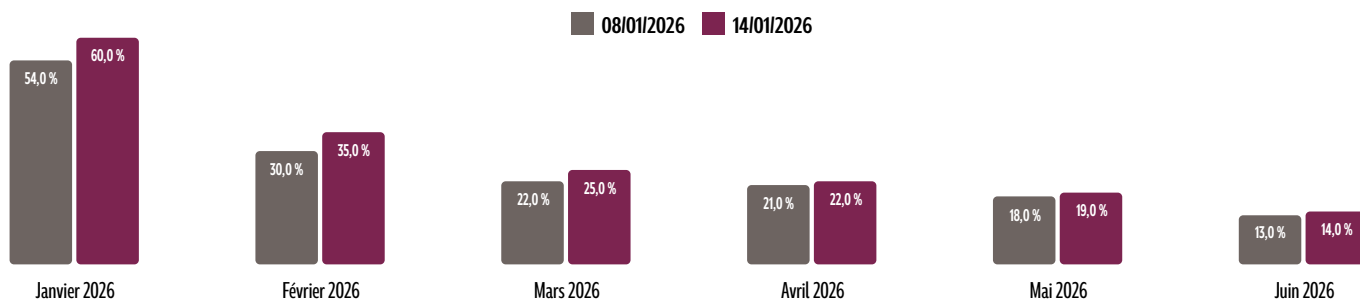
euxess
INSPIRED INTELLIGENCE

SpotPilot
My easy Yield 24/7

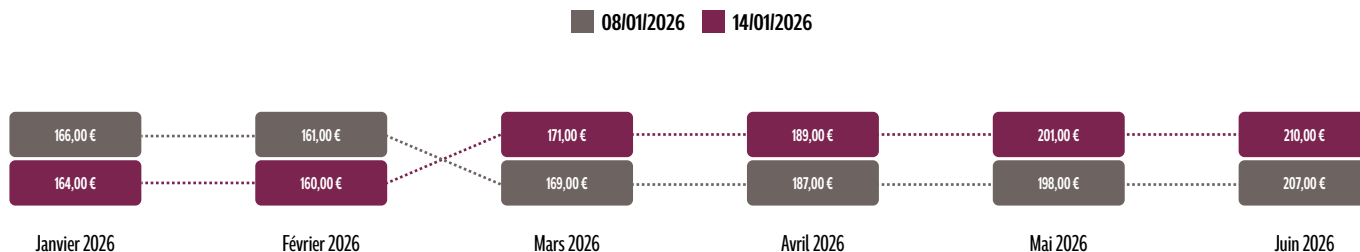
skipper

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 16/01/2026
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES.

TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



Source : e-axess/SpotPilot - 16/01/2026

Une fin d'année dynamique pour l'hôtellerie parisienne

L'Île-de-France termine l'année 2025 avec un taux d'occupation YTD de 66 %, un niveau stable par rapport à 2024.

Le mois de décembre a été marqué par une activité soutenue, avec un taux d'occupation atteignant 70 %, soit une progression de 3 points par rapport à décembre 2024. Le prix moyen s'est élevé à 156€, un record qui a permis au RevPAR de progresser de 10%. Ce mois-ci, Paris intra-muros comme le Grand Paris affichent une même dynamique positive, stimulée par la hausse simultanée des volumes et des prix.

Les perspectives pour le début de l'année 2026 sont également encourageantes : au 14 janvier, le taux d'occupation s'établit à 60 %, soit 8 points de plus qu'à la même date en 2025 (52 % observé le 15 janvier 2025). Les prix moyens restent toutefois légèrement inférieurs à ceux observés l'an dernier à la même période – 164€ au 14 janvier 2026 contre 168€ en 2025. Le premier semestre 2026 s'annonce prometteur, porté par des portefeuilles de réservations robustes et supérieurs à ceux enregistrés un an plus tôt.



65^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

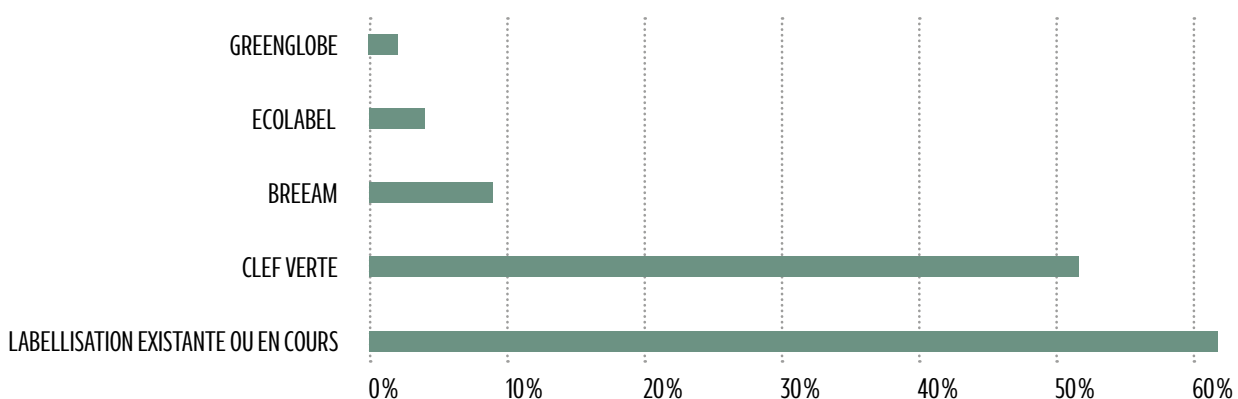
PAR EXTENDAM, LE 16 JANVIER 2026

ESG : UN ENGAGEMENT CROISSANT DES HÔTELIERS QUI SE CONCRÉTISE PAR UNE LABELLISATION DE PLUS EN PLUS SYSTÉMATIQUE DES HÔTELS

Sur l'ensemble des hôtels du périmètre EXTENDAM à fin 2025, plus de 60 % ont obtenu ou sont en passe d'obtenir une labellisation consacrant les engagements et actions menées. Notamment, plus de 50 % des hôtels du périmètre EXTENDAM ont obtenu le label Clef Verte, qui évalue sur la base de 120 critères, les actions en termes de politique environnementale, de sensibilisation de la clientèle, de gestion de l'énergie, de gestion de l'eau, de gestion des déchets, d'achats responsables et de biodiversité. Pour comparaison, 15 % des hôtels en France sont actuellement labellisés Clef Verte. Les labellisations BREEAM (que ce soit en exploitation ou pour la construction), portant également sur les thématiques d'efficacité énergétique, de gestion de l'eau, de santé et bien-être des occupants, de gestion des déchets et d'impact environnemental, avec une résonnance davantage immobilière et internationale, commencent à être adoptées et concernent 7 % du périmètre EXTENDAM. L'Ecolabel Européen, très pointu sur les critères environnementaux, a été choisi par 4 % des hôtels du périmètre.

Il doit enfin être souligné que parmi ces hôtels ayant obtenu l'Ecolabel Européen, les 5 hôtels du groupe Hôtels en Ville ont relevé le défi de l'obtention du label GreenGlobe, label international reconnu par l'Organisation Mondiale du Tourisme et le World Travel and Tourism Council, basé sur les normes et les accords internationaux les plus exigeants. Moins de 50 hôtels en France se sont engagés dans cette certification très exigeante visant des critères à la fois environnementaux, sociaux et de gouvernance. Bien que représentant un important travail de réflexion et de formalisation des engagements, l'équipe d'Hôtels En Ville souligne le rôle fédérateur de ce process autour d'une ambition commune d'aller toujours plus loin en termes de responsabilité sociale et environnementale.

PART DES HÔTELS LABELLISÉS DANS LE PORTEFEUILLE EXTENDAM



Le mouvement de structuration des engagements ESG récompensé par ces certifications, se manifeste également par d'autres initiatives notables au sein du périmètre EXTENDAM :

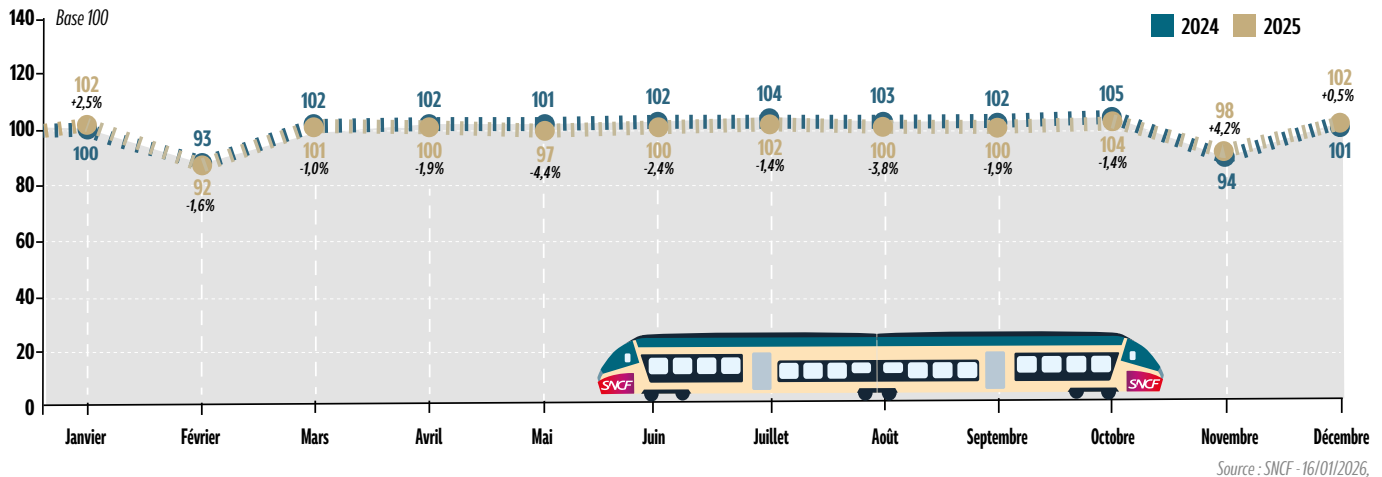
- 8 partenaires publient désormais un rapport RSE ;
- 2 hôtels sont « Société à mission ». ([Babel Belleville](#) & [Rosalie](#))

65^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE PAR EXTENDAM, LE 16 JANVIER 2026

SNCF VOYAGES : UNE FIN D'ANNÉE DYNAMIQUE ET DES AMBITIONS RENFORCÉES POUR 2026



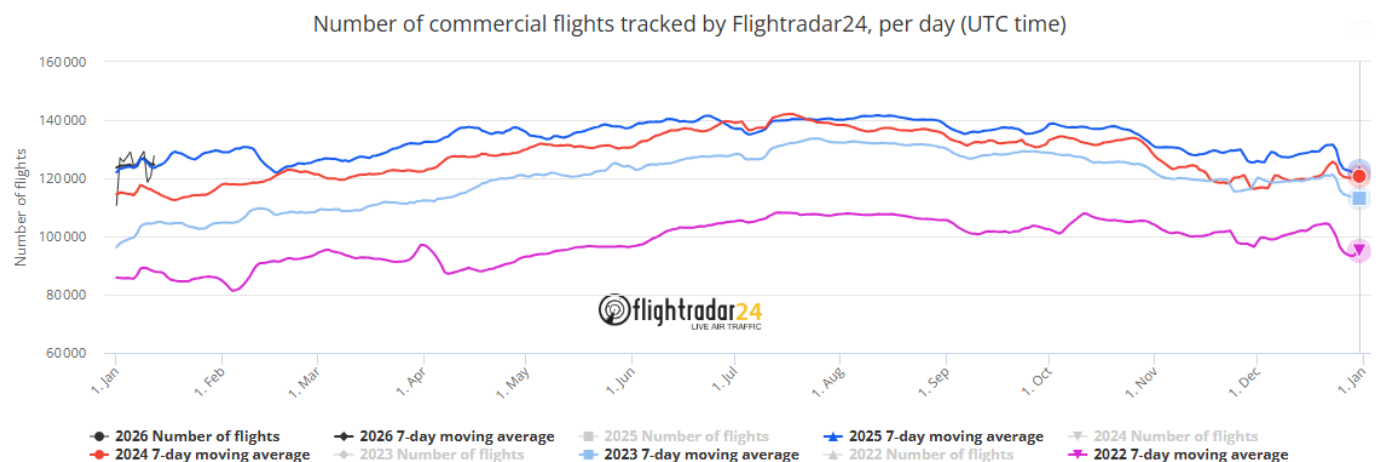
NOMBRE DE TRAINS EN CIRCULATION EN FRANCE : TGV - OUIGO - INTERCITÉS



L'année 2025 se clôture sur un mois de décembre en progression, avec une hausse de 0,5% par rapport à 2024 et de 4,5% par rapport à novembre 2025. Les 20 700 trains en circulation ont transporté un grand nombre de voyageurs, notamment durant les fêtes de fin d'année. La SNCF entend prolonger cette dynamique positive en 2026 grâce à un vaste programme de rénovation et de modernisation du réseau visant à renforcer la fiabilité, la rapidité et la sécurité, tout en développant de nouvelles liaisons, en menant d'importants travaux et en lançant le TGV-M, la 5^e génération de TGV.

FLIGHTRADAR : TRAFIC AÉRIEN : UNE ANNÉE 2025 MARQUÉE PAR LA CROISSANCE

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VOLS COMMERCIAUX PAR JOUR



Le trafic aérien commercial ne cesse de croître depuis la crise sanitaire 2020-2021. Cette tendance se poursuit en 2025, avec une augmentation du trafic observée dès le mois de janvier. Selon Flightradar, plus de 125 000 vols commerciaux quotidiens ont été comptabilisés au cours des sept derniers jours de décembre 2025. Ceci représente une hausse de 8% par rapport à la même période en 2024. Cette évolution régulière illustre la solidité et la résilience du secteur.



65^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 16 JANVIER 2026

BNP PARIBAS REAL ESTATE

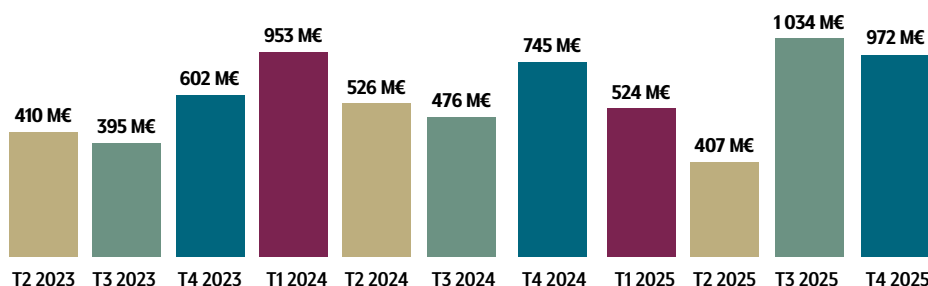


2025 : UNE ANNÉE HISTORIQUE POUR L'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE

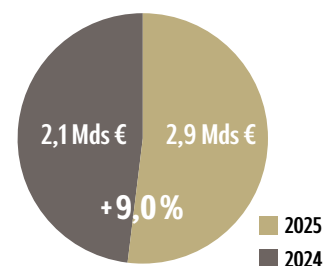
L'année 2025 s'impose comme une année exceptionnelle pour l'investissement hôtelier en France, avec 2,9 milliards d'euros engagés sur la classe d'actifs (+9% par rapport à 2024). Alors que le premier semestre ne laissait pas présager une performance record, la fin d'année a été marquée par des transactions majeures dépassant le million d'euros par clé, notamment à Paris et dans les stations de montagne. Avec près de 123 transactions, 2025 dépasse ainsi le précédent sommet atteint en 2019 et confirme une nette dominance du modèle Murs & Fonds, qui représente 88 % des opérations. Parmi les transactions les plus significatives cette année figurent Cap Estel, Courcheneige et Pullman Montparnasse, chacune supérieure à 180 millions d'euros. Trois régions concentrent l'essentiel de l'activité grâce à leur attractivité touristique : Île-de-France, PACA et Auvergne-Rhône-Alpes. Les villes de Nantes et Nice se distinguent également avec quatre transactions chacune. Le profil des acquéreurs reflète une diversité d'acteurs : 37 % d'investisseurs-exploitants, 35 % de privés/family offices et 28 % de fonds ou sociétés de gestion, avec une majorité d'investisseurs français (63%) et européens (78%).

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE S2 2025

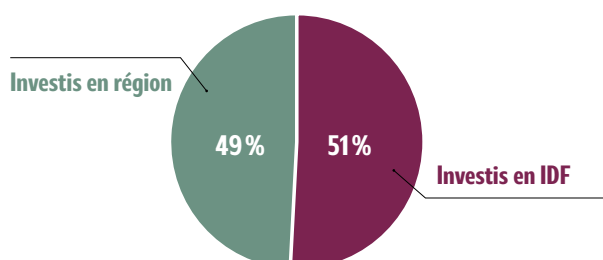
ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS
PAR TRIMESTRE



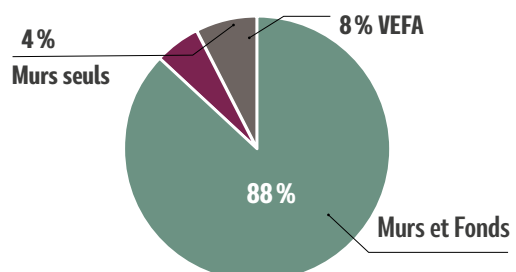
MONTANT DES INVESTISSEMENTS
2025 VS 2024



RÉPARTITION DES
INVESTISSEMENTS S2 2025



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE
(EN VOLUME) T3 2025





65^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE PAR EXTENDAM, LE 16 JANVIER 2026

DEUTSCHE BANK



EN 2025, MALGRÉ UNE CONJONCTURE GÉOPOLITIQUE ET ÉCONOMIQUE INSTABLE, LES MARCHÉS ONT CHOISI D'ADOPTER UNE LECTURE RÉSOLUMENT OPTIMISTE

L'année 2025 a démarré sur une dynamique très favorable : les RevPAR affichaient dès janvier une croissance supérieure aux attentes – +2 à +3% aux États-Unis, et +4 à +8% en Europe et au Moyen-Orient – sans montrer le moindre signe d'essoufflement. Les groupes cotés ont ensuite confirmé cette tendance favorable en publiant, tout au long du mois de février, des résultats annuels records.

Cependant, l'arrivée au pouvoir de Donald Trump fin janvier a marqué un tournant. Les marchés financiers se sont brutalement retournés et ont atteint un point bas le 4 avril, avec un Stoxx 600 à -2,2% YTD et un Stoxx Travel & Leisure à -20% YTD. Cette correction reflétait surtout un manque total de visibilité sur les intentions réelles du nouveau président. Le climat s'alourdissant encore au deuxième trimestre, notamment en raison de la persistance des conflits en Ukraine et à Gaza, et d'un épisode de tension aiguë entre Israël et l'Iran en juin qui a fait craindre le pire.

À mesure que Donald Trump a multiplié les déclarations, jouant beaucoup sur les effets d'annonces, les marchés se sont peu à peu rassurés pour finalement terminer l'année en forte hausse. Le Stoxx 600 a ainsi clôturé sur un gain annuel de +16,6%, tandis que le Stoxx Travel & Leisure terminait en progression plus modeste (+3,6%). L'hôtellerie européenne, quant à elle, s'en est bien sortie avec une performance supérieure à 10% sur l'année, avec des groupes américains qui ont encore une fois surperformé leurs homologues européens.

Les performances individuelles, en revanche, se sont révélées très contrastées. Scandic et Dalata affichaient toutes deux plus de 40% de hausse fin décembre (Dalata ayant été racheté par Pandox et Scandic). InterContinental progressait de +13%, Melia de +7,5%, et Accor de +2,5%, tandis que Whitbread chutait de -13,4%. Les opérations de fusion-acquisition ont clairement dopé les deux titres concernés. InterContinental a bénéficié de son programme de rachat d'action de près de 900 M\$. À l'inverse, Accor et Whitbread ont souffert de leur exposition à la France, au Royaume-Uni et à l'Allemagne, ainsi que de communications mal accueillies (avertissements sur leurs résultats en cours d'année).

Pour 2026, l'analyse de Deutsche Bank évolue peu. Leur avis est à la prudence vis-à-vis des États-Unis, de la Chine et du Royaume-Uni, mais ils adoptent une approche plus favorable pour l'Allemagne et, dans une moindre mesure, pour la France. Leur opinion demeure positive sur l'Europe du Sud, le Moyen-Orient et l'Asie-Pacifique. Ils repassent ainsi à une recommandation positive sur Accor, maintiennent celle sur Melia, et restent Neutres sur InterContinental, Whitbread et Scandic. Les arbitrages continueront de s'appuyer principalement sur les expositions géographiques, tout en tenant compte des niveaux de valorisation.

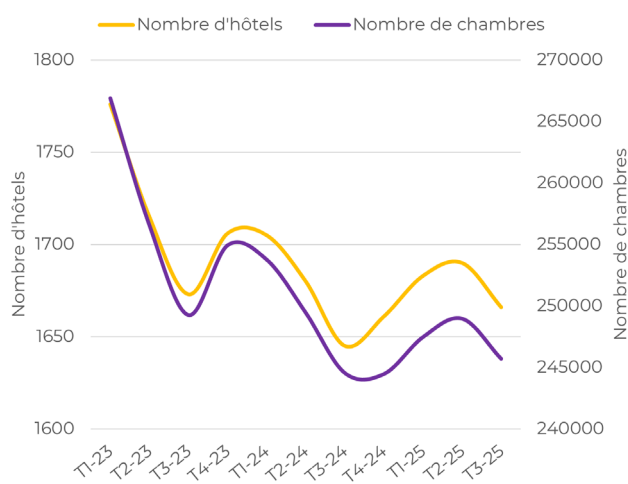
Concernant Accor, Deutsche Bank anticipe un retour significatif aux actionnaires, pouvant aller de 800 M€ à 1 Md€ de rachats d'actions, ce qui pourrait soutenir son cours. Il sera toutefois essentiel de rester vigilant et de sécuriser régulièrement les gains lors des points hauts, comme cela a été le cas à plusieurs reprises en 2025. Ils envisagent une année 2026 tout aussi volatile que 2025, mais pour des raisons différentes et souvent imprévisibles.

Enfin, si les taux d'intérêt – un sujet sensible pour Donald Trump – pourraient reculer au cours de l'année, il convient de distinguer taux courts (déterminés par les banques centrales) et taux longs (déterminés par les marchés). Ces derniers pourraient rester élevés, voire poursuivre leur hausse, ce qui pèserait potentiellement sur les projets de développement hôtelier.

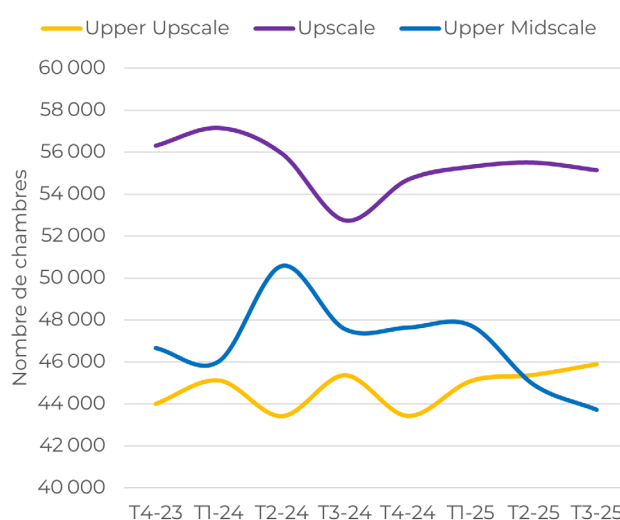
PIPELINE HÔTELIER EN RALENTISSEMENT, MAIS UN POTENTIEL DE CROISSANCE RENFORCÉ SUR L'UPSCALE

En 2025, la croissance du pipeline hôtelier enregistre un net ralentissement, tant à l'échelle globale que sur les principaux marchés européens. Cette contraction de l'offre future contraste toutefois avec la relative stabilité observée sur le segment upscale, qui résiste mieux que les autres catégories. Cette situation crée une véritable opportunité : avec une demande touristique attendue en hausse, notamment sur les établissements de gamme supérieure, le potentiel d'amélioration des RevPAR s'en trouve renforcé. Dans un contexte où l'offre progresse plus lentement que la demande, l'upscale apparaît ainsi comme l'un des segments les mieux positionnés pour bénéficier d'une dynamique de croissance durable.

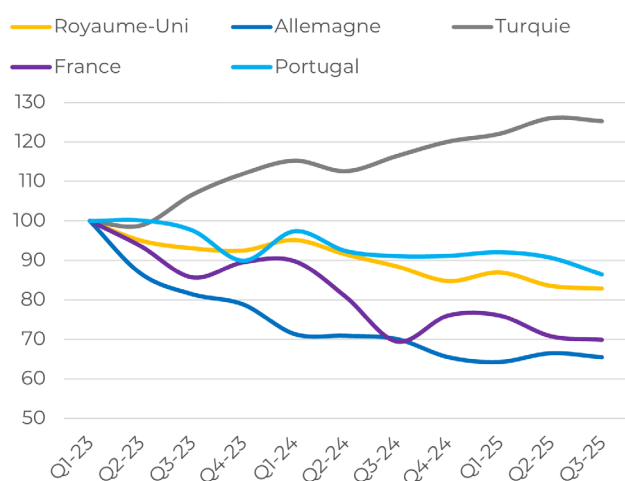
TOTAL DES PROJETS HÔTELIERS EN EUROPE



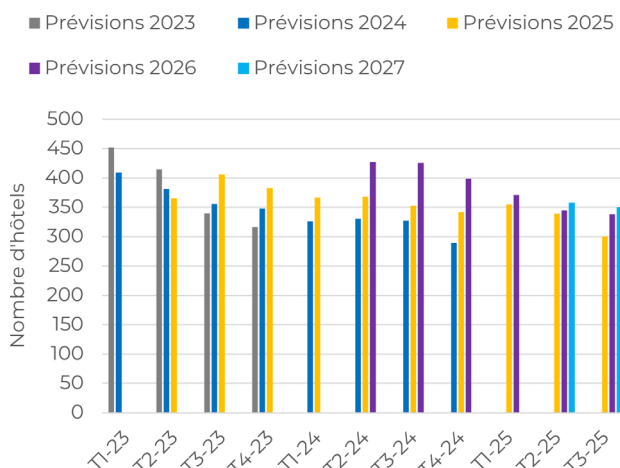
PROJETS HÔTELIERS PAR NIVEAU DE GAMME



PROJETS HÔTELIERS DES PRINCIPAUX PAYS (100 = T1-23)



PRÉVISIONS D'OUVERTURE D'HÔTELS EN EUROPE





65^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 16 JANVIER 2026

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 : Caroline Danis - +33 (0) 6 58 78 52 77 - danis@extendam.com

À propos d'EXTENDAM

Avec un portefeuille de 400 hôtels en France et en Europe, représentant une valeur d'actifs bruts de **5,1 milliards d'euros au 31 décembre 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