

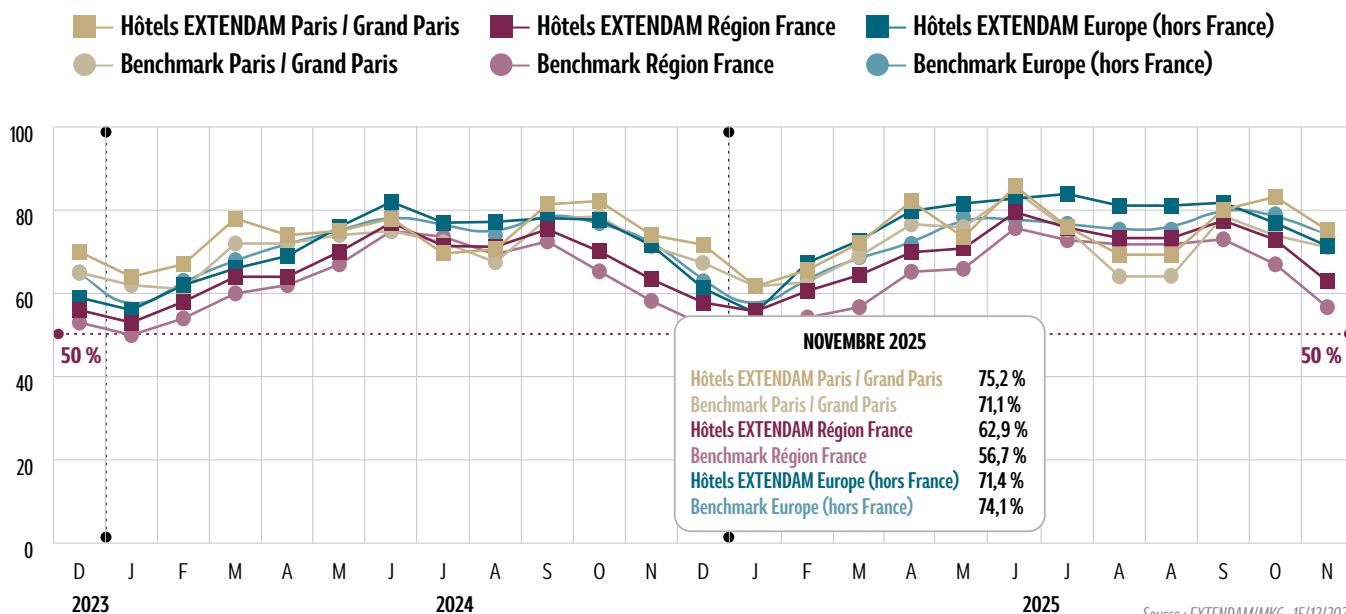


En partenariat avec MKG Consulting,
d-edge, e-access - Spot Pilot,
SNCF Voyages, Flightradar.

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 64

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 - 15/12/2025

HÔTELLERIE : DYNAMISME PARISIEN ET BELLES PERFORMANCES EUROPÉENNES

En novembre, le RevPAR moyen européen (hors France) atteint 92€. Il connaît ainsi une hausse de 1,6% par rapport à novembre 2024, soutenu par une progression des prix moyens (+0,7%) et des volumes (+0,7 point). Les plus fortes croissances sont enregistrées en Espagne et en Italie, grâce à une augmentation combinée des taux d'occupation et des prix moyens. L'Italie conserve le RevPAR le plus élevé d'Europe avec 114€. En revanche, l'Allemagne, la Belgique et le Portugal affichent des performances en retrait, principalement en raison d'une baisse des prix moyens.

En France, novembre reste un mois traditionnellement calme car il est marqué par la fin des vacances de la Toussaint et deux jours fériés (1^{er} et 11 novembre). L'activité est néanmoins soutenue par les salons et congrès habituels. La performance globale demeure positive (RevPAR +1,8%), mais les résultats varient fortement selon les régions.

À Paris intra-muros, les performances demeurent excellentes et dépassent à nouveau celles de 2024, avec un RevPAR de 166€, en hausse de 7%. Cette progression est principalement tirée par le segment luxe, dont le RevPAR bondit de 10%, soutenu par une augmentation des prix moyens de plus de 5% et un taux d'occupation en hausse de 3,5 points. Sur les autres segments, l'occupation continue de croître mais les prix restent stables ou légèrement en retrait.

En banlieue parisienne, le RevPAR ne varie que peu : la hausse des prix (+1%) compense le recul du taux d'occupation (-1 point).

En région française, le RevPAR atteint 52€ (en léger repli de -1%) par rapport à novembre 2024. La plupart des régions enregistrent une baisse, à l'exception du Sud-Est. L'Occitanie et la Provence-Alpes-Côte d'Azur affichent de belles progressions, portées par Marseille (+13%) et Montpellier (+10%). Strasbourg se distingue également avec une forte performance, soutenue par une hausse des prix moyens proche de 9%.

64^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 DÉCEMBRE 2025

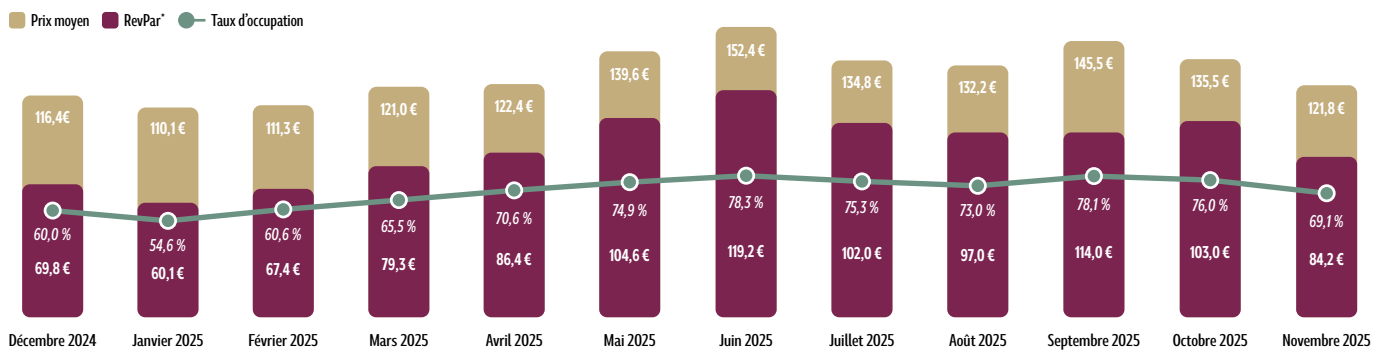
MKG CONSULTING : PERFORMANCES DU SECTEUR HÔTELIER EN EUROPE, EN FRANCE (RÉGIONS ET ÎLE-DE-FRANCE)

MKG

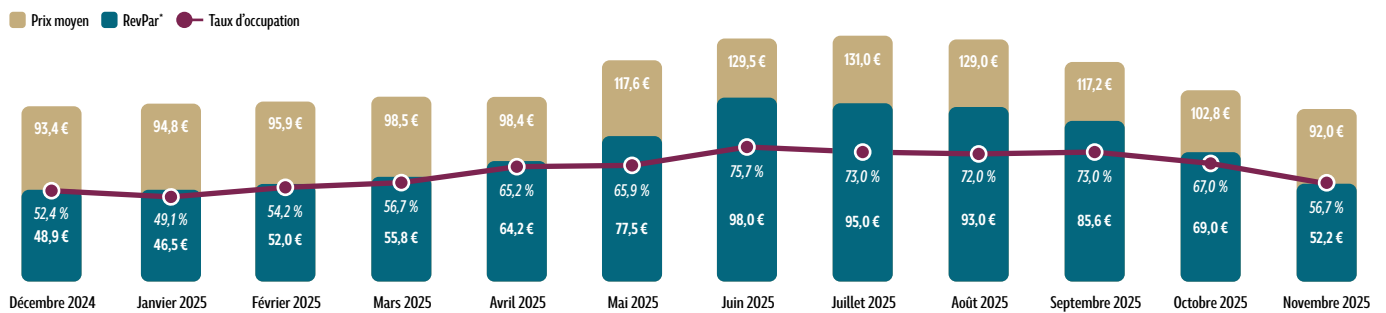
En novembre 2025, le RevPAR européen (France incluse) atteint 84€ et enregistre une hausse de 1,6% par rapport à 2024, porté par la progression des prix (+1,7%) tandis que les volumes restent stables. Les plus fortes croissances sont observées en Espagne, en Italie, au Royaume-Uni et aux Pays-Bas.

En France, la performance globale est positive (+1,8%) mais contrastée : Paris intra-muros surperforme avec 166€ (+7%), tirée par le segment luxe (+10%). La banlieue poursuit son activité au même rythme et les régions reculent légèrement (52€, -1%), sauf le Sud-Est où Marseille (+13%) et Montpellier (+10%) tirent les résultats vers le haut. Strasbourg aussi se distingue avec une hausse des prix proche de 9%.

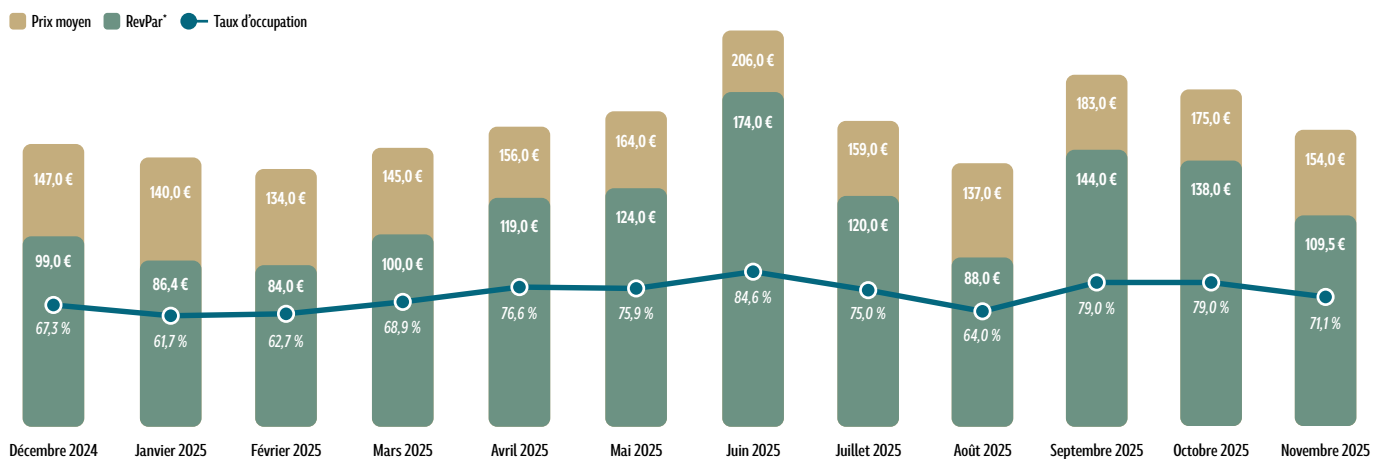
PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 15/12/2025

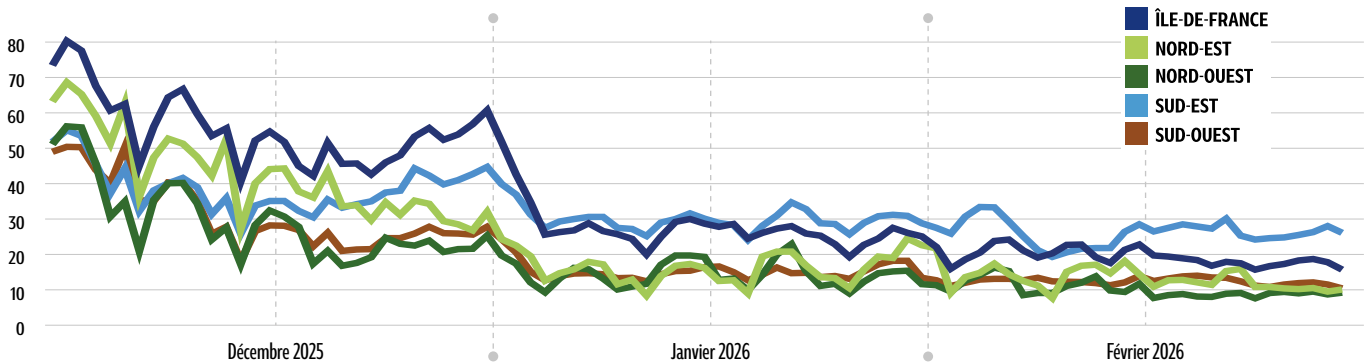
64^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 DÉCEMBRE 2025

MKG



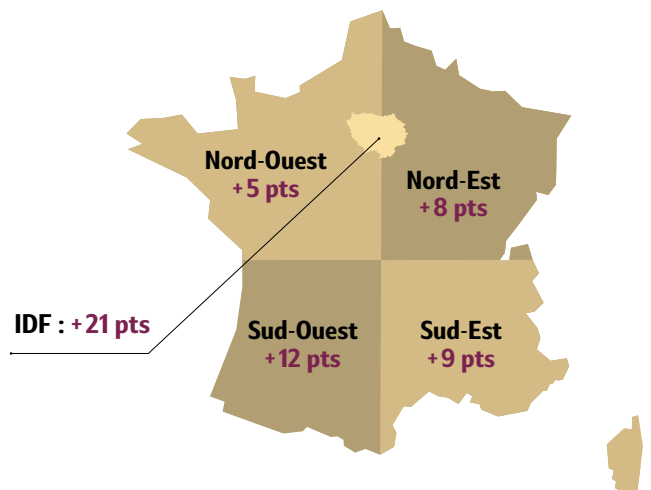
PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS



Portée par l'Île-de-France (56%), l'hôtellerie française a débuté décembre à 40% de taux d'occupation, un bon niveau, en légère hausse par rapport à l'an dernier à la même période.

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

En novembre, les réservations de voyageurs ont contribué à renforcer les portefeuilles des hôtels en France pour décembre, avec des évolutions régionales contrastées allant de +5 points dans le Nord-Ouest, jusqu'à +21 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.



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

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

En Europe (hors France), le taux d'occupation s'établit à 74% et montre une progression d'un point par rapport à novembre 2024. Le Royaume-Uni, l'Espagne et les Pays-Bas affichent les plus fortes hausses de volume. Le Royaume-Uni confirme sa dynamique positive avec un taux d'occupation supérieur à 80%, porté par Londres qui atteint 84% (+8 points par rapport à la même période en 2024). En Espagne et en Italie, la croissance repose principalement sur l'augmentation du prix moyen. À l'inverse, le Portugal et la Belgique voient leur RevPAR reculer, pénalisé par une baisse simultanée des prix et des volumes.

Source : MKG Consulting - 15/12/2025



64^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

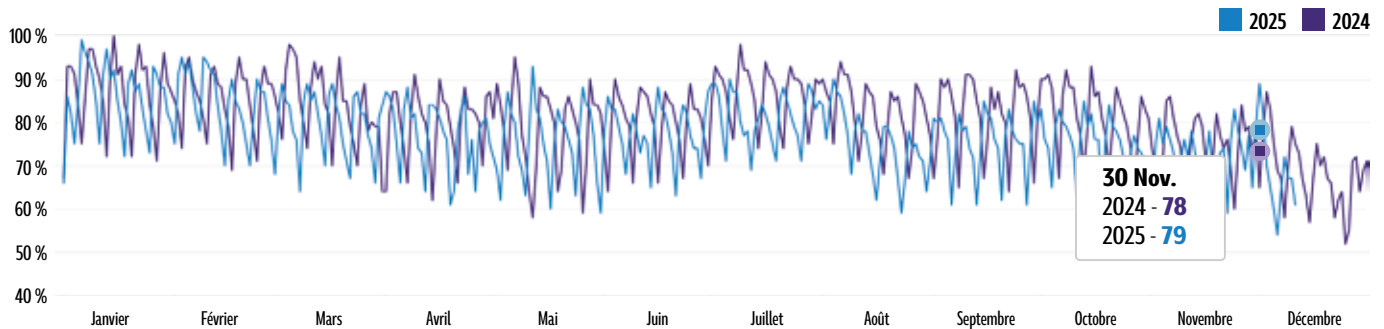
PAR EXTENDAM, LE 15 DÉCEMBRE 2025

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



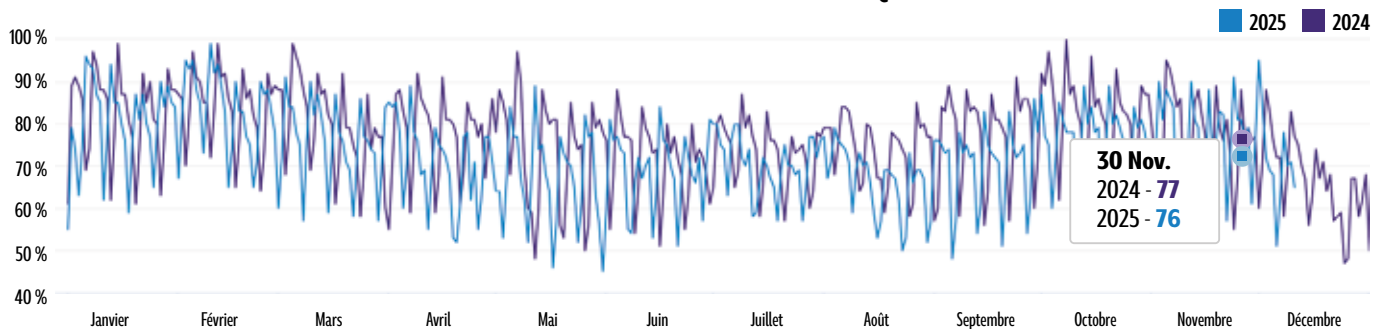
LES GRAPHIQUES DE D-EDGE METTENT EN EXERGUE LES VOLUMES DE RÉSERVATIONS GÉNÉRÉS VIA LEURS MOTEURS DE RÉSERVATION (PAR DATE DE CRÉATION).

VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS EN FRANCE EN 2025 VS 2024



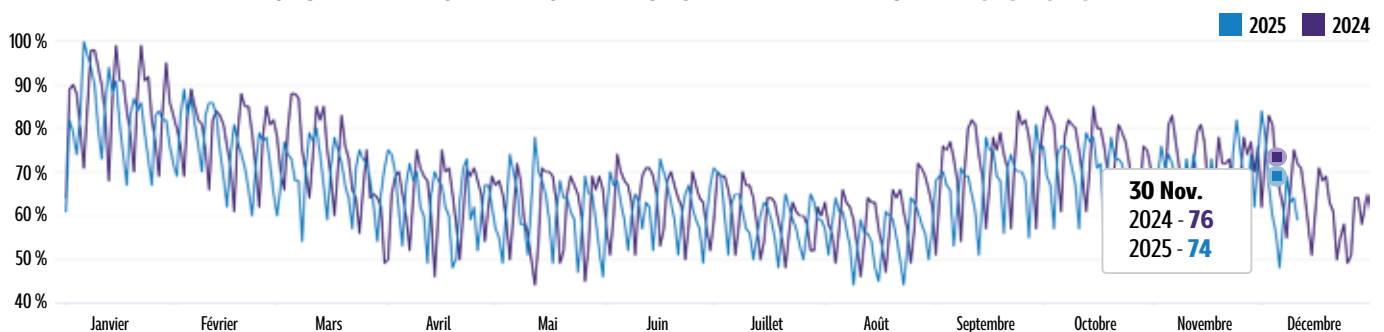
En novembre, le taux d'occupation en France s'établit à 62% (-1 point par rapport à la même période en 2024). Selon D-edge, le volume de prise de réservations enregistrées ce même mois retrouve les niveaux de l'an dernier, et cette tendance se confirme début décembre. Cette reprise marque une rupture avec la baisse observée depuis l'été.

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



La clientèle française contribue particulièrement à la reprise des réservations en France. Le recul observé ces derniers mois était moins marqué que celui de la clientèle internationale, confirmant la résilience du marché domestique.

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



En novembre, l'Île-de-France enregistre un taux d'occupation de 71%, un chiffre stable par rapport à novembre 2024. Deux tendances se distinguent : Paris intra-muros maintient sa dynamique avec une hausse de 1,3 point pour atteindre 80%, tandis que le Grand Paris connaît un léger recul (-0,8 point). Selon D-edge, la région s'aligne sur la dynamique générale de reprise des réservations fin novembre et début décembre.

Source : D-edge - 15/12/2025



64^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 DÉCEMBRE 2025

E-AXESS SPOT PILOT : PERSPECTIVES PARISIENNES



ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS AU 12/12/2025
SUR UN PANEL DE 700 HÔTELS PARISIENS TOUTES CATÉGORIES CONFONDUES.

TAUX D'OCCUPATION

■ 05/12/2025 ■ 12/12/2025



PRIX MOYEN

■ 05/12/2025 ■ 12/12/2025



Source : e-axess/SpotPilot - 15/12/2025

Une fin d'année dynamique pour l'hôtellerie parisienne

Paris intra-muros clôture novembre avec un taux d'occupation à 80 % en légère progression par rapport à l'an dernier. Le prix moyen atteint 207€, un niveau record qui soutient une hausse du RevPAR de 7%. À l'inverse, le Grand Paris enregistre une baisse de fréquentation (-1 point), mais grâce à une augmentation de 1% des prix moyens, le RevPAR reste stable par rapport à 2024.

Les perspectives pour la fin d'année sont favorables : au 12 décembre 2025, le taux d'occupation atteint 69%, soit 14 points de plus qu'à la même date en 2024 (55% enregistré le 11 décembre 2024). Les prix moyens suivent la même tendance, passant de 179€ au 5 décembre à 186€ au 12 décembre, contre 172€ à la même date en 2024. Les hôtels 4 étoiles soutiennent particulièrement le marché avec un taux d'occupation de 76% et un prix moyen de 228€, tandis que les établissements 1 et 2 étoiles plafonnent à 58%.

Le début de l'année 2026 s'annonce prometteur, avec des portefeuilles de réservations déjà solides et des taux d'occupation atteignant 34%.

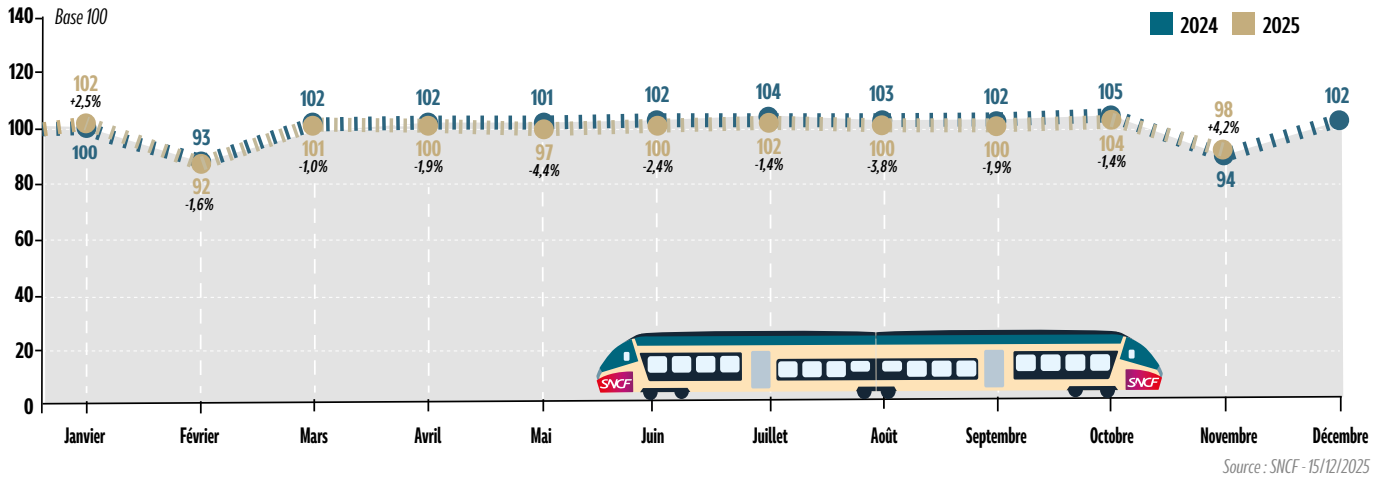


64^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE PAR EXTENDAM, LE 15 DÉCEMBRE 2025

SNCF VOYAGES : NOVEMBRE : UNE FRÉQUENTATION FERROVIAIRE DYNAMIQUE



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

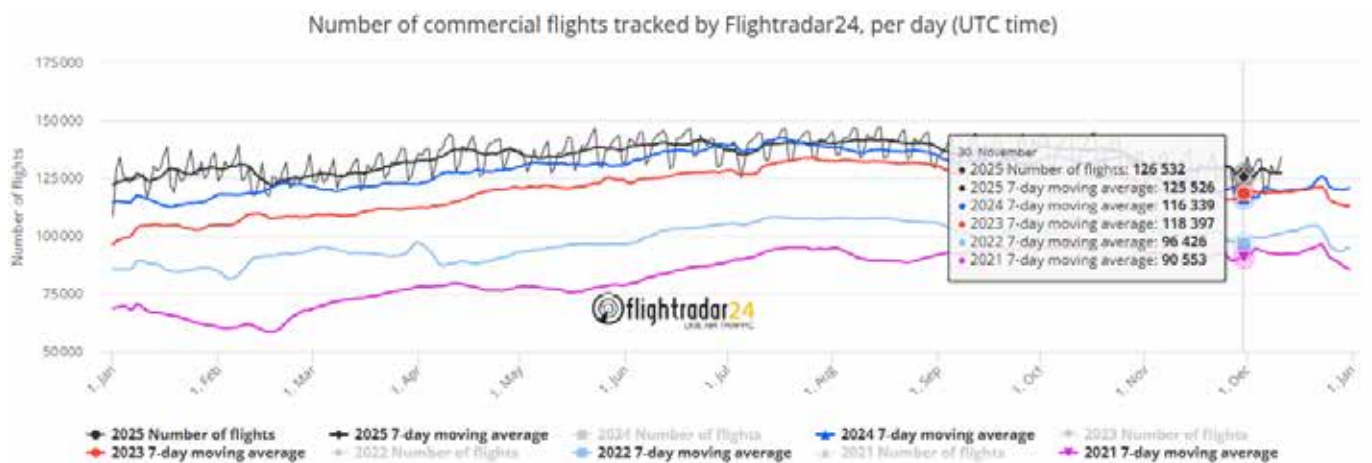


Dans la continuité des mois précédents, novembre maintient un niveau élevé de circulation ferroviaire. La fréquentation progresse de plus de 4 % par rapport à l'année dernière, bien qu'elle recule légèrement (-6 %) par rapport à octobre, conformément aux tendances saisonnières. Les 19 800 trains en service ont accueilli à la fois des voyageurs d'affaires et de loisirs, notamment à l'occasion de la fin des vacances de la Toussaint et des week-ends prolongés liés aux jours fériés du 1^{er} et du 11 novembre.

FLIGHTRADAR : TRAFIC AÉRIEN : UNE CROISSANCE CONTINUE



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 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 novembre 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.



64^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE PAR EXTENDAM, LE 15 DÉCEMBRE 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