

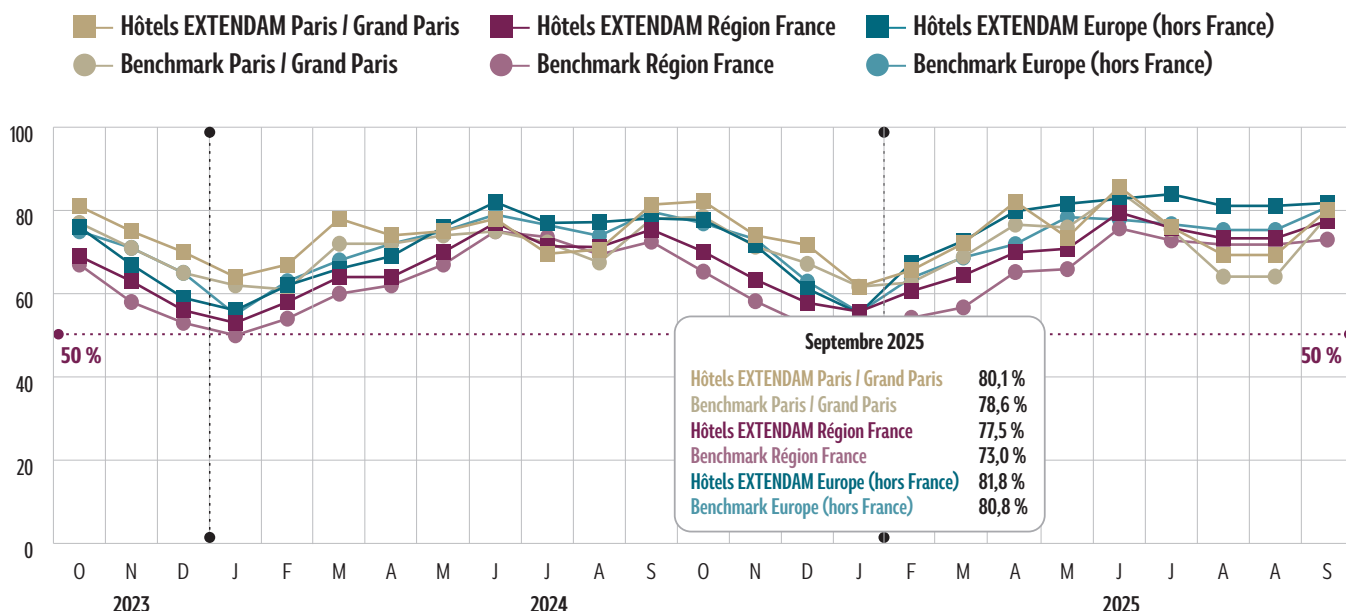


*En partenariat avec MKG Consulting,
d-edge, e-axess - Spot Pilot,
SNCF Voyages, Flightradar, BNP
Paribas Real Estate, Deutsche Bank.*

LE BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE N° 62

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 - 15/10/2025

L'HÔTELLERIE CONFIRME SA SOLIDITÉ : UNE RENTRÉE 2025 SOUS LE SIGNE DE LA PERFORMANCE

En septembre, le taux d'occupation moyen en Europe (hors France) atteint 81 %, et enregistre ainsi une progression de près de 2 points de plus qu'en 2024. Les prix moyens progressent également, ce qui propulse le RevPAR à 120 €. Ce niveau représente une hausse de +3,4 % sur un an. Cette tendance haussière concerne la majorité des marchés européens, à l'exception de l'Allemagne, qui reste pénalisée par un recul des prix non compensé par un taux d'occupation stable. À l'inverse, l'Italie enregistre la plus forte croissance : son RevPAR demeure le plus élevé d'Europe et bondit de +10 % pour atteindre 180 €, confirmant l'attractivité de la destination et la vigueur de la demande haut de gamme.

En France, après une rentrée 2023 marquée par la Coupe du monde de rugby et une rentrée 2024 perturbée par les Jeux Paralympiques, le marché retrouve en 2025 des niveaux plus habituels. Le retour des grands salons et congrès à Paris et en région soutient l'activité, avec un RevPAR national à 106 €, affichant une hausse de +2,3 % par rapport à 2024. Cette progression repose essentiellement sur les prix car le taux d'occupation reste stable.

En région, la croissance est tirée par la Provence-Alpes-Côte d'Azur (notamment Nice et Marseille) et par Lille, dopée par sa célèbre Grande Braderie, pendant laquelle le RevPAR bondit de +16 %.

À Paris intra-muros, les prix moyens se maintiennent à des niveaux élevés (259 €, +5 % vs 2024) et la fréquentation progresse de +2,5 points. En revanche, la situation est plus contrastée en Île-de-France hors Paris, où la pression sur les prix limite la croissance.

62^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 OCTOBRE 2025

MKG

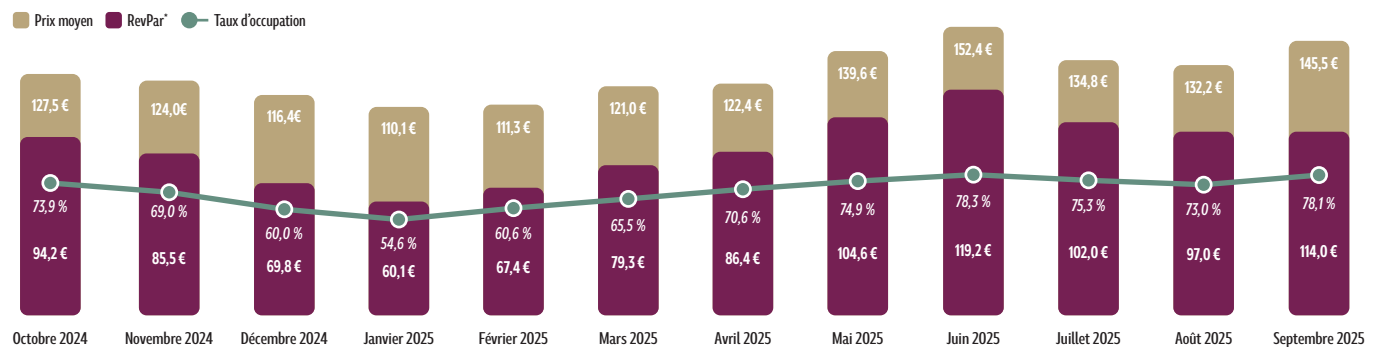
MKG CONSULTING PERFORMANCES DU SECTEUR HÔTELIER EN EUROPE, EN FRANCE (RÉGIONS ET ÎLE-DE-FRANCE)

En septembre, l'Europe affiche des performances en hausse dans la majorité des pays, avec des progressions supérieures ou égales à 5% en Italie, au Royaume-Uni, en Espagne et aux Pays-Bas. Le RevPAR moyen européen (France incluse) atteint 114€, montrant une hausse de +2,9% par rapport à la même période l'an dernier. En 2024, la croissance est portée par la combinaison d'une augmentation du taux d'occupation et des prix moyens.

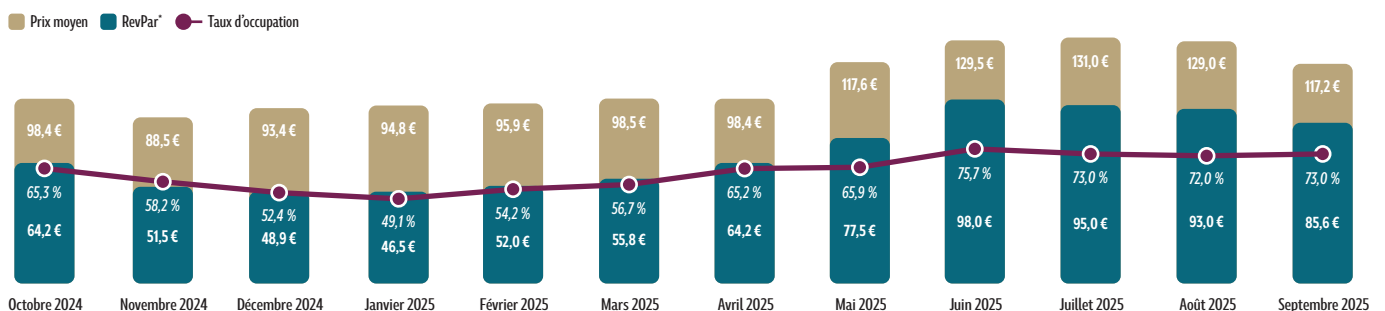
En région, le RevPAR s'établit à 86€, soit +1,7% par rapport à septembre 2024. Cette croissance reste contrastée. La Provence-Alpes-Côte d'Azur tire la tendance avec des hausses marquées, notamment à Nice (+11%) et Marseille (+9%). À l'inverse, la région Auvergne-Rhône-Alpes, et en particulier Lyon qui avait accueilli la compétition WorldSkills en 2024, subit un effet de base défavorable et recule nettement : le RevPAR tombe à 97€, en baisse de 15%, pénalisé par une contraction simultanée du taux d'occupation et du prix moyen.

À Paris intra-muros, la performance est excellente, surpassant 2024 et 2023. Le RevPAR atteint 220€, soutenu par une hausse des prix moyens (+5%) et du taux d'occupation (+2,5 points). La banlieue parisienne reste en revanche en retrait, pesant sur la moyenne globale de l'Île-de-France.

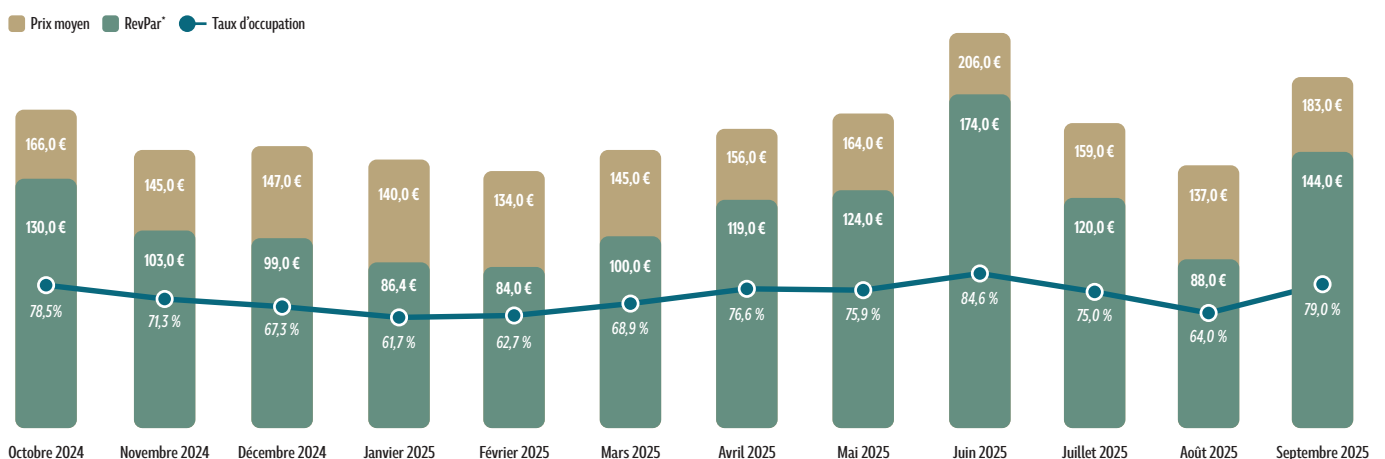
PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN EUROPE



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (RÉGIONS)



PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN FRANCE (ÎLE-DE-FRANCE)



Source : MKG Consulting - 15/10/2025

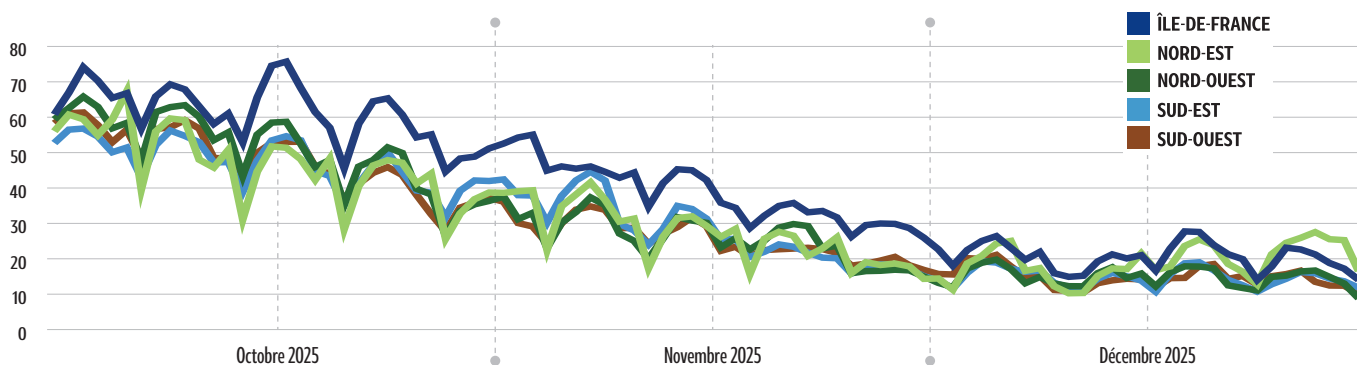
62^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 OCTOBRE 2025

MKG CONSULTING

MKG

PORTEFEUILLE DE RÉSERVATIONS DES TROIS PROCHAINS MOIS

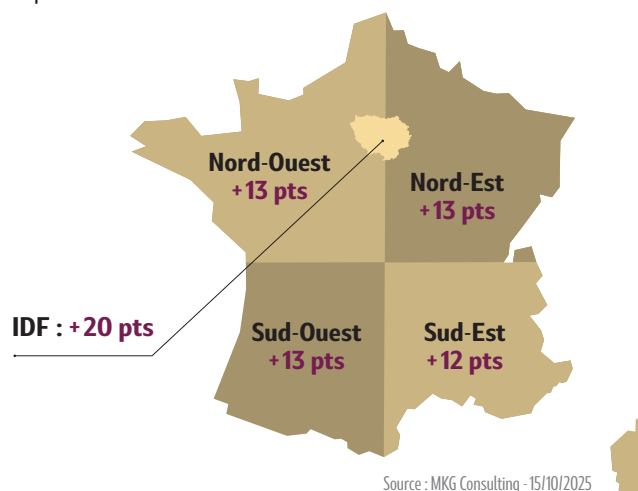


Portée par l'Île-de-France (59%), l'hôtellerie française a débuté le mois d'octobre à 44 % de taux d'occupation, un bon niveau, en ligne avec celui de l'an dernier à la même période.

Source : MKG Consulting - 15/10/2025

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

En septembre, les nouvelles réservations de voyageurs ont contribué à renforcer les portefeuilles des hôtels en France pour octobre, avec des évolutions régionales contrastées : +12 points dans le Sud-Est et jusqu'à +20 points en Île-de-France. Ces croissances suivent le même rythme que l'an dernier à la même période (+11 à +22 points).



Source : MKG Consulting - 15/10/2025

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

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

En Europe (hors France), le taux d'occupation s'établit à 81%. Il connaît une hausse de 1,6 point par rapport à septembre 2024. Le Royaume-Uni, l'Italie et le Portugal se distinguent avec des niveaux supérieurs à 84%. Le Royaume-Uni et l'Italie affichent les plus fortes progressions en taux d'occupation et en prix moyens, ce qui se traduit par les meilleures évolutions de RevPAR.

À l'inverse, l'Allemagne enregistre un recul de près de 4% de son RevPAR. Cette évolution est principalement liée à la baisse du prix moyen, après une croissance de 6% l'an dernier. Ce résultat s'explique par le net repli des grandes villes comme Francfort (-23%) et Berlin (-19%) et masque la bonne performance de Munich (+21%), portée par le traditionnel festival Oktoberfest, ayant attiré cette année encore 6,5 millions de visiteurs à partir du 20 septembre.



62^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

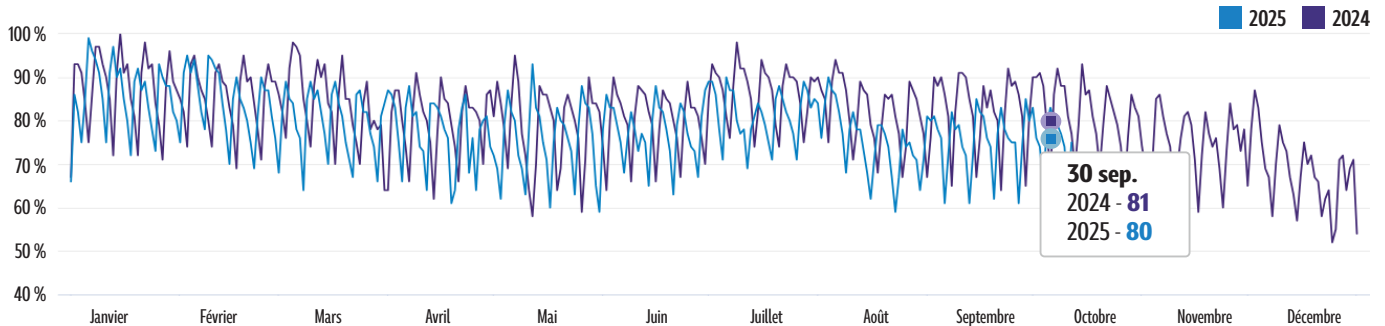
PAR EXTENDAM, LE 15 OCTOBRE 2025

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



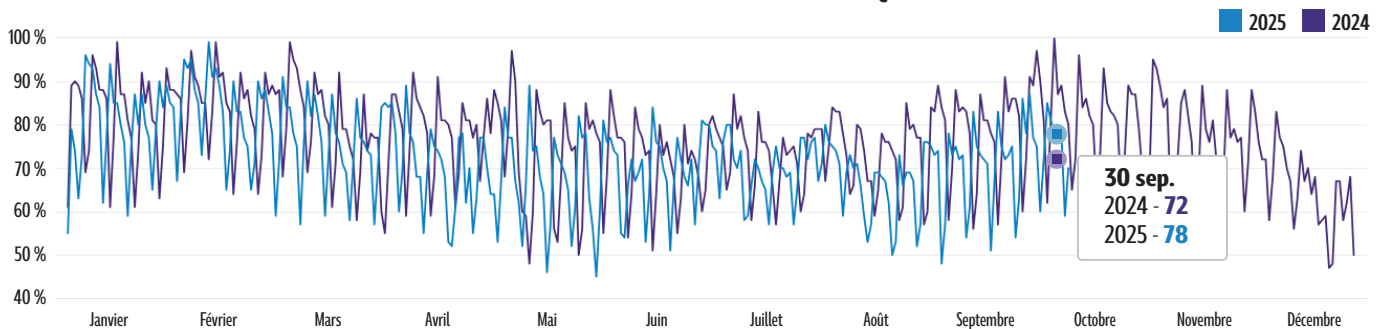
LES GRAPHIQUES DE D-EDGE METTENT EN EXERGUE LES VOLUMES DE RÉSERVATIONS GÉNÉRÉS VIA LEURS MOTEURS DE RÉSERVATION (PAR DATE DE CRÉATION).

VOLUME DE PRISE DE RÉSERVATIONS EN FRANCE EN 2025 VS 2024



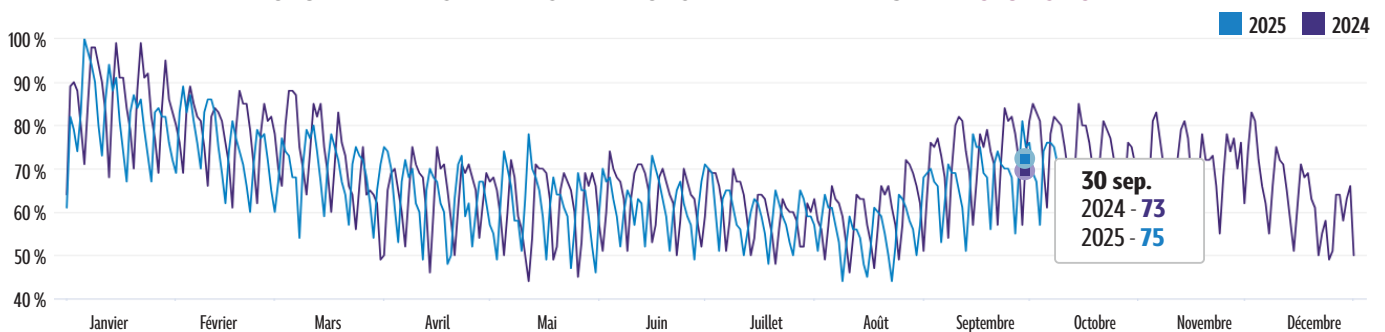
En septembre, la France enregistre un taux d'occupation de 75%, soit une progression de 6 points par rapport au mois précédent, mais un niveau globalement stable par rapport à la même période l'an dernier. Selon les données de D-edge, les volumes de réservations observés à la rentrée 2025 restent inférieurs à ceux de 2024, une tendance qui se dessine depuis plusieurs mois et qui se prolonge sur les premiers jours du mois d'octobre.

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 septembre, l'Île-de-France a enregistré un taux d'occupation de 79%, soit une hausse de 4 points par rapport à août 2025 et de 1 point par rapport à septembre 2024. Cette moyenne masque toutefois des écarts notables : Paris intra-muros poursuit sa progression, portée par la clientèle touristique internationale, avec une augmentation de 2,5 points comparée à septembre 2024 pour atteindre 85%, tandis que la banlieue parisienne connaît une baisse de fréquentation par rapport à l'an dernier. Selon les données de D-Edge, les volumes de réservations restent globalement inférieurs à ceux de 2024, une tendance amorcée durant l'été et confirmée début octobre.

Source : D-edge - 15/10/2025



62^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 OCTOBRE 2025

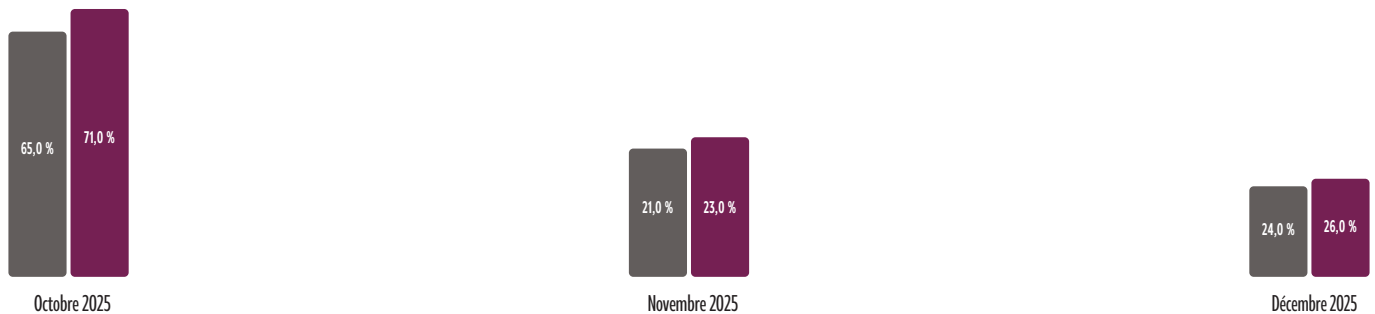
E-AXESS SPOT PILOT : PERSPECTIVES PARISIENNES

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



TAUX D'OCCUPATION

■ 03/10/2025 ■ 10/10/2025



PRIX MOYEN

■ 03/10/2025 ■ 10/10/2025



Source : e-axess/SpotPilot - 15/10/2025

Une rentrée 2025 robuste pour l'hôtellerie parisienne

Après une rentrée 2023 marquée par la Coupe du monde de rugby et une rentrée 2024 dynamisée par les Jeux Paralympiques organisés à Paris jusqu'au 8 septembre, le marché parisien confirme en 2025 sa solide performance avec des niveaux toujours élevés : 85 % de taux d'occupation à Paris intra-muros et 79 % en Île-de-France. Pour mémoire, en septembre 2024, Paris affichait un taux moyen de 83 %, contre 78 % pour l'Île-de-France, des résultats comparables à ceux de 2023.

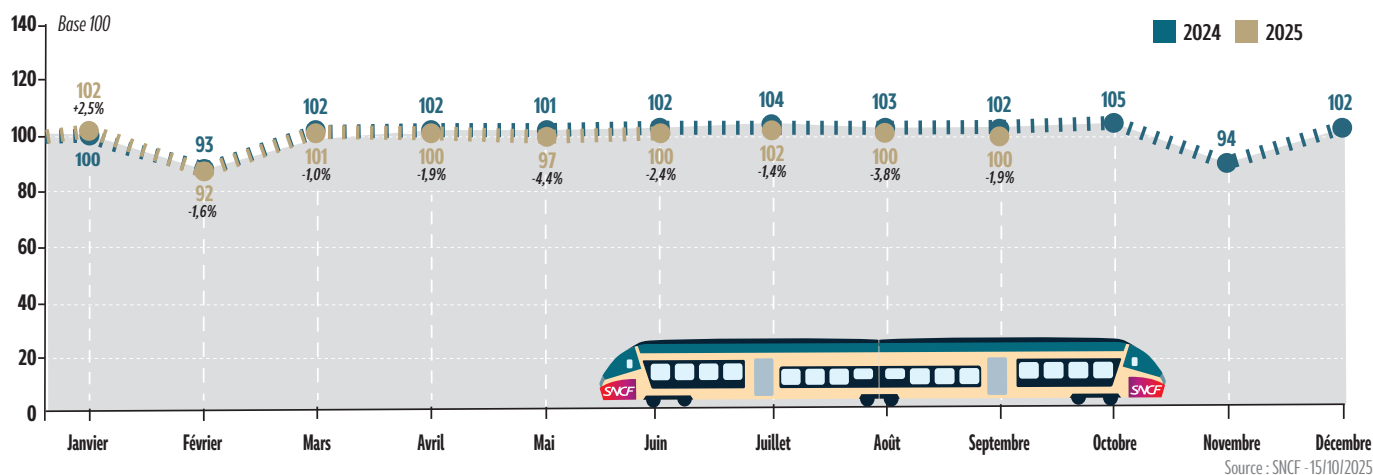
Les perspectives pour les prochaines semaines restent positives. Au 10 octobre, le taux d'occupation moyen atteint 71 % et enregistre ainsi une hausse de 6 points en une semaine. Ce niveau demeure toutefois inférieur à celui observé à la même date en 2024 (77 %, soit 6 points de plus). Les prix moyens suivent la même tendance, restant encore en retrait par rapport à l'an dernier.

Les hôtels 4 étoiles soutiennent particulièrement le marché, avec un taux d'occupation de 73 % à date, tandis que les établissements 1 et 2 étoiles plafonnent à 64 % au 10 octobre.

SNCF VOYAGES : DE SOLIDES RÉSULTATS POUR LE TRAFIC FERROVIAIRE EN FRANCE EN SEPTEMBRE



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



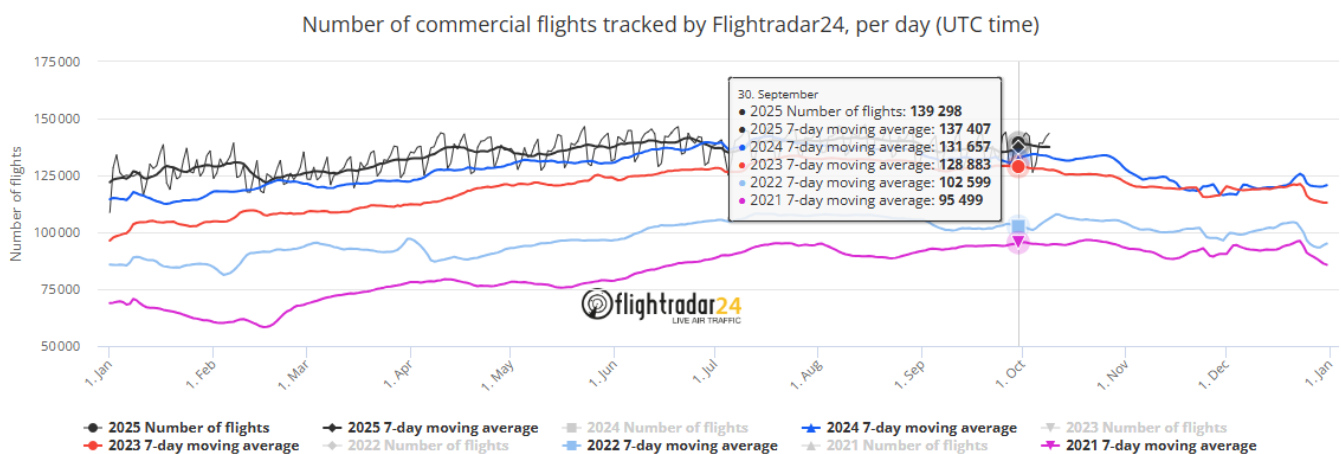
Source : SNCF - 15/10/2025

Dans la continuité des mois précédents, septembre confirme un niveau élevé de circulation ferroviaire avec 20 300 trains en service, soit une progression de +0,5% par rapport à août.

Toutefois, la performance reste légèrement en retrait (-2%) par rapport à septembre 2024, mois auquel la SNCF Voyages avait enregistré un pic de fréquentation, notamment porté par les Jeux Paralympiques.

FLIGHTRADAR : TRAFIC AÉRIEN : UNE CROISSANCE ININTERROMPUE

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VOLS COMMERCIAUX PAR JOUR



Source : Flightradar - 15/10/2025

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 nombre de vols observée dès le mois de janvier. Selon Flightradar, plus de 137 000 vols commerciaux quotidiens ont été comptabilisés au cours des sept derniers jours de septembre 2025. Ceci représente une hausse de 4% 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 15 OCTOBRE 2025

BNP PARIBAS REAL ESTATE



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

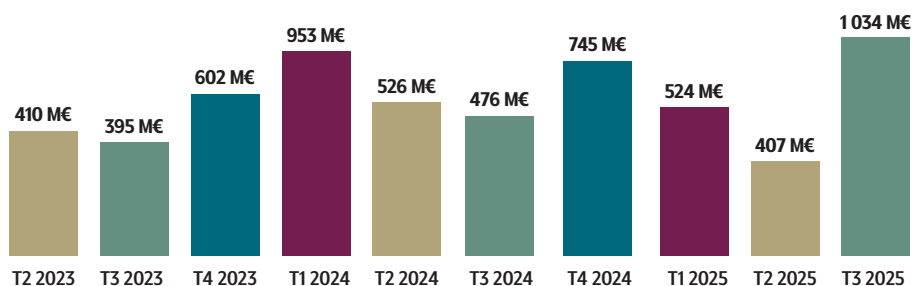
Avec près de 2 milliards d'euros investis dans l'hôtellerie française depuis le début de l'année, 2025 s'inscrit déjà dans la continuité d'une année 2024 record, la meilleure depuis 2016 pour l'investissement hôtelier.

Le 3^e trimestre 2025 s'est révélé particulièrement dynamique avec 1 milliard d'euros investis en seulement trois mois, soit une progression de +117 % par rapport à la même période l'an dernier.

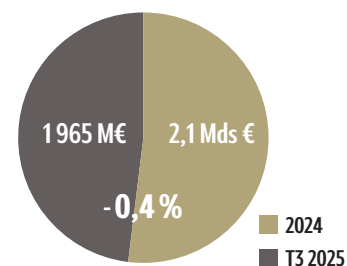
Selon BNP Paribas Real Estate, deux transactions majeures de plus de 100 M€ ont marqué ce trimestre : le Pullman Paris Montparnasse et Le Cap Estel. La répartition des investissements demeure très équilibrée entre Paris et les régions (50/50), confirmant l'attractivité des marchés régionaux. Les hôtels 4 étoiles dominent et représentent 38 % des transactions en nombre.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER EN FRANCE S1 2025

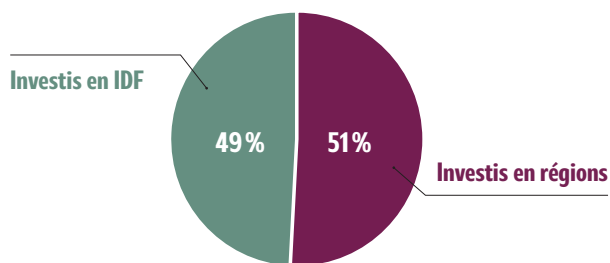
ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS
PAR TRIMESTRE



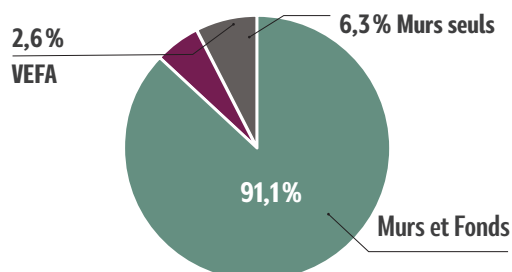
MONTANT DES INVESTISSEMENTS
2025 VS 2024



RÉPARTITION DES
INVESTISSEMENTS S1 2025



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE
(EN VOLUME) T3 2025





62^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 OCTOBRE 2025

DEUTSCHE BANK



MIEUX OU MOINS BIEN ?

La question mérite d'être posée tant il devient complexe de décrypter l'environnement géopolitique, économique et social dans lequel nous évoluons. En toute objectivité, la réponse semble simplement être : cela dépend.

Le premier semestre s'est clôturé sur plusieurs faits marquants :

Deux conflits armés majeurs sont toujours en cours, l'un dans la bande de Gaza, l'autre en Ukraine. Un troisième affrontement, plus bref, a eu lieu en Iran. Sept conflits auraient été « résolus » selon les déclarations de Donald Trump, bien que leur nature reste floue. Le monde entre dans une phase de réarmement généralisé incontestable. Cette tendance pourrait s'imposer comme une dynamique structurelle dans les dix prochaines années, à mesure que les rivalités s'intensifient et que les grandes puissances se repositionnent.

L'économie mondiale affiche un net ralentissement, voire une récession dans certains pays, à l'instar de l'Allemagne.

Les tensions politiques sont vives dans de nombreuses régions du globe. La France ne fait pas exception à cette instabilité généralisée.

Fin juin, le Stoxx 600 a terminé sa course en hausse de +6,7%, suivi par un indice hôtelier également en croissance de +4,7%, mais un Stoxx Travel & Leisure en baisse de -3,6%. A fin septembre ces performances sont pourtant de +10% pour le Stoxx 600, +8,7% pour l'indice hôtelier européen et -1,8% pour le Stoxx Travel & Leisure, révélant une bonne performance générale.

Si les grands indicateurs peuvent donner une bonne impression générale, les détails révèlent cependant une réalité plus nuancée. La performance globale du secteur hôtelier au cours des derniers mois repose en grande partie sur des opérations de consolidation : notamment la fusion entre Scandic et Dalata. En parallèle, Accor affiche un recul de -14,3% sur les neuf premiers mois de l'année, tandis qu'InterContinental enregistre une baisse de -9,8%. À l'inverse, deux groupes ont surperformé au troisième trimestre : Whitbread (+13,5%) et Melia (+4%). Cela illustre qu'au-delà des agrégats macroéconomiques, les indicateurs tels que le RevPAR et les opérations de fusions-acquisitions demeurent des leviers essentiels de valorisation boursière dans le secteur.

Quelles perspectives pour la fin d'année et 2026 ?

Il devient particulièrement difficile d'apporter une réponse claire. Les bases de comparaison du RevPAR sont désormais très élevées et la croissance économique reste faible. L'instabilité politique et sociale pèse sur le moral des investisseurs, tandis que les segments MICE et corporate montrent des signes d'essoufflement. Seule la clientèle loisirs continue de soutenir l'activité touristique.

Dans ce contexte, la position de Deutsche Bank reste inchangée :

- l'exposition américaine nous semble offrir peu de garanties.
- en Europe, les perspectives restent limitées, notamment dans les pays nordiques, bien que le plan de relance allemand puisse générer des effets positifs à moyen terme.
- le Moyen-Orient et une partie de l'Asie (hors Chine, Thaïlande et Indonésie) pourraient tirer leur épingle du jeu.

Compte tenu de résultats semestriels décevants et de perspectives peu encourageantes, nous avons revu à la baisse notre recommandation sur Accor, passant de Achat à Neutre en juillet dernier. Le titre rejoint ainsi InterContinental et Scandic dans cette catégorie. Seuls Whitbread et Melia conservent une recommandation Achat, en raison de leur exposition géographique jugée plus favorable à une croissance soutenue.

Enfin, il convient de rester vigilant et de ne pas hésiter à sécuriser les gains lorsque cela est possible. Un dernier facteur à surveiller de près : les taux d'intérêt, qui ont atteint des niveaux particulièrement élevés en septembre. Leur évolution reste fortement dépendante de la stabilité politique, des conflits internationaux et des déficits publics. Le rôle des banques centrales, bien que significatif, demeure limité sur les taux longs, qui sont avant tout déterminés par les marchés.



62^E BAROMÈTRE DE L'HÔTELLERIE EUROPÉENNE

PAR EXTENDAM, LE 15 OCTOBRE 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