

# Une saison estivale dynamique tant en termes de fréquentation que de volumes investis



Note : Les flèches indiquent des variations annuelles.

## Synthèse

- Une bonne saison estivale pour toutes les catégories d'hébergement touristique avec un nombre de nuitées en hausse pour les clientèles domestique et internationale ;
- Une fréquentation record en Île-de-France mais des performances opérationnelles en hôtellerie en demi-teinte ;
- Une stabilisation du RevPAR à 9 mois, un ajustement des prix à la baisse ayant soutenu les taux d'occupation sur la période ;
- Un 3<sup>e</sup> trimestre très dynamique à l'investissement avec plus des volumes qui dépassent le milliard d'euros ;
- Une baisse des taux *prime* qui reflète le fort intérêt des investisseurs pour la typologie malgré un environnement économique et financier relativement incertain.

## Indicateurs conjoncturels



NB : Les flèches indiquent la tendance pour l'année 2026. \*hébergement et voyages tout compris.

Source : Oxford Economics, Insee, novembre 2025.

## Fréquentation touristique

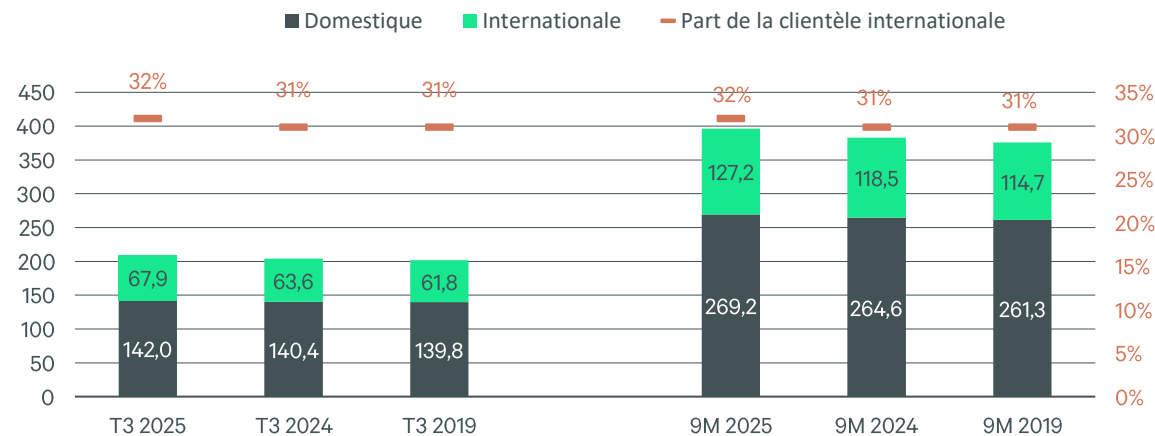
### Une bonne saison estivale en termes de fréquentation

Avec près de 400 000 nuitées enregistrées sur les 9 premiers mois de l'année 2025, la fréquentation des établissements d'hébergement touristique en France a continué sur sa bonne lancée lors de la saison estivale. Tous les indicateurs progressent sur la période par rapport à 2024 avec un nombre de nuitées en hausse à la fois pour la clientèle domestique et internationale (respectivement +1 % et +7 %) et pour tous les types d'établissements (+ 3 % pour les hôtels, + 5 % pour l'hôtellerie de plein air et + 2 % pour les autres hébergements collectifs touristiques).

Les habitudes d'hébergement restent très différentes entre la clientèle internationale qui fréquente majoritairement les hôtels (52 % des nuitées) et la clientèle domestique qui se répartit davantage entre les différentes catégories (38 % des nuitées en hôtellerie et 38 % en camping). L'analyse du croisement entre l'origine des touristes et la catégorie d'établissement permet de mettre en lumière un attrait toujours plus fort de la clientèle domestique pour les séjours en camping alors que le nombre de nuitées pour ce segment est en hausse de + 4 % par rapport à la même période en 2024 et stagne pour les autres catégories. La fréquentation de la clientèle internationale quant à elle croît fortement pour toutes les types d'hébergement, avec une préférence pour l'hôtellerie qui se confirme (+ 9 % de nuitées en hôtellerie contre + 5 % pour les campings par exemple).

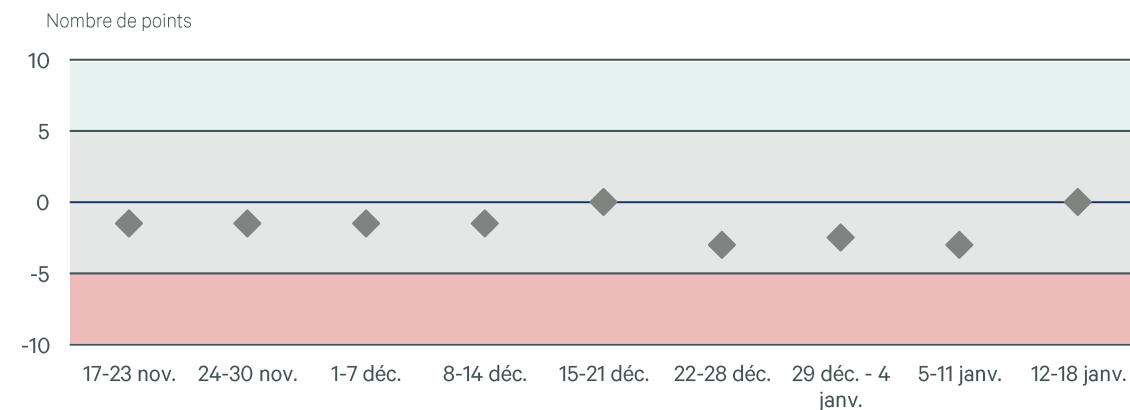
Les taux de réservation dans l'hôtellerie enregistré à mi-octobre laissent présager une fin d'année au moins équivalente à 2024. ADN Tourisme compte notamment sur les destinations montagnardes pour porter les niveaux de fréquentations, le calendrier de fin d'année étant relativement favorable pour les stations de sport d'hiver après une répartition des jours fériés au mois de novembre moins optimale.

VISUEL 1 : Nombre de nuitées en France – clientèle domestique et clientèle internationale



En milliers. Hôtellerie, hôtellerie de plein air et autres hébergements collectifs touristiques. France métropolitaine. Source : Insee, novembre 2025.

VISUEL 2 : Comparaison des taux de réservations hebdomadaires en France (mi-octobre 2024 vs mi-octobre 2025)



Evolution en nombre de points sur le taux de réservation. Source : MKG, novembre 2025.

## Focus : Fréquentation touristique en Ile-de-France

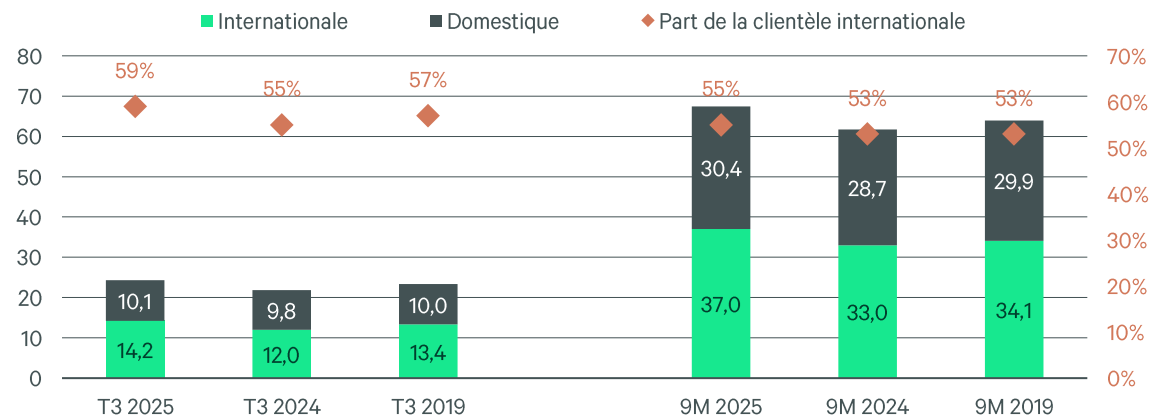
### L’Île-de-France joue pleinement son rôle de moteur du tourisme en France

Avec un nombre de nuitées qui enregistre une croissance à 2 chiffres au 3T 2025 pour le deuxième trimestre consécutif, la région Île-de-France confirme son statut de destination touristique mondiale de premier plan. Si la clientèle domestique participe à la bonne dynamique avec un nombre de nuitées en hausse de + 5 %, la clientèle internationale reste le facteur principal de la forte progression de la fréquentation des établissements de la région capitale (+ 12 % à fin septembre 2025 par rapport à la même période en 2024) et contribue désormais à 55 % du nombre total de nuitées. Les bonnes performances de la fréquentation internationale sont d’autant plus remarquables que ces niveaux sont atteints sans que les flux en provenance de l’Asie Pacifique ne se soient normalisés par rapport à 2019, dans un contexte de crise de la consommation en Chine notamment.

A noter sur le territoire francilien la hausse de la fréquentation des autres hébergements collectifs touristiques, portée à la fois par la clientèle résidente et non-résidente. La part de marché de ces derniers restent toutefois bien loin derrière l’hôtellerie qui capte plus de 80 % des séjours.

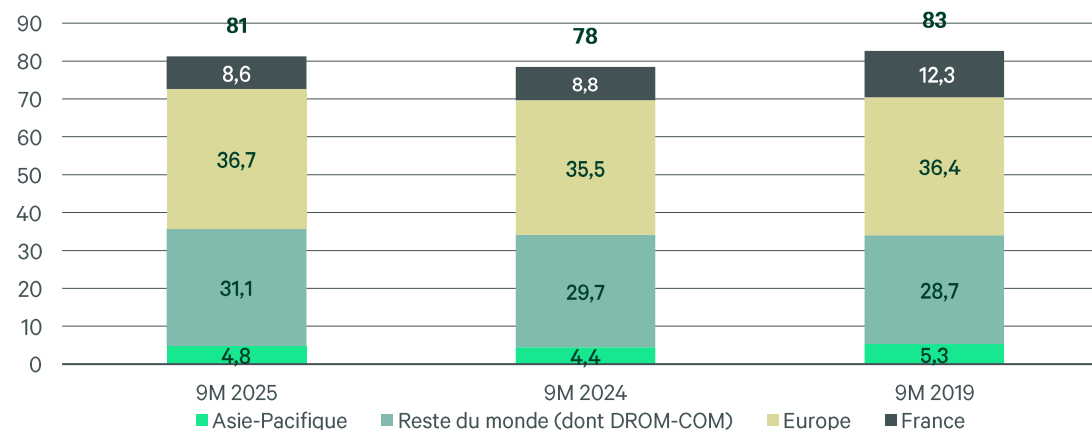
Les données de performances opérationnelles publiées par MKG confirment les bons chiffres de fréquentation pour l’hôtellerie francilienne avec un taux d’occupation qui a progressé de + 1,7 point à 9 mois 2025. Cette progression a cependant été obtenue grâce à une baisse du prix moyen par chambre d’environ - 5 %, après un pic en 2024 qui a pu expliquer le report de la clientèle vers d’autres types d’hébergement. Cet ajustement des prix a pesé sur le RevPAR pour l’hôtellerie qui recule de - 2,4 % sur la période.

VISUEL 3 : Nombre de nuitées et part de la clientèle internationale en Ile-de-France



En milliers. Hôtellerie, hôtellerie de plein air et autres hébergements collectifs touristiques.  
Source : Insee, MKG, novembre 2025.

VISUEL 4 : Trafic dans les aéroports de Roissy-CDG et Orly par faisceau géographique



Millions de passagers.  
Source : Aéroports de Paris, Ministère chargé des transports, novembre 2025.

## Performances opérationnelles

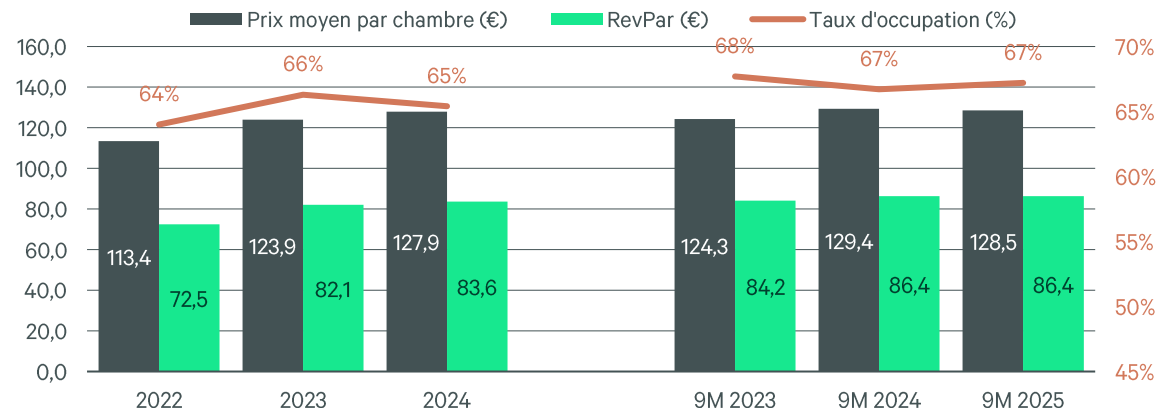
### Des performances hétérogènes selon les segments

A l'échelle nationale et pour l'ensemble des gammes d'hôtels, le RevPAR est stable par rapport à l'année dernière à 86,4 €, alors qu'un ajustement des prix à la baisse de l'ordre de - 0,7 % a permis de maintenir le taux d'occupation. Les situations sont toutefois très contrastées selon les gammes et les destinations.

Ainsi, les deux principales régions touristiques françaises, l'Île-de-France et la Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA) ont connu des dynamiques opposées sur la période. La région-capitale a fortement ajusté les prix moyens (- 5 %) sans réussir à maintenir son RevPar malgré un taux d'occupation qui a progressé de 1,7 point ; a contrario, la région PACA a surfé sur la forte demande pour continuer à augmenter ses prix moyens, dopant le RevPar de plus de + 6 % par rapport à 2022.

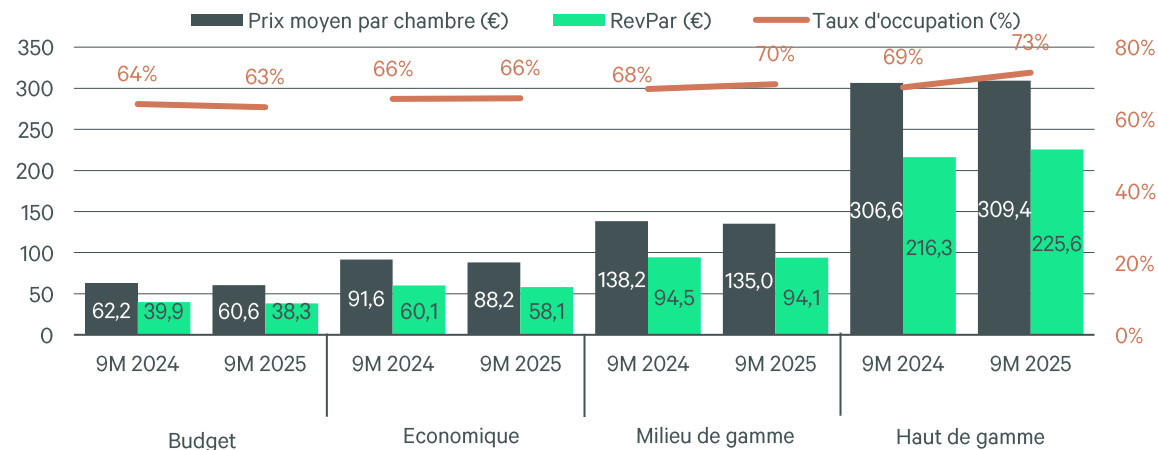
A l'échelle des gammes, le segment Haut de gamme continue de se distinguer avec des indicateurs toujours orientés à la hausse et notamment une croissance à deux chiffres du RevPar, la progression de la fréquentation de la clientèle étrangère étant favorable à la catégorie. Les RevPar des gammes Budget, Economique et Milieu de gamme reculent sur la même période alors que les ajustements de prix appliqués compris entre - 2 et - 4 % environ n'ont pas permis d'améliorer de manière significative les taux d'occupation.

VISUEL 5 : Performances opérationnelles des hôtels en France



€ HT  
Source : MKG, novembre 2025.

VISUEL 6 : Performances opérationnelles des hôtels en France par gamme



€ HT  
Source : MKG, novembre 2025.

## Investissement France

### Plus d'1 milliard d'euros investis sur le seul 3<sup>e</sup> trimestre 2025

Après un 2<sup>e</sup> trimestre atone, le T3 2025 s'est révélé être le deuxième meilleur trimestre jamais enregistré pour le marché de l'investissement hôtelier en France, avec des volumes dépassant le milliard d'euros. Le marché rattrape ainsi le retard accumulé avant l'été et devrait au moins égaler les résultats de l'année précédente, qui avait été une année record.

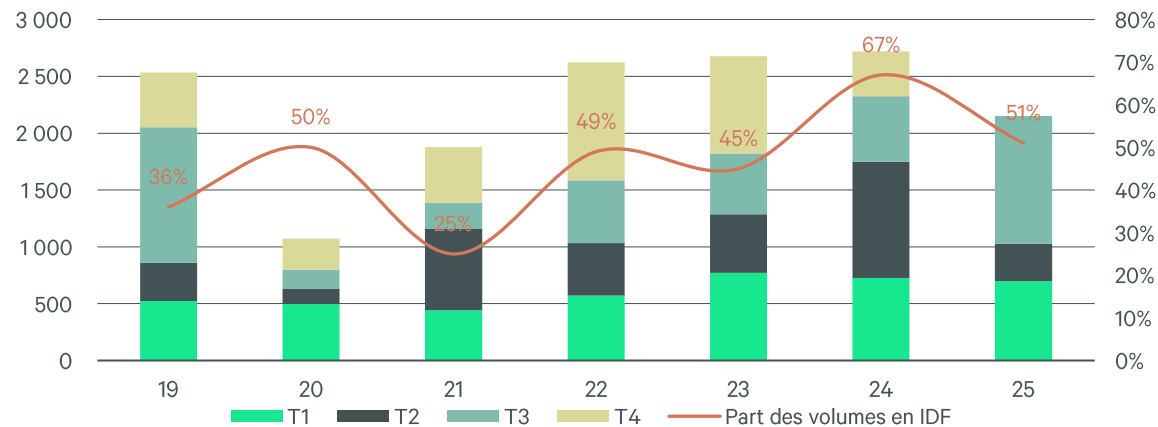
Cette bonne dynamique est d'autant plus intéressante qu'elle ne repose pas que sur quelques grandes transactions : seuls trois deals supérieurs à 100 M€ ont ainsi été recensés à date en 2025 contre 6 sur la même période l'année dernière.

Après une année 2024 relativement en retrait, les marchés régionaux ont été actifs sur les 9 premiers mois de l'année avec des volumes en hausse de près de 50 % et une taille moyenne de transaction qui se rapproche de la moyenne quinquennale (16 M€ à 9 mois 2025 contre 11 M€ à 9 mois 2024 et 19 M€ ces 5 dernières années).

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été particulièrement motrice sur la période avec plus de 540 M€ investis, soit des volumes deux fois supérieurs à 2024 et aux niveaux enregistrés depuis 2019. La région a cumulé cette année d'une part la signature d'une transaction exceptionnelle d'environ 200 M€, la cession de l'Hôtel Cap Estel, et d'autre part une activité intense avec un nombre de transactions record (21 transactions sur 9 mois en 2025 contre 9 en moyenne entre 2019 et 2024).

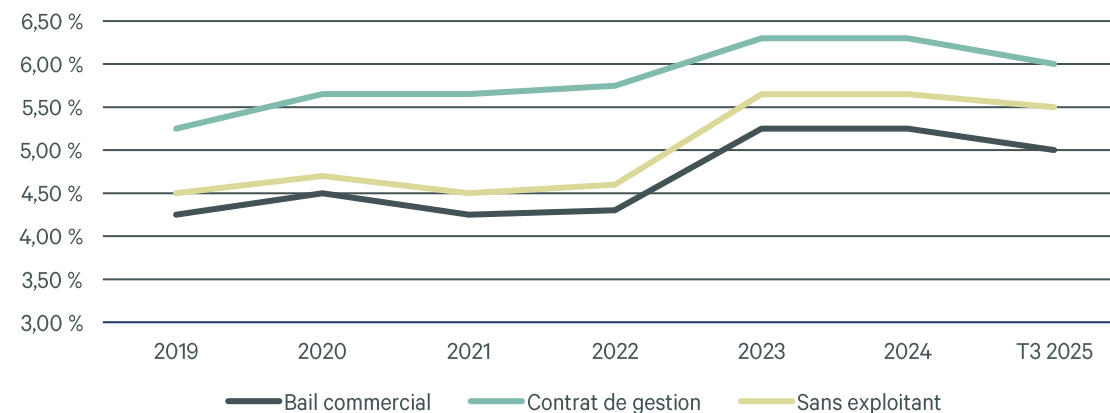
Après une longue période de stabilisation, les taux de rendement *prime* pour l'hôtellerie affichent une compression ce trimestre, illustrant la forte liquidité sur un marché animé par des profils d'investisseurs variés. Ils s'échelonnent désormais entre 5,00 % pour les actifs loués dans le cadre d'un bail commercial et 6,00 % pour ceux sous contrat de gestion.

VISUEL 7 : Volumes investis par trimestre en France et part des volumes en Ile-de-France



En millions d'euros.  
Source : CBRE, T3 2025

VISUEL 8 : Taux de rendement *prime* par mode d'occupation



Source : CBRE, T3 2025



### Contacts

#### Quentin LAFERTE

Head of Hotel Investment Properties  
France  
Tél. : +33 (0) 6 22 05 41 91  
quentin.laferte@cbrehotels.com

#### Benjamin DELJURIE

Head of Hotels Valuation  
France, Belgium & Luxembourg  
Tél. : +33 (0)6 12 59 41 33  
benjamin.deljurie@cbrehotel.com

#### Kenneth HATTON

Head of Hotels  
Europe  
Tél. : +44 7830 083 000  
kenneth.hatton@cbrehotel.com

#### Estelle BARBARY

Senior Consultant - Research  
+ 33 (0)1 53 64 30 71  
estelle.barbary@cbre.fr

#### Sabine ECHALIER

Director - Research  
+ 33 (0)1 53 64 37 04  
sabine.echalier@cbre.fr

#### Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director - Research  
+33 (0)1 53 64 36 86  
pe.boudot@cbre.fr



© Copyright 2025. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page Insight & Research : <https://www.cbre.com/insights>. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur <https://www.cbre.fr/insights> CBRE Business Services - Groupement d'intérêt économique - Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris