

# Investissement et fréquentation records en 2025



Note : Les flèches indiquent des variations annuelles.

## Synthèse

- Une année 2025 exceptionnelle en nombre de nuitées, tous types d'hébergement collectif touristique confondus et pour la clientèle domestique et internationale ;
- Un marché francilien à 2 vitesses avec des établissements situés Paris intramuros qui affichent des performances solides et des destinations dans le reste de l'Île-de-France plus en retrait ;
- Un RevPAR sur l'ensemble de l'année qui atteint les 84,0 € mais une croissance qui ralentit et marque la fin de la dynamique de rattrapage observée depuis 2021 ;
- La barre des 3 Mds € investis franchie en 2025 notamment grâce à l'activité en Région Île-de-France ;
- Des taux *prime* qui se stabilisent ce trimestre à des niveaux relativement attractifs pour les investisseurs.

## Indicateurs conjoncturels



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

Source : Oxford Economics, Insee, janvier 2026.

## Fréquentation touristique

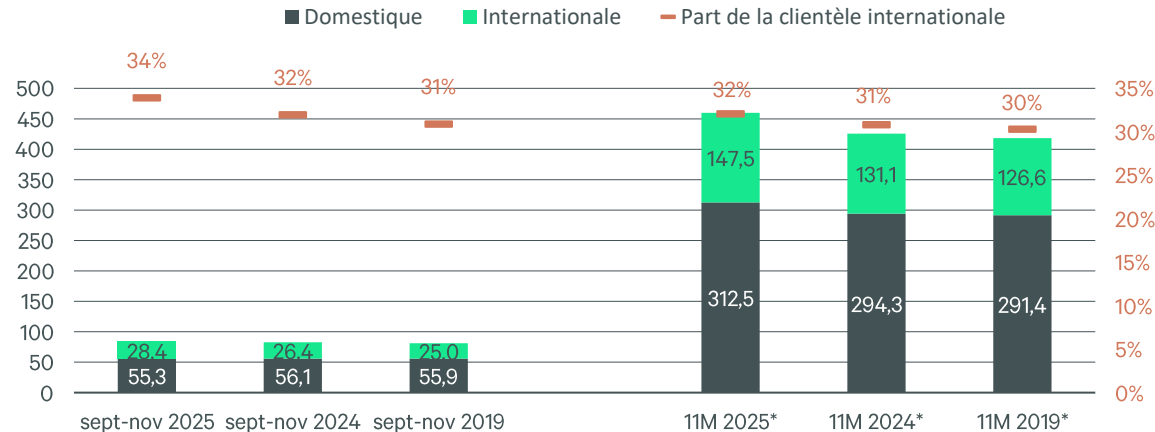
### Un record de nombre de nuitées largement battu en 2025

Avec près de 460 000 nuitées enregistrées à fin novembre 2025 sur 12 mois glissants, le secteur de l'hébergement collectif touristique français bat largement le précédent record de fréquentation de 2023 (+ 7 %) et affiche une hausse de + 8 % par rapport à une année 2024 en retrait. Cette bonne performance est généralisée avec une progression qui concerne tous les types d'hébergement (+ 10 % pour l'hôtellerie, + 8 % pour l'hôtellerie de plein air et + 5 % pour les autres hébergements collectifs touristiques) et à la fois les clientèles domestique et internationale (respectivement + 6 % et + 12 %). La France semble ainsi bénéficier de la réussite de l'organisation des Jeux Olympiques d'été Paris 2024 et de la poursuite de la croissance du tourisme mondial.

Les données disponibles pour les 3 derniers mois (septembre/octobre/novembre) indiquent un recul du nombre de nuitées pour la clientèle domestique, principalement induit par le positionnement du jour férié du 1<sup>er</sup> novembre moins favorable cette année que les années précédentes (un samedi contre un vendredi en 2019 et 2024). Pour la clientèle internationale, la progression sur la même période atteint + 8 % par rapport à 2024.

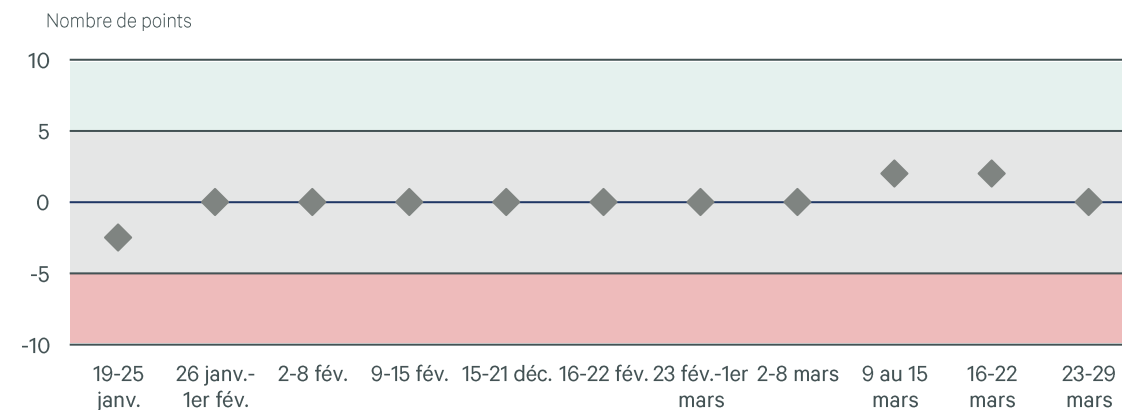
Concernant les mois à venir, en complément d'un enneigement opportun pour les destinations de montagne, les vacances d'hiver 2025 devraient être moins pénalisées par le calendrier avec des jours fériés de fin d'année favorables aux week-ends prolongés. Par ailleurs, les taux de réservation dans l'hôtellerie enregistré à la mi-janvier 2026 laissent présager un début d'année 2026 au moins équivalent à 2025.

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.  
 \*Sur 12 mois glissants.  
 Source : Insee, décembre 2025.

VISUEL 2 : Comparaison des taux de réservations hebdomadaires en France (mi-janvier 2026 vs mi-janvier 2025)



Evolution en nombre de points sur le taux de réservation.  
 Source : MKG, janvier 2026.

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

### De bons chiffres de fréquentation qui renforcent le poids de l'Île-de-France

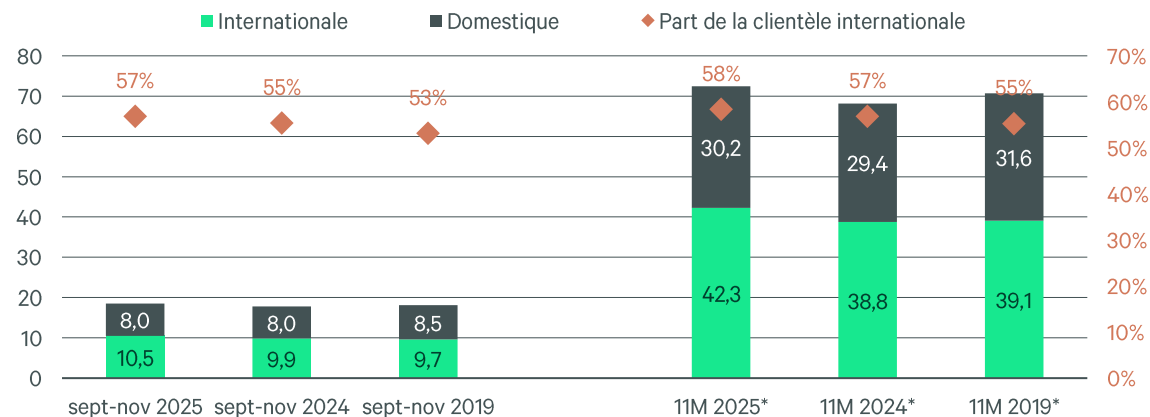
Les données disponibles à date à l'échelle des régions - qui se limitent à l'hôtellerie traditionnelle - rendent compte d'une année record également pour l'Île-de-France, avec un nombre de nuitées dans cette catégorie d'établissements qui se rapproche des 72 500 contre moins de 69 000 l'année précédente. Après un chiffre en retrait en 2024 en lien avec la contre-performance engendrée pendant les Jeux Olympiques d'été de Paris 2024, la capitale confirme son statut de première destination nationale en captant 34 % des nuitées, loin devant la seconde région touristique française, Provence-Alpes-Côte d'Azur (11 % des nuitées sur la même période).

Sur la période septembre/octobre/novembre, la fréquentation domestique en Île-de-France a su mieux résister que le reste de la France avec un nombre de nuitées en hôtellerie stable à + 0,2 % contre une baisse de - 1,2 % à l'échelle de la France métropolitaine.

### Un marché francilien à deux vitesses

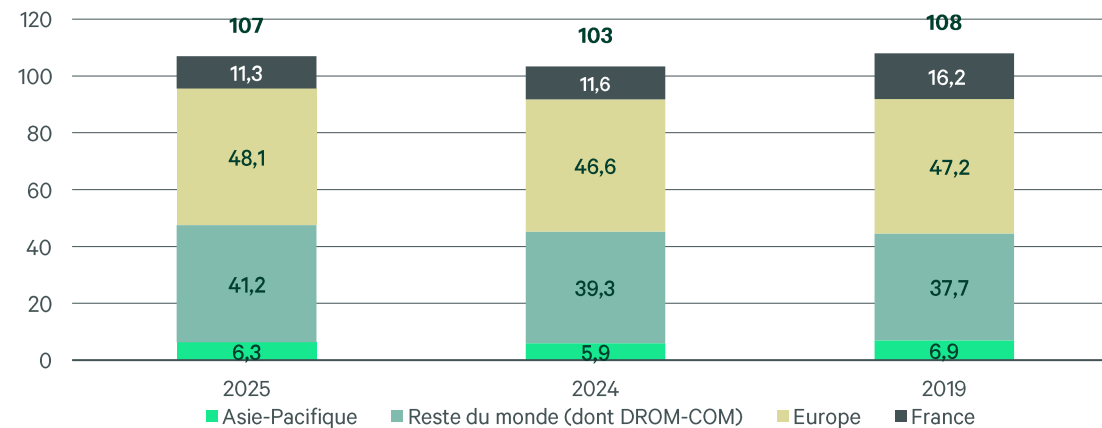
Les données de performances opérationnelles publiées par MKG pour l'ensemble de l'année 2025 font également état d'un taux d'occupation en hausse de 2 points par rapport à 2024 pour l'hôtellerie francilienne. Cette progression a cependant été obtenue grâce à une baisse du prix moyen par chambre d'environ - 3 % par rapport à l'année précédente, ce qui a légèrement fait reculer le RevPAR moyen à l'échelle de la région. Les dynamiques sont toutefois très différentes selon les sous-localisations. Les établissements situés dans Paris intra-muros enregistrent ainsi un RevPAR record sur l'année (+ 4,4 % par rapport à 2024), le taux d'occupation ayant progressé de plus de 4 points pour des prix légèrement ajustés (- 1,1 %). A contrario, les établissements de Première et Grande Couronnes ont à peine maintenu leur taux d'occupation malgré des baisses de prix significatives (- 9 % environ), entraînant une dégradation du RevPAR de près de 9 % par rapport à 2024.

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



En milliers. Hôtellerie uniquement – dernières données disponibles. \*Sur 12 mois glissants.  
Source : Insee, MKG, décembre 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, décembre 2025.

## Performances opérationnelles

### Un nouveau record pour le RevPAR mais une croissance plus modérée

A l'échelle nationale et pour l'ensemble des gammes d'hôtels, le RevPAR pour l'ensemble de l'année 2025 progresse légèrement par rapport à l'année dernière (+ 1,4 %) pour atteindre 84 €. Cette progression a été permise par une légère hausse à la fois des prix et du taux d'occupation (respectivement + 0,2 % et + 0,8 point par rapport à 2024). Ce dernier reste toutefois inférieur au niveau atteint en 2023, un signal qui appelle à une interprétation prudente de ces résultats.

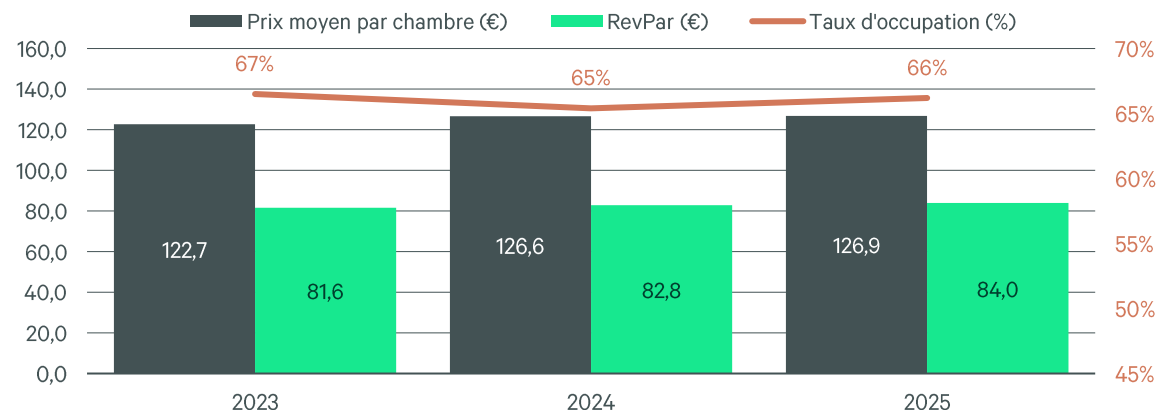
En effet, l'analyse à l'échelle des gammes nous montre que les segments budget, économique et milieu de gamme ont dû revoir leur prix à la baisse (entre - 1,3 % et - 2,4 % par rapport à 2024) pour tenter de maintenir les taux d'occupation. Seule la catégorie milieu de gamme a réussi à trouver le bon équilibre et à faire progresser son RevPAR.

De son côté, le segment haut de gamme enregistre encore une hausse significative de son RevPar, de l'ordre de + 5,4 %, avec une augmentation de prix qui se poursuit mais dans une moindre mesure (+ 1,2 % sur l'ensemble de l'année 2025, contre + 8,1 % en 2024).

La dynamique des prix dans les prochains mois sera à surveiller, notamment pour l'hôtellerie budget et économique, les deux gammes pouvant pâtir durablement d'une guerre des prix entre les enseignes.

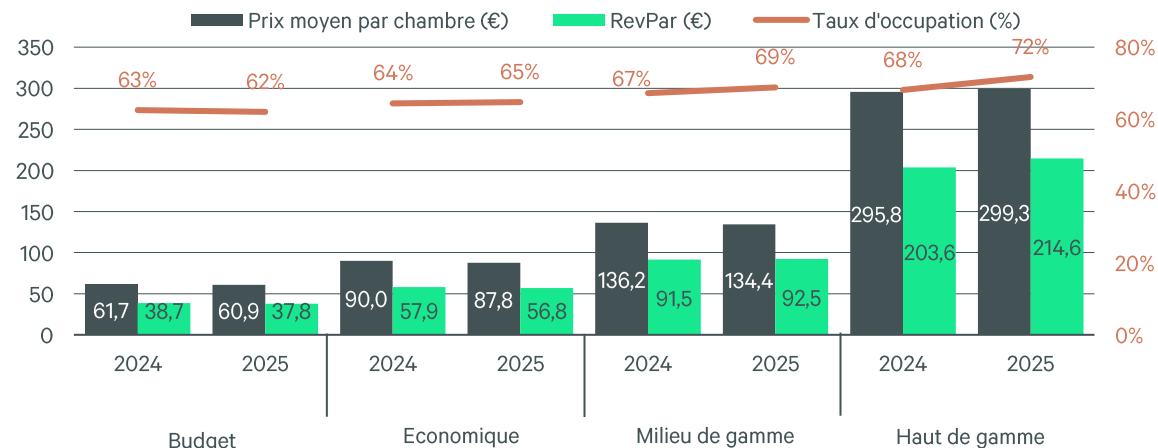
A l'échelle des différentes régions françaises, la Provence-Alpes-Côte d'Azur se distingue par un RevPAR en hausse de + 6,5 % par rapport à l'année dernière, portée notamment par une augmentation des prix de près de 5 % tout en améliorant le taux d'occupation.

VISUEL 5 : Performances opérationnelles des hôtels en France



€ HT  
Source : MKG, décembre 2025.

VISUEL 6 : Performances opérationnelles des hôtels en France par gamme



€ HT  
Source : MKG, décembre 2025.

## Investissement France

### La barre des 3 milliards d'euros investis franchie pour l'année 2025

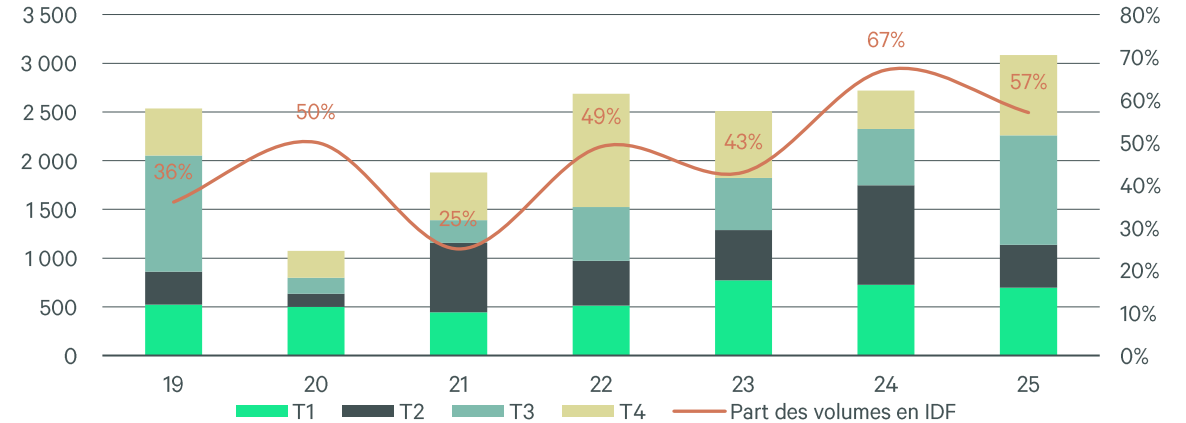
Grâce à un bon 4<sup>e</sup> trimestre avec plus de 800 M€ investis, le marché de l'investissement en hôtellerie en France dépasse pour la première fois les 3 Mds €. Cette belle performance s'explique par un plus grand nombre de transactions de taille moyenne. Ainsi, plus de 60 transactions comprises entre 10 et 50 M€ ont été recensées en 2025 contre une moyenne de 45 par an ces 5 dernières années, et 9 transactions entre 50 et 100 M€, presque le double de l'année dernière et de la moyenne quinquennale.

Après une année 2024 exceptionnelle, le marché francilien a légèrement reculé en 2025 tout en signant sa 2<sup>e</sup> meilleure performance avec plus de 1,7 Md € investis. A contrario, si les Régions ont vu leurs volumes fortement progresser en 2025 par rapport à la contre-performance de 2024 (+ 46 %), ces derniers restent inférieurs à ce qu'on a pu observer depuis 2019, mise à part 2020. Les Régions sont en effet particulièrement pénalisées par la raréfaction des grands portefeuilles, marché par essence moins liquide compte tenu de la forte hausse des coûts de financement.

Les deux régions qui suivent l'Île-de-France sur le podium des principales destinations à l'investissement, la Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes, enregistrent des performances honorables cette année. La Région PACA se distingue avec près de 570 M€ investis en 2025, soit plus du double des volumes annuels moyens des 5 dernières années. L'activité a été soutenue à la fois par des grandes transactions et un nombre record de signatures (22 transactions).

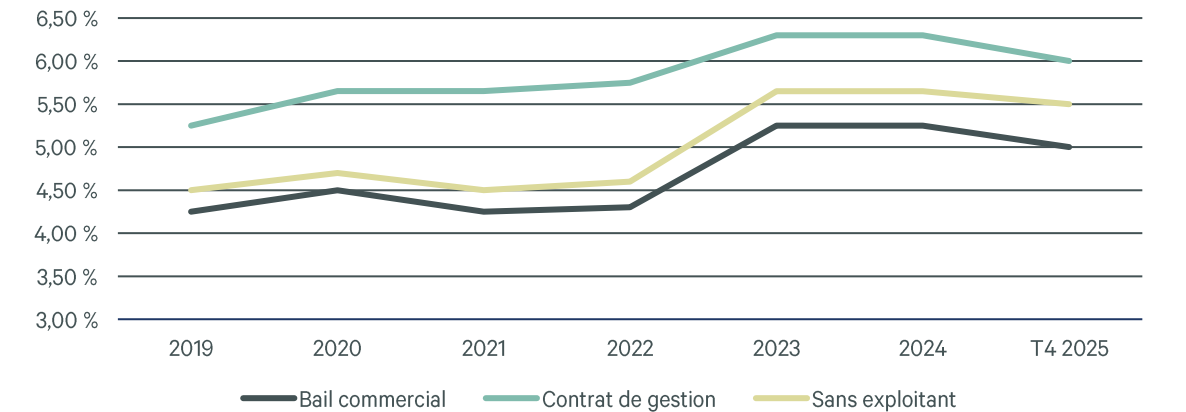
Les taux de rendement *prime* pour l'hôtellerie continuent à être relativement attractifs et s'échelonnent entre 5,00 % pour les actifs loués dans le cadre d'un bail commercial et 6,00 % pour ceux sous contrat de gestion.

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



En millions d'euros.  
Source : CBRE, T4 2025

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



Source : CBRE, T4 2025



### Contacts

#### Quentin LAFERTE

Head of Hotels 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@cbrehotels.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 2026. 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