

## Baromètre

Le baromètre officiel des performances hôtelières  
et para-hôtelières des pôles touristiques urbains

Côte d'Azur France

Janvier 2023

MKG Consulting EMEA

5 rue de Dantzig - Paris  
+33 (0)1 70 36 01 36  
welcome@mkg-group.com





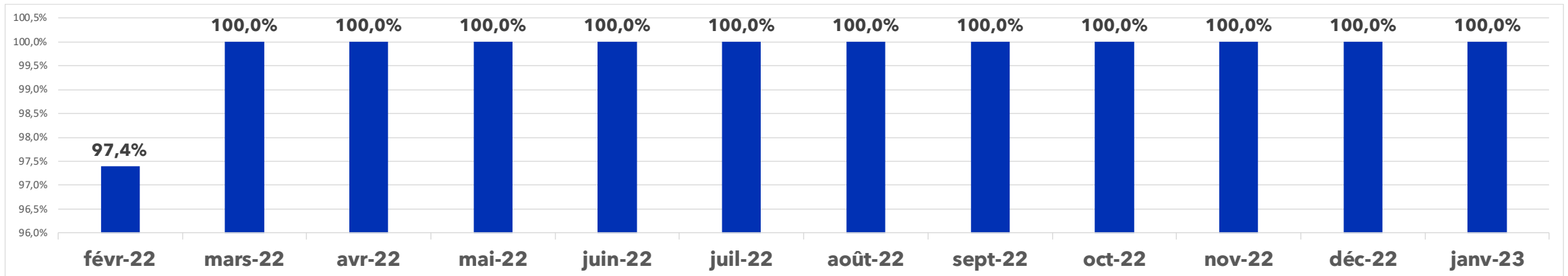
- **Si le taux d'occupation reste limité en janvier, du fait de la moindre présence des touristes d'agrément, le prix moyen est toujours en forte hausse par rapport à 2019.**
- Les hôtels et résidences de la **Côte d'Azur** enregistrent **40,4% d'occupation** en janvier 2023, inférieur de 6,3 points à celui de la région Sud (46,7%). Le taux d'occupation est en hausse de 8,6 points par rapport à janvier 2022, période encore marquée par des restrictions, mais reste en retrait de -2,6 points par rapport à janvier 2019.
- A l'image de la Région Sud, les segments d'entrée de gamme sont plus sollicités que les créneaux supérieurs en janvier : le super-économique et l'économique enregistrent des taux d'occupation supérieurs à 40% alors qu'ils restent inférieurs à 35% dans les segments haut de gamme et luxe. Le segment milieu de gamme enregistre le taux d'occupation le plus élevé : 45,7%.
- Le département enregistre **un prix moyen de 99,7€** en janvier 2023, tous créneaux confondus (hôtellerie et résidences), soit un gain de 17,4€ par rapport à janvier 2022 (+21,1%). L'indicateur est également en progression par rapport à janvier 2019 : +13%.
- Le **prix moyen** progresse fortement sur l'ensemble des catégories hôtelières par rapport à janvier 2019, et d'autant plus par rapport à janvier 2022. Le créneau milieu de gamme enregistre notamment la plus forte croissance par rapport à janvier 2022 : +20,4%.
- Comparé à janvier 2019, la plus forte progression du **prix moyen** est observée dans le segment luxe : +69,6%. Ces hausses de prix moyen permettent à la totalité des segments d'atteindre des niveaux de RevPAR supérieurs aux performances préCovid (janvier 2019), à l'exception du créneau haut de gamme qui reste en retrait de -2,5%.
- Le **RevPAR s'élève à 40,3€** sur la Côte d'Azur, similaire à celui de la région Sud (40,2€), et en hausse de +53,8% et +6,2% par rapport à janvier 2022 et 2019 respectivement, tous segments confondus (hôtels et résidences).
- Les taux d'occupation varient selon les zones en fonction de la composante de l'offre et la typologie de clientèle :
  - **Le pôle hôtelier de Menton**, qui inclut Roquebrune, Cap d'Ail et Beausoleil, se distingue traditionnellement en enregistrant le taux d'occupation le plus élevé : 68,8%,
  - La **Métropole de Nice** arrive ensuite avec 46,1% , puis la ville de Nice avec 41,9%.
  - Les destinations balnéaires sont naturellement en retrait compte-tenu de la saison, à l'image de Mandelieu avec un taux d'occupation de 28,7%, Cannes avec 33,3% et Antibes avec 34%.

## FOCUS OUVERTURE DES ÉTABLISSEMENTS



**Taux d'ouverture des établissements des Alpes-Maritimes parmi notre panel**  
(en nb de chambres)

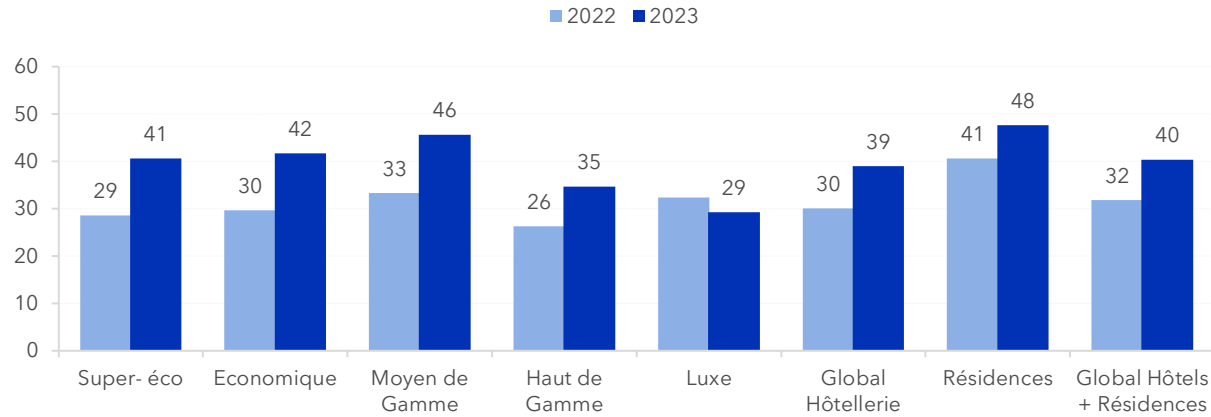
<b>Catégorie</b>	<b>Nb d'hôtels</b>	<b>% ouvert</b>	<b>Nbr cham</b>	<b>% ouvertes</b>
Super-économique	17	100%	1520	100%
Economique	33	100%	2653	100%
Moyen de Gamme	46	100%	3908	100%
Haut de Gamme	33	100%	3831	100%
Luxe	11	100%	2025	100%
Résidences	32	100%	2712	100%
Global	172	100%	16649	100%



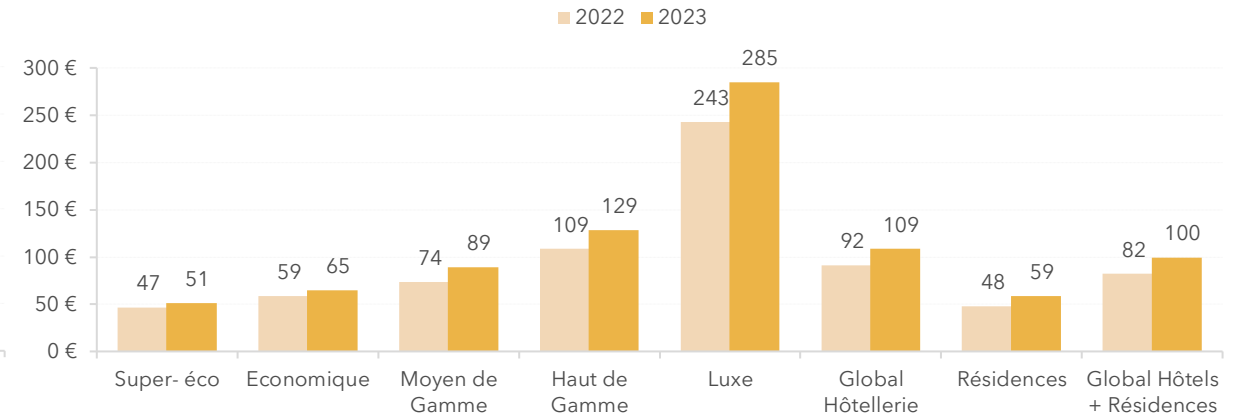
## Le département par segment

Janvier 2023

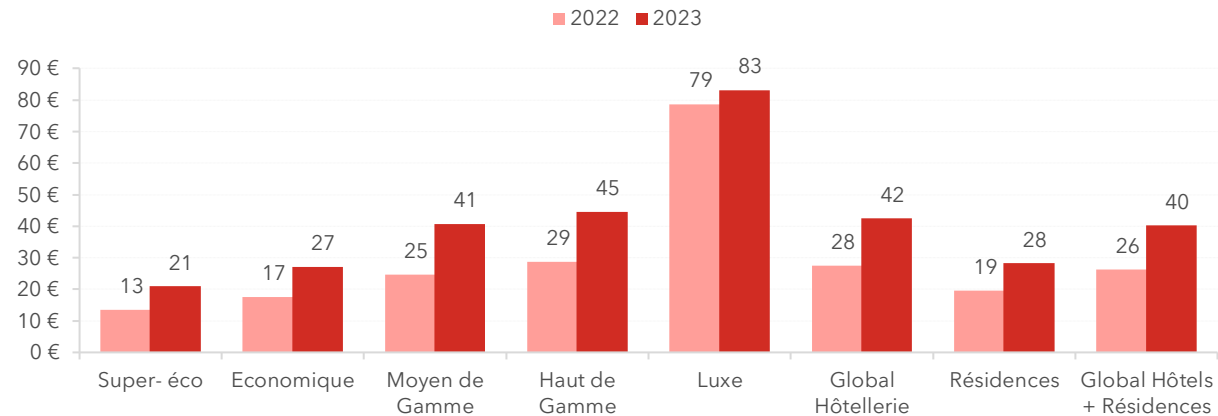
### TAUX D'OCCUPATION



### PRIX MOYEN



### REVPAR



## Le département par segment

Janvier 2023

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1
Super-économique	40,6%	12,0	51,4	9,8%	20,9	56,0%	40,6%	12,0	51,4	9,8%	20,9	56,0%
Economique	41,7%	12,1	65,1	10,3%	27,2	55,5%	41,7%	12,1	65,1	10,3%	27,2	55,5%
Moyen de Gamme	45,7%	12,3	89,0	20,4%	40,6	64,9%	45,7%	12,3	89,0	20,4%	40,6	64,9%
Haut de Gamme	34,7%	8,4	128,6	18,3%	44,6	56,0%	34,7%	8,4	128,6	18,3%	44,6	56,0%
Luxe	29,2%	-3,2	284,6	17,2%	83,1	5,6%	29,2%	8,4	284,6	18,3%	83,1	-
Global Hôtellerie	39,0%	9,0	108,7	18,8%	42,4	54,3%	39,0%	9,0	108,7	18,8%	42,4	54,3%
Résidences urbaines	47,7%	7,1	59,1	23,3%	28,2	44,9%	47,7%	7,1	59,1	23,3%	28,2	44,9%
Total Alpes-Maritimes	40,4%	8,6	99,7	21,1%	40,3	53,8%	40,4%	8,6	99,7	21,1%	40,3	53,8%

Les données comparatives de 2019 sont à retrouver sur le fichier Excel

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Le département par pôle touristique

Janvier 2023

### VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
40,4%	73,7 €	29,8 €

### CANNES VILLE

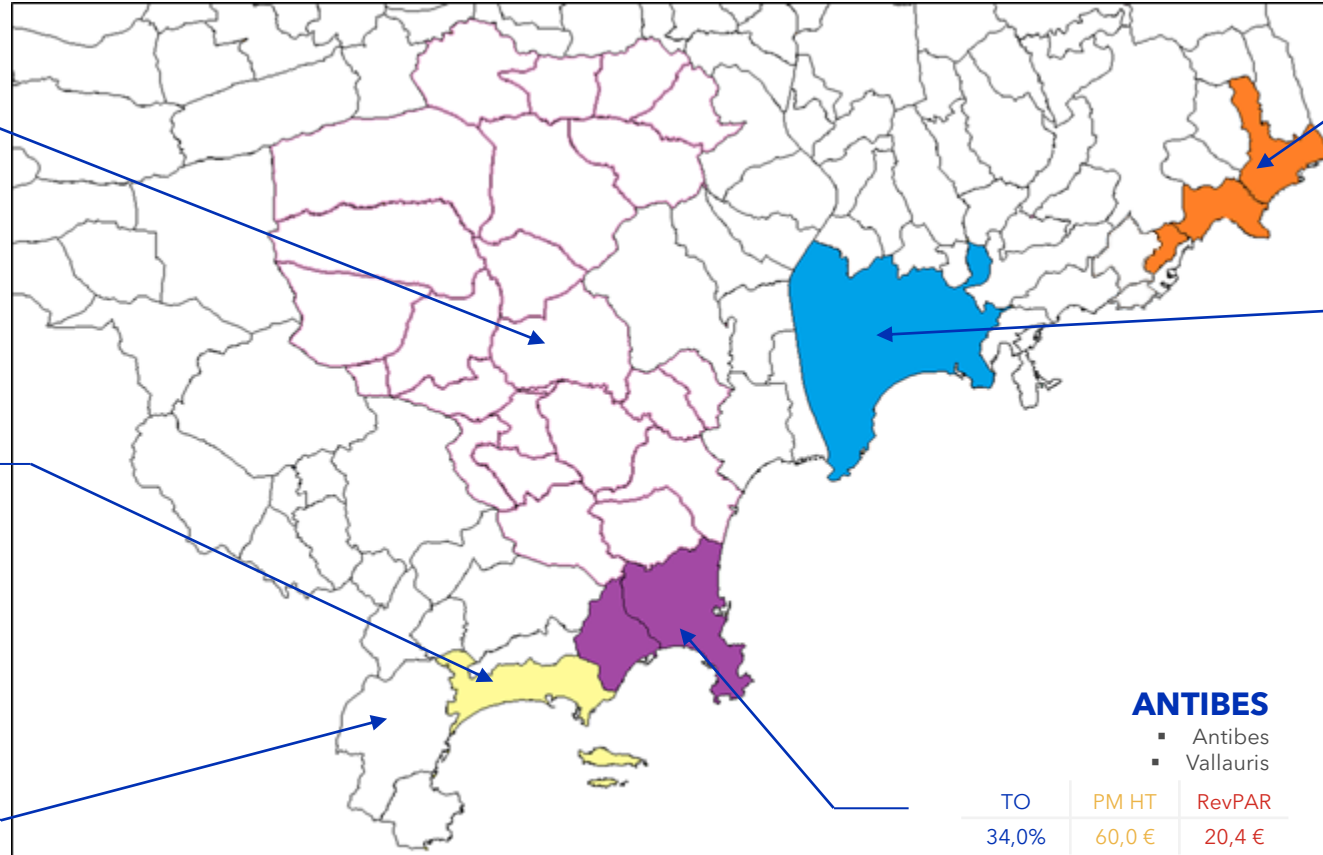
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
33,3%	170,6 €	56,8 €

### MANDELIEU

- Le Cannet
- Mandelieu-la-Napoule
- Mougins
- Théoule-sur-Mer

TO	PM HT	RevPAR
28,7%	88,4 €	25,3 €



### MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
68,8%	94,9 €	65,3 €

### NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
41,9%	89,5 €	37,5 €

### METROPOLE HORS NICE

- Beaulieu-sur-Mer
- Cagnes-sur-Mer
- Cap d'Ail
- Saint-Jean-Cap-Ferrat
- Saint-Laurent-du-Var
- Vence

TO	PM HT	RevPAR
46,1%	113,5 €	52,3 €

### ANTIBES

- Antibes
- Vallauris

TO	PM HT	RevPAR
34,0%	60,0 €	20,4 €



# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

## Focus Nice et Cannes

Janvier 2023



### NICE

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1
Economique	41,7%	14,1	59,1	8,3%	24,6	63,9%	41,7%	14,1	59,1	8,3%	24,6	63,9%
Moyen de Gamme	47,6%	15,1	81,3	15,4%	38,7	69,1%	47,6%	15,1	81,3	15,4%	38,7	69,1%
Haut de Gamme	32,1%	4,1	122,3	18,1%	39,2	35,4%	32,1%	4,1	122,3	18,1%	39,2	35,4%
Global Hôtellerie	40,3%	9,7	96,8	12,1%	39,0	47,6%	40,3%	9,7	96,8	12,1%	39,0	47,6%
Résidences hôtelières	55,2%	8,9	46,2	25,1%	25,5	49,2%	55,2%	8,9	46,2	25,1%	25,5	49,2%
<b>Total Nice</b>	<b>41,9%</b>	<b>9,5</b>	<b>89,5</b>	<b>14,7%</b>	<b>37,5</b>	<b>48,2%</b>	<b>41,9%</b>	<b>9,5</b>	<b>89,5</b>	<b>14,7%</b>	<b>37,5</b>	<b>48,2%</b>

Nombre d'hôtels :	71
Nombre de chambres :	7 061
Taux de couverture :	71%

### CANNES

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1
Economique	42,8%	3,4	59,7	17,8%	25,5	28,0%	42,8%	3,4	59,7	17,8%	25,5	28,0%
Moyen de Gamme	33,0%	13,2	96,4	24,7%	31,8	108,4%	33,0%	13,2	96,4	24,7%	31,8	108,4%
Haut de Gamme	36,2%	14,6	133,2	30,8%	48,3	119,3%	36,2%	14,6	133,2	30,8%	48,3	119,3%
Luxe	30,3%	2,6	296,1	8,7%	89,7	19,0%	30,3%	2,6	296,1	8,7%	89,7	19,0%
Global Hôtellerie	33,6%	6,8	176,3	24,7%	59,2	56,6%	33,6%	6,8	176,3	24,7%	59,2	56,6%
Résidences urbaines	29,6%	12,6	95,0	25,4%	28,1	118,3%	29,6%	12,6	95,0	25,4%	28,1	118,3%
<b>Total Cannes</b>	<b>33,3%</b>	<b>7,5</b>	<b>170,6</b>	<b>24,5%</b>	<b>56,8</b>	<b>60,5%</b>	<b>33,3%</b>	<b>7,5</b>	<b>170,6</b>	<b>24,5%</b>	<b>56,8</b>	<b>60,5%</b>

Nombre d'hôtels :	48
Nombre de chambres :	4 442
Taux de couverture :	78%

Les données comparatives de 2019 sont à retrouver sur le fichier Excel

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Janvier 2023

### CASA-ANTIBES

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1
Super-économique	40,9%	12,1	49,4	6,9%	20,2	51,9%	40,9%	12,1	49,4	6,9%	20,2	51,9%
Economique	37,6%	13,4	78,5	26,5%	29,5	96,8%	37,6%	13,4	78,5	26,5%	29,5	96,8%
Moyen de Gamme	35,9%	1,7	99,3	28,8%	35,7	35,2%	35,9%	1,7	99,3	28,8%	35,7	35,2%
Total CASA-Antibes	34,0%	5,1	75,8	20,6%	25,8	41,7%	34,0%	5,1	75,8	20,6%	25,8	41,7%

Nombre d'hôtels :	30
Nombre de chambres :	2 464
Taux de couverture :	56%

### POLES URBAINS

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	34,0%	1,1	60,0	18,1%	20,4	22,2%	34,0%	1,1	60,0	18,1%	20,4	22,2%
Villeneuve-Valbonne	40,4%	11,9	73,7	22,6%	29,8	73,8%	40,4%	11,9	73,7	22,6%	29,8	73,8%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	28,7%	8,2	88,4	-0,8%	25,3	39,2%	28,7%	8,2	88,4	-0,8%	25,3	39,2%
Nice Métropole (hors Nice)	46,1%	15,2	113,5	28,5%	52,3	91,8%	46,1%	15,2	113,5	28,5%	52,3	91,8%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	68,8%	5,6	94,9	26,9%	65,3	38,2%	68,8%	5,6	94,9	26,9%	65,3	38,2%
Monaco	42,7%	12,2	309,2	1,3%	131,9	42,1%	42,7%	12,2	309,2	1,3%	131,9	42,1%

Les données comparatives de 2019 sont à retrouver sur le fichier Excel

\* panel répondants sur Monaco non représentatif de l'offre hôtelière totale

	Antibes	Villeneuve-Valbonne	Mandelieu	Nice Métropole	Menton
Nombre d'hôtels	20	10	10	9	11
Nombre de chambres	1 695	769	803	769	672
Taux de couverture	62%	46%	68%	35%	45%



# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Focus pôles urbains et départements PACA

Janvier 2023

### AUTRES POLES URBAINS

	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	58,2%	13,1	84,8	20,4%	49,4	55,2%	58,2%	13,1	84,8	20,4%	49,4	55,2%
Communauté du Pays d'Aix	54,0%	11,9	78,9	16,4%	42,6	49,2%	54,0%	11,9	78,9	16,4%	42,6	49,2%
Fréjus / St Raphaël	32,0%	1,5	66,7	4,0%	21,4	9,0%	32,0%	1,5	66,7	4,0%	21,4	9,0%
Toulon Provence Méditerranée	41,6%	3,4	71,6	12,8%	29,8	23,0%	41,6%	3,4	71,6	12,8%	29,8	23,0%
Avignon ville	44,5%	9,2	70,1	17,9%	31,2	48,7%	44,5%	9,2	70,1	17,9%	31,2	48,7%

### DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION PACA

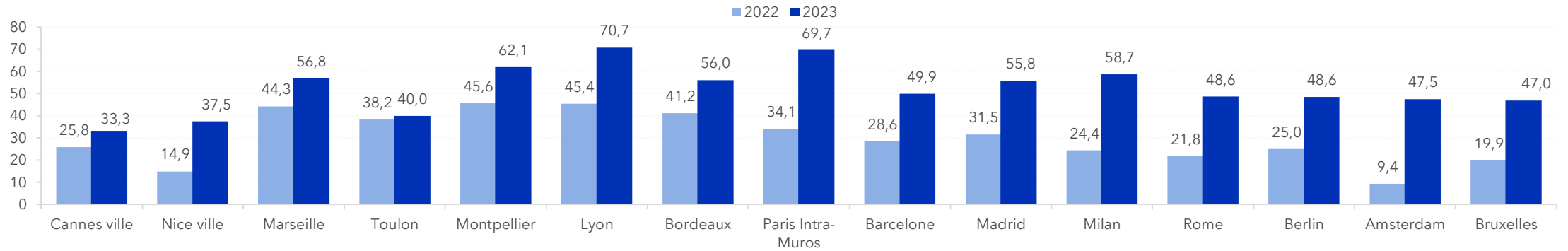
	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1	Cumul à janvier 23	Var. N-1
Alpes-Maritimes	40,4%	8,6	99,7	21,1%	40,3	53,8%	40,4%	8,6	99,7	21,1%	40,3	53,8%
Bouches du Rhône	54,7%	12,0	80,6	19,5%	44,1	53,1%	54,7%	12,0	80,6	19,5%	44,1	53,1%
Vaucluse	45,6%	10,5	66,6	11,1%	30,3	44,5%	45,6%	10,5	66,6	11,1%	30,3	44,5%
Var	39,5%	2,8	70,8	13,5%	28,0	22,2%	39,5%	2,8	70,8	13,5%	28,0	22,2%
TOTAL des pôles urbains PACA	46,7%	8,8	86,0	18,0%	40,2	45,4%	46,7%	8,8	86,0	18,0%	40,2	45,4%

Les données comparatives de 2019 sont à retrouver sur le fichier Excel

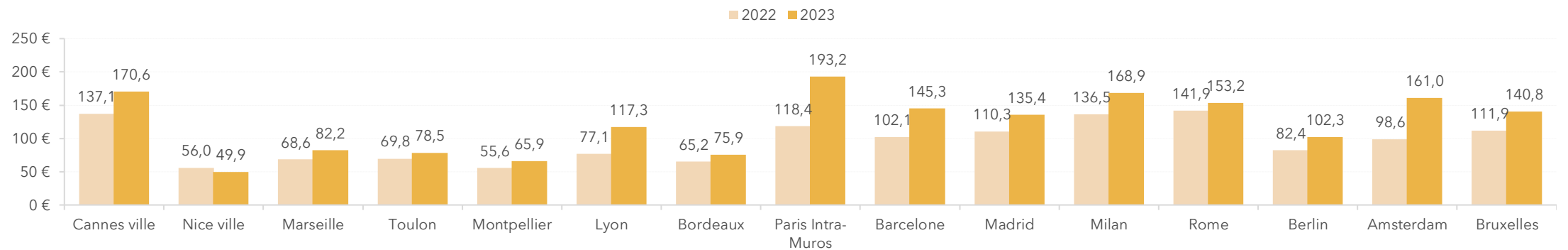
## Focus autres destinations françaises et européennes

Janvier 2023

### TAUX D'OCCUPATION (EN %)



### PRIX MOYEN (EN €)



# MÉTHODOLOGIE

## DÉFINITION DE L'OFFRE HÔTELIÈRE CLASSÉE « URBAINE »

L'offre hôtelière classée est définie sur la base des établissements hôteliers classés en Nouvelles Normes (hôtels et résidences). Cependant, même si depuis le 23 juillet 2020 seul le classement d'un établissement en Nouvelles Normes est valable, nous avons choisi de continuer à suivre et à intégrer les résultats de tout établissement hôtelier anciennement classé et non encore reclassé en Nouvelles Normes. C'est pourquoi, dans un souci de clarté et de cohérence d'analyse au niveau national, la catégorie d'hôtels prise en compte est établie en fonction de l'ancien, ou du nouveau classement, correspondant effectivement à un certain type de produit.

## DÉFINITION DES SEGMENTS ANALYSÉS

Dans toutes ces analyses, MKG\_destination distingue les hôtels par positionnement produit et prix, et préconise de privilégier ce regroupement afin de pouvoir comparer les destinations entre elles. Ce positionnement est déterminé essentiellement par son niveau de prix pratiqué, en tenant également compte de son offre produit et de son classement officiel (selon le classement Nouvelles Normes Atout France), le produit et le niveau de prix pratiqué

### Table de concordance avec le classement Atout France

Super-économique	1* et 2* : Nouvelles Normes ou Assimilé
Economique	2* et 3* : Nouvelles Normes ou Assimilé
Milieu de gamme	3* et 4* : Nouvelles Normes ou Assimilé
Haut de gamme	4* et 5* : Nouvelles Normes
Luxe	5* : Nouvelles Normes

## GLOSSAIRE

- **Taux d'occupation :** Rapport entre le nombre de chambres vendues (ou appartements) et le nombre de chambres disponibles (ou appartements).
- **Prix moyen :** Chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues (ou appartements). Exprimé en Hors Taxe (HT)
- **RevPAR :** Taux d'occupation multiplié par le prix moyen ou CA hébergement divisé par le nombre de chambres disponibles (ou appartements).
- **Chambres vendues :** Ensemble des chambres louées par l'hôtel, y compris les gratuités.
- **Appartements vendus :** Ensemble des appartements loués par la résidence.
- **Chiffre d'affaires :** Seul le chiffre d'affaires hébergement est utilisé dans les traitements. Le chiffre d'affaires restauration n'est pas pris en compte.
- **Evolution (pts ou %) :** Hausse ou baisse comparée à la même période de l'année précédente.

# CONTACT

CRT CÔTE D'AZUR FRANCE

**Patrick VECE**

04 93 37 78 85

p.vece@cotedazurfrance.fr

MKG\_DESTINATION

pour participer à l'enquête mensuelle

**Guillaume Richoux**

01 56 56 87 96

g.richoux@MKG-consulting.com



## PARTENAIRES

