

## Baromètre

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

Côte d'Azur France

Février 2023

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash



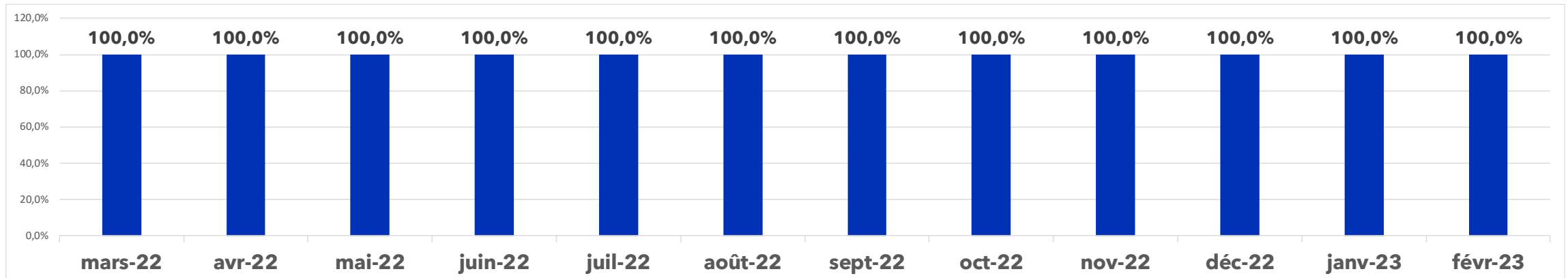
- **A l'occasion de la 150<sup>ème</sup> édition du Carnaval de Nice, le marché hôtelier de la Côte-d'Azur a pleinement bénéficié de la fréquentation record de cet évènement emblématique (200 000 spectateurs en 2023).**
- Les hôtels et résidences des Alpes-Maritimes **poursuivent leur rebond post covid19 en février 2023** et enregistrent un taux d'occupation (51,7%) en progression de 5,3 points sur un an. Les hôtels économiques et milieu de gamme tirent leur épingle du jeu, avec les fréquentations les plus importantes sur ce mois (respectivement 54% et 55,2%).
- A l'exception des résidences urbaines, en perte d'attractivité (-1,2 point par rapport à février 2022), **l'ensemble des créneaux hôteliers ont enregistré une hausse de leur taux d'occupation** en février 2023. Ces résultats demeurent encourageants, dans un contexte de ralentissement économique, à l'échelle nationale et européenne.
- **Tous les créneaux ont dépassé leur taux d'occupation de 2019**, excepté le segment haut de gamme, lequel a connu de nombreuses ouvertures ces derniers mois et doit désormais les absorber, notamment à Nice. Au sein de la ville préfecture, les hôtels haut de gamme affichent en effet encore 10,6 points de retard par rapport au taux d'occupation de février 2019.
- Le département enregistre **un prix moyen de 97,4€** en février 2023, tous créneaux confondus (dont résidences), soit un gain de 14,5% par rapport au même mois en 2022 et de 19,6% par rapport à 2019. Les créneaux supérieurs (milieu et haut de gamme), ainsi que les résidences urbaines, affichent les augmentations les plus prononcées (autour de 15%). Seul le segment luxe connaît un léger recul du prix moyen sur un an (-1,9%). Plus globalement, les hôtels et résidences des Alpes-Maritimes ont augmenté leur prix en répercussion à la résurgence de l'inflation.
- Portés par le rétablissement du taux d'occupation, les niveaux de RevPAR sont en progression pour tous les créneaux dans le département, entre février 2023 et 2022. **Il s'établit ainsi à 50,3€ en février 2023** (+27,5% sur un an), avec des progressions à deux chiffres pour l'ensemble des segments du marché, hors hôtellerie de luxe (+2%).
- Au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, **Nice démontre son regain d'attractivité**, avec une progression de son taux d'occupation de 6,3 points entre février 2023 et 2022, alors que dans le même temps, Marseille et Toulon enregistrent des résultats plus contrastés, voir en baisse sur cette période (respectivement +3,9 points et -7,1 points). Avec le retour des grands évènements, Cannes enregistre une hausse de fréquentation similaire à celle de Nice (+6,6 points sur un an).
- 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 : 76,1%,
  - La **Métropole de Nice Côte-d'Azur** arrive ensuite avec 55,1% (hors Nice) , puis la ville de Nice avec 54,1%.
  - Les destinations balnéaires sont naturellement en retrait compte-tenu de la saison, à l'image de Mandelieu avec un taux d'occupation de 39,6%, Cannes avec 43,6% et Antibes avec 49,6%.

## FOCUS OUVERTURE DES ÉTABLISSEMENTS

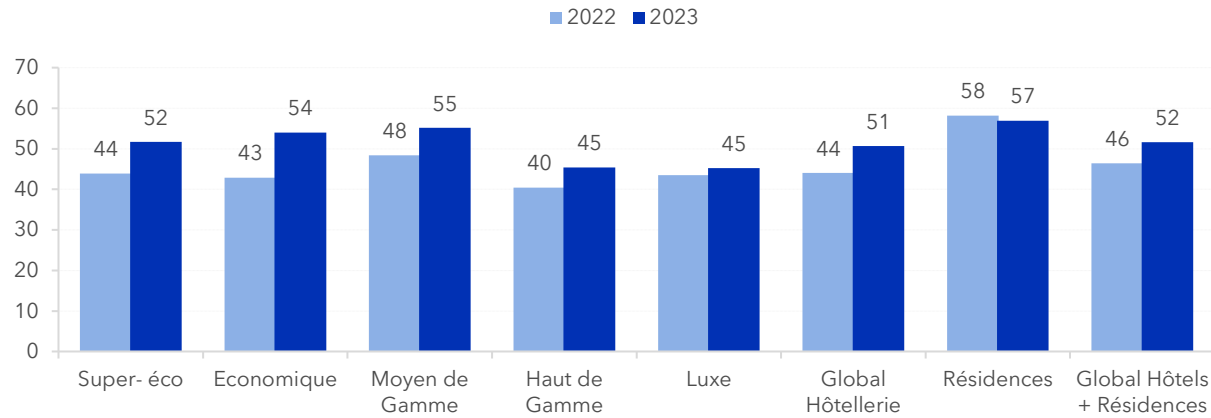


**Taux d'ouverture des établissements des Alpes-Maritimes parmi notre panel**  
(en nb de chambres)

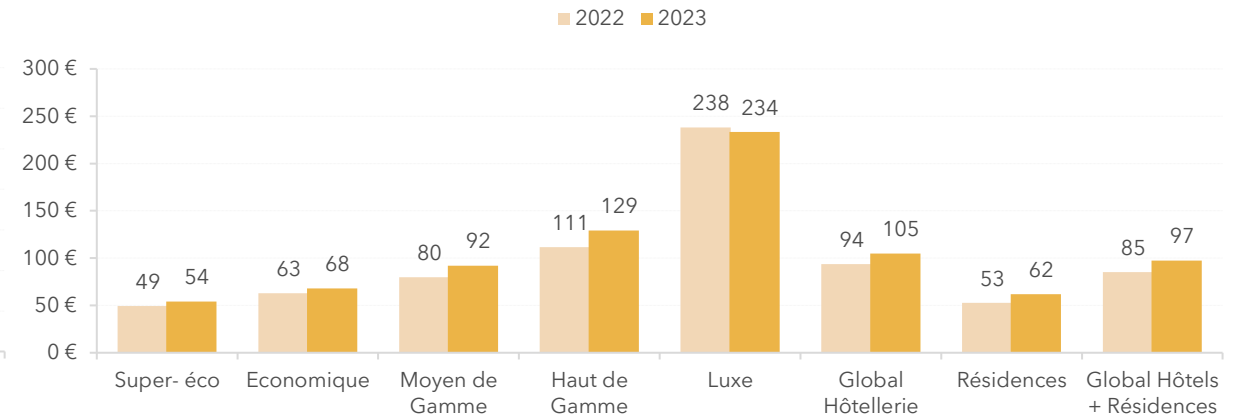
<b>Catégorie</b>	<b>Nb d'hôte</b>	<b>% ouverts</b>	<b>Nbr cham</b>	<b>% ouvertes</b>
Super-économique	17	100%	1520	100%
Economique	36	100%	2808	100%
Moyen de Gamme	47	100%	3968	100%
Haut de Gamme	34	100%	3773	100%
Luxe	10	100%	1804	100%
Résidences	33	100%	2696	100%
Global	177	100%	16569	100%



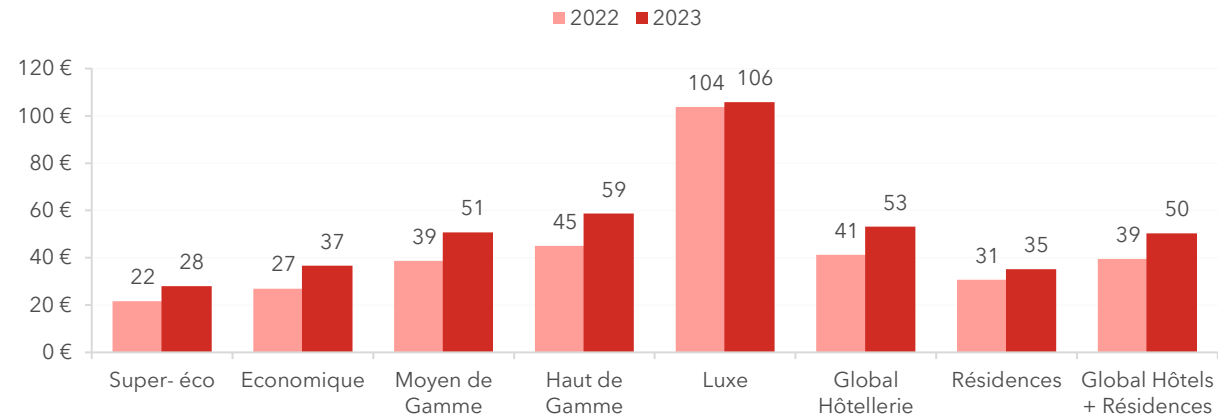
### TAUX D'OCCUPATION



### PRIX MOYEN



### REVPAR



## Le département par segment

Février 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	
	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1
Super-économique	51,7%	7,8	54,1	9,9%	28,0	29,4%	45,9%	10,0	52,9	9,6%	24,3	40,3%
Economique	54,0%	11,1	67,9	8,0%	36,6	35,9%	47,7%	12,1	66,7	8,8%	31,8	45,8%
Moyen de Gamme	55,2%	6,7	92,0	15,1%	50,7	31,1%	50,0%	9,5	90,9	17,5%	45,5	45,2%
Haut de Gamme	45,4%	5,0	129,2	15,9%	58,7	30,1%	40,8%	8,2	128,5	16,7%	52,4	46,2%
Luxe	45,3%	1,7	233,5	-1,9%	105,7	2,0%	38,5%	8,2	259,3	16,7%	99,8	-
Global Hôtellerie	50,7%	6,6	104,7	11,9%	53,1	28,7%	45,2%	8,7	106,4	15,0%	48,1	42,6%
Résidences urbaines	56,9%	-1,2	61,8	17,4%	35,2	14,9%	52,0%	3,0	60,6	19,9%	31,5	27,3%
Total Alpes-Maritimes	51,7%	5,3	97,4	14,5%	50,3	27,5%	46,3%	7,8	98,4	17,4%	45,5	41,1%

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

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Le département par pôle touristique

Février 2023

### VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
50,9%	75,4 €	38,4 €

### CANNES VILLE

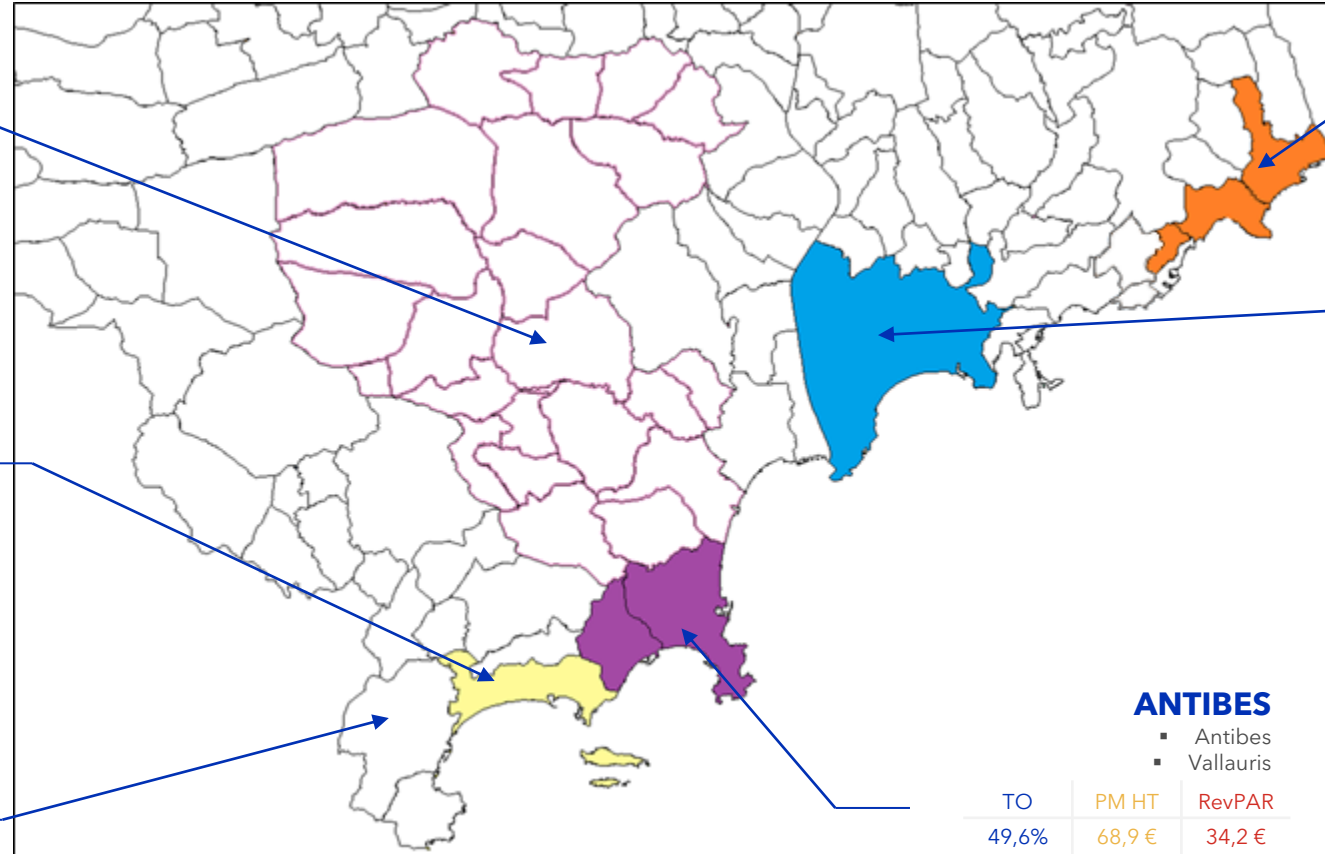
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
43,6%	132,0 €	57,5 €

### MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
39,6%	90,1 €	35,6 €



### MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
76,1%	105,9 €	80,6 €

### NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
54,1%	93,5 €	50,5 €

### 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
55,1%	106,0 €	58,4 €

### ANTIBES

- Antibes
- Vallauris

TO	PM HT	RevPAR
49,6%	68,9 €	34,2 €

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

## Focus Nice et Cannes

Février 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	
	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1
Economique	56,7%	14,1	61,4	9,1%	34,8	45,4%	49,1%	14,2	60,4	8,4%	29,6	52,4%
Moyen de Gamme	59,3%	10,1	83,2	10,4%	49,4	33,0%	53,2%	12,9	82,3	12,3%	43,8	48,2%
Haut de Gamme	44,3%	2,3	129,0	20,2%	57,1	26,8%	38,7%	4,2	125,1	18,8%	48,5	33,3%
Global Hôtellerie	52,8%	7,0	99,3	9,2%	52,4	25,8%	46,7%	8,9	97,9	10,3%	45,7	36,4%
Résidences hôtelières	64,5%	1,6	54,6	19,7%	35,2	22,7%	59,6%	5,5	50,5	21,1%	30,1	33,3%
<b>Total Nice</b>	<b>54,1%</b>	<b>6,3</b>	<b>93,5</b>	<b>11,2%</b>	<b>50,5</b>	<b>25,9%</b>	<b>48,1%</b>	<b>8,5</b>	<b>91,4</b>	<b>12,4%</b>	<b>44,0</b>	<b>36,4%</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	
	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1
Economique	50,4%	12,2	64,4	14,0%	32,5	50,4%	46,7%	11,5	62,4	16,2%	29,1	54,2%
Moyen de Gamme	38,4%	1,4	94,8	21,3%	36,4	26,0%	35,7%	7,8	95,5	22,7%	34,1	57,2%
Haut de Gamme	42,0%	10,3	120,6	10,7%	50,7	46,6%	41,0%	19,0	126,7	20,7%	52,0	125,2%
Luxe	44,2%	6,4	214,3	-16,7%	94,7	-2,6%	36,2%	4,3	253,7	-4,2%	91,8	8,7%
Global Hôtellerie	44,1%	7,2	135,4	5,6%	59,7	26,2%	38,9%	8,9	154,6	14,5%	60,1	48,5%
Résidences urbaines	37,4%	-0,2	85,8	10,8%	32,1	10,2%	33,3%	6,6	90,1	17,2%	30,0	46,0%
<b>Total Cannes</b>	<b>43,6%</b>	<b>6,6</b>	<b>132,0</b>	<b>7,5%</b>	<b>57,5</b>	<b>26,7%</b>	<b>38,4%</b>	<b>8,8</b>	<b>150,1</b>	<b>15,7%</b>	<b>57,7</b>	<b>49,9%</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

Février 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	
	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1
Super-économique	50,8%	8,9	52,8	11,6%	26,8	35,5%	45,6%	10,6	51,2	9,3%	23,3	42,5%
Economique	44,7%	1,8	76,7	12,2%	34,2	17,0%	40,9%	7,9	77,5	17,7%	31,7	45,8%
Moyen de Gamme	46,8%	1,9	104,8	20,2%	49,0	25,4%	40,7%	1,2	104,1	25,8%	42,4	29,6%
Total CASA-Antibes	48,2%	5,6	81,6	16,7%	39,3	32,0%	43,1%	7,5	79,4	18,7%	34,2	43,9%

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	
	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	49,6%	-2,5	68,9	14,7%	34,2	9,1%	44,6%	2,3	65,6	16,4%	29,2	22,8%
Villeneuve-Valbonne	50,9%	13,7	75,4	19,1%	38,4	63,1%	45,4%	12,8	74,6	20,6%	33,9	67,9%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	39,6%	1,7	90,1	11,6%	35,6	16,6%	33,8%	4,6	89,3	6,8%	30,2	23,7%
Nice Métropole (hors Nice)	55,1%	11,4	106,0	18,1%	58,4	48,9%	50,3%	13,0	109,6	22,9%	55,2	65,6%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	76,1%	-4,6	105,9	24,7%	80,6	17,6%	72,2%	1,0	100,4	24,6%	72,5	26,4%
Monaco	37,7%	9,1	290,5	-3,3%	109,6	27,2%	40,3%	10,7	300,9	-0,7%	121,4	35,4%

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

Février 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	
	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	59,9%	3,8	82,6	15,2%	49,4	23,1%	59,0%	8,7	83,7	17,8%	49,4	38,1%
Communauté du Pays d'Aix	57,5%	4,4	78,4	12,0%	45,1	21,3%	55,6%	8,3	78,7	14,0%	43,8	33,9%
Fréjus / St Raphaël	40,2%	-5,4	70,4	3,5%	28,3	-8,7%	35,9%	-1,8	68,7	3,5%	24,7	-1,4%
Toulon Provence Méditerranée	48,2%	-2,4	68,4	2,7%	33,0	-2,1%	44,7%	0,1	67,4	3,1%	30,1	3,4%
Avignon ville	41,7%	0,3	66,4	7,8%	27,7	8,5%	43,1%	4,9	68,4	12,9%	29,5	27,5%

### DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION PACA

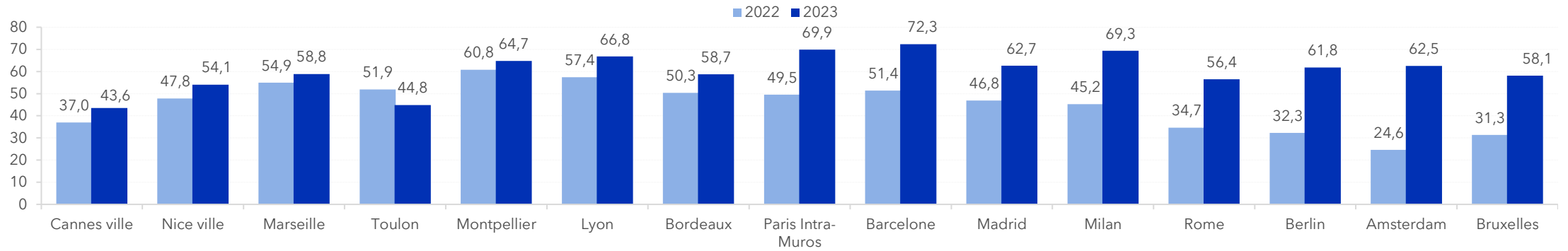
	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1	Cumul à février 23	Var. N-1
Alpes-Maritimes	51,7%	5,3	97,4	14,5%	50,3	27,5%	46,3%	7,8	98,4	17,4%	45,5	41,1%
Bouches du Rhône	56,9%	3,1	78,5	14,3%	44,7	21,0%	55,7%	7,7	79,6	17,0%	44,3	35,8%
Vaucluse	45,6%	2,5	65,3	5,9%	29,8	12,1%	45,6%	7,2	66,0	8,3%	30,1	28,6%
Var	44,7%	-4,4	69,6	5,8%	31,1	-3,6%	41,9%	-0,9	68,8	6,9%	28,8	4,6%
TOTAL des pôles urbains PACA	52,8%	1,9	88,8	12,1%	46,9	16,3%	49,9%	5,9	87,3	14,4%	43,5	29,7%

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

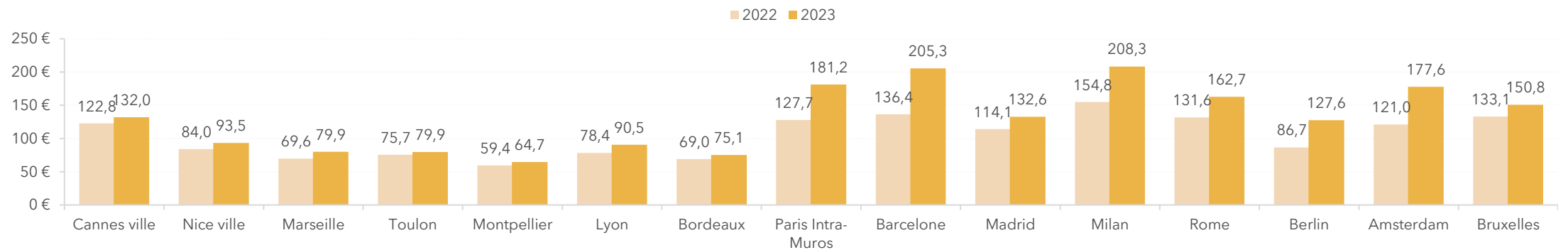
## Focus autres destinations françaises et européennes

Février 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
Économique	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

