

Baromètre

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

Côte d'Azur France

Mars 2023

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash



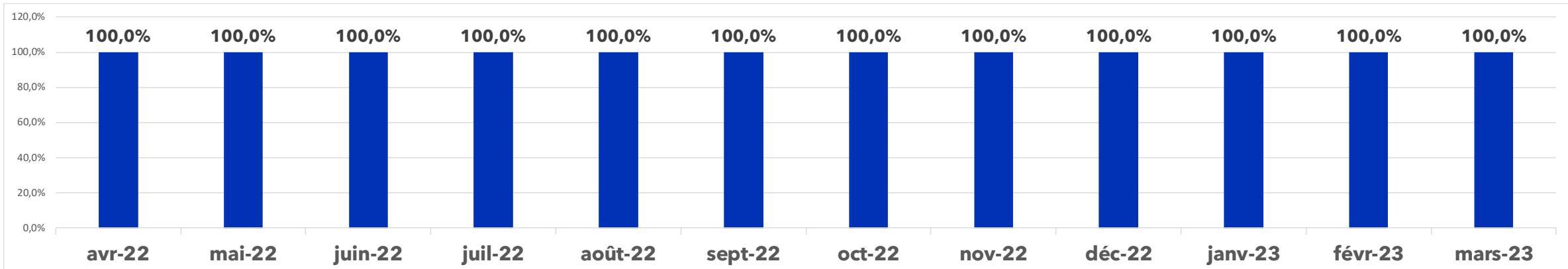
- Les hôtels et résidences des Alpes-Maritimes **poursuivent leur rebond post covid19 en mars 2023** et enregistrent un taux d'occupation (54,8%) en progression de 4,8 points par rapport à mars 2022. Les hôtels d'entrée de gamme enregistrent les augmentations de fréquentation les plus fortes, alors que le créneau luxe est le seul à afficher un recul de son taux d'occupation en mars 2023 (-2,6 points). Ces résultats demeurent encourageants, dans un contexte de ralentissement économique, à l'échelle nationale et européenne.
- **Par rapport à mars 2019, la fréquentation est en léger recul de 1,8 point en mars 2023.** Le recul le plus prononcé est enregistré par le créneau luxe (-10 points), lequel a connu une importante réouverture à la fin de l'année 2022, avec la fin de la rénovation de l'établissement Anantara Plaza Nice Hotel (151 chambres).
- Le département enregistre **un prix moyen de 151,7€ HT** en mars 2023, tous créneaux confondus (dont résidences), soit un gain de 11,7% par rapport au même mois en 2022 et de 16,4% par rapport à 2019. Le créneau super-économique, ainsi que les résidences hôtelières, affichent les augmentations les plus prononcées (respectivement 13,2% et 17,6% en mars 2023). Plus globalement, tous les créneaux (hôtels et résidences confondus) ont augmenté leur prix en ce mois de mars 2023, en répercussion à la réurgence 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 mars 2023 et 2022. **Il s'établit ainsi à 83,2€ HT en mars 2023** (+22,4% par rapport à mars 2022), avec des progressions à deux chiffres pour l'ensemble des segments du marché, hors hôtellerie de luxe (+3,7%).
- 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 7,2 points entre mars 2023 et 2022, alors que dans le même temps, Marseille et Toulon enregistrent des résultats plus contrastés, voir en baisse sur cette période (respectivement +4 points et -8 points).
- 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 : 73,8%,
 - La **ville de Nice** arrive ensuite avec 61,7%, puis la Métropole de Nice Côte d'Azur avec 56,6%.
 - Les destinations balnéaires sont naturellement en retrait compte-tenu de la saison, à l'image de Mandelieu avec un taux d'occupation de 43,6%, ou Cannes avec 43,5%, malgré l'organisation du MIPIM dans cette ville, du 14 au 17 mars 2023, au Palais des Festivals.
- **Au global, le premier trimestre 2023 affiche un bilan positif pour la destination Côte-d'Azur**, avec des indicateurs de performances en hausse en mars 2023, par rapport à mars 2022 et 2019. Ainsi, le RevPAR des hôtels et résidences étudiés a progressé de 31,2% en mars 2023, par rapport au même mois en 2022.

FOCUS OUVERTURE DES ÉTABLISSEMENTS

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



<u>Catégorie</u>	<u>Nb d'hôtels</u>	<u>% ouvert</u>	<u>Nbr chambres</u>	<u>% ouvertes</u>
Super-économique	17	100%	1520	100%
Economique	37	100%	2856	100%
Moyen de Gamme	46	100%	3885	100%
Haut de Gamme	30	100%	3379	100%
Luxe	15	100%	2546	100%
Résidences	32	100%	2696	100%
Global	177	100%	16882	100%



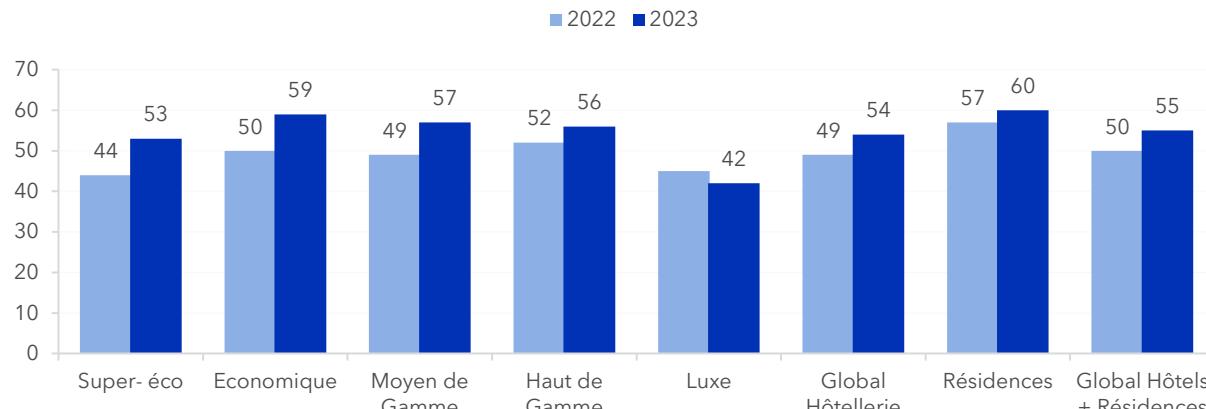
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

Le département par segment

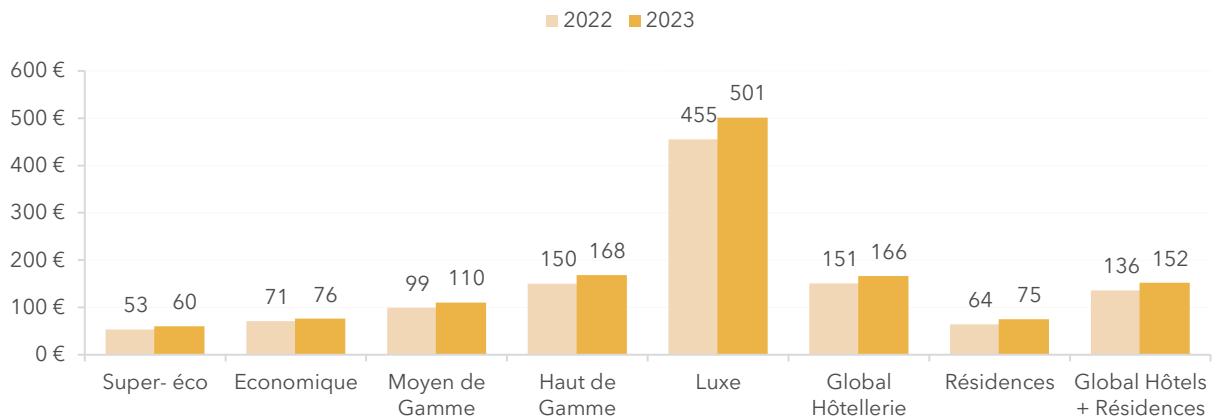
Mars 2023



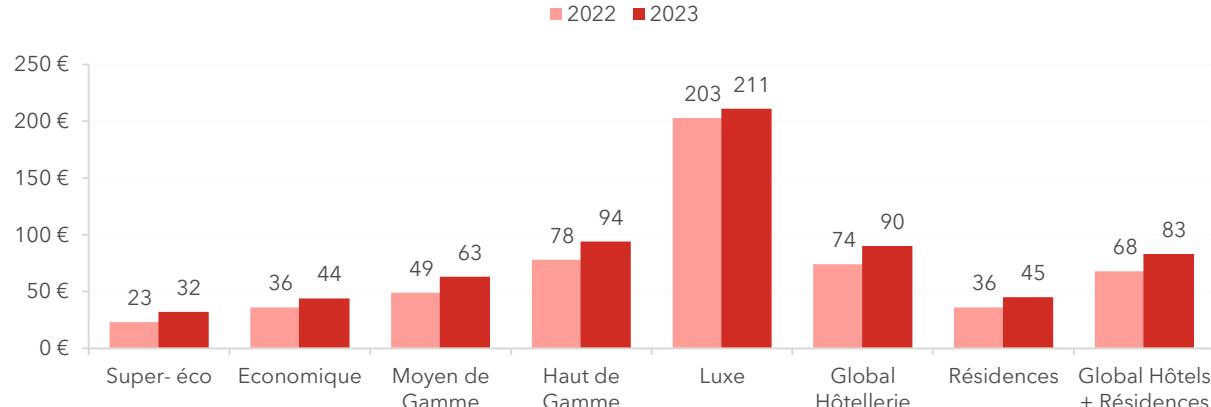
TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



REVPAR



BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

Le département par segment

Mars 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	
	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1
Super-économique	53,1%	8,9	59,6	13,2%	31,7	35,8%	48,4%	9,7	55,4	10,9%	26,8	38,6%
Economique	58,6%	8,2	75,8	6,5%	44,4	23,8%	52,7%	12,2	70,4	7,3%	37,1	39,4%
Moyen de Gamme	57,2%	7,9	109,5	10,8%	62,7	28,5%	52,5%	10,0	98,1	13,8%	51,6	40,4%
Haut de Gamme	55,8%	3,5	168,3	12,4%	93,9	19,8%	46,2%	5,7	146,6	13,7%	67,7	29,7%
Luxe	42,0%	-2,6	501,5	10,1%	210,8	3,7%	38,7%	5,7	378,1	13,7%	146,3	-
Global Hôtellerie	54,0%	5,1	166,1	10,1%	89,6	21,5%	48,4%	7,5	131,2	11,0%	63,6	31,2%
Résidences urbaines	60,0%	3,5	75,0	17,6%	45,0	24,8%	54,8%	3,2	66,1	18,8%	36,2	26,1%
Total Alpes-Maritimes	54,8%	4,8	151,7	11,7%	83,2	22,4%	49,4%	6,7	120,2	13,3%	59,4	31,2%

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

Le département par pôle touristique

Mars 2023



VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
53,0%	93,5 €	49,5 €

CANNES VILLE

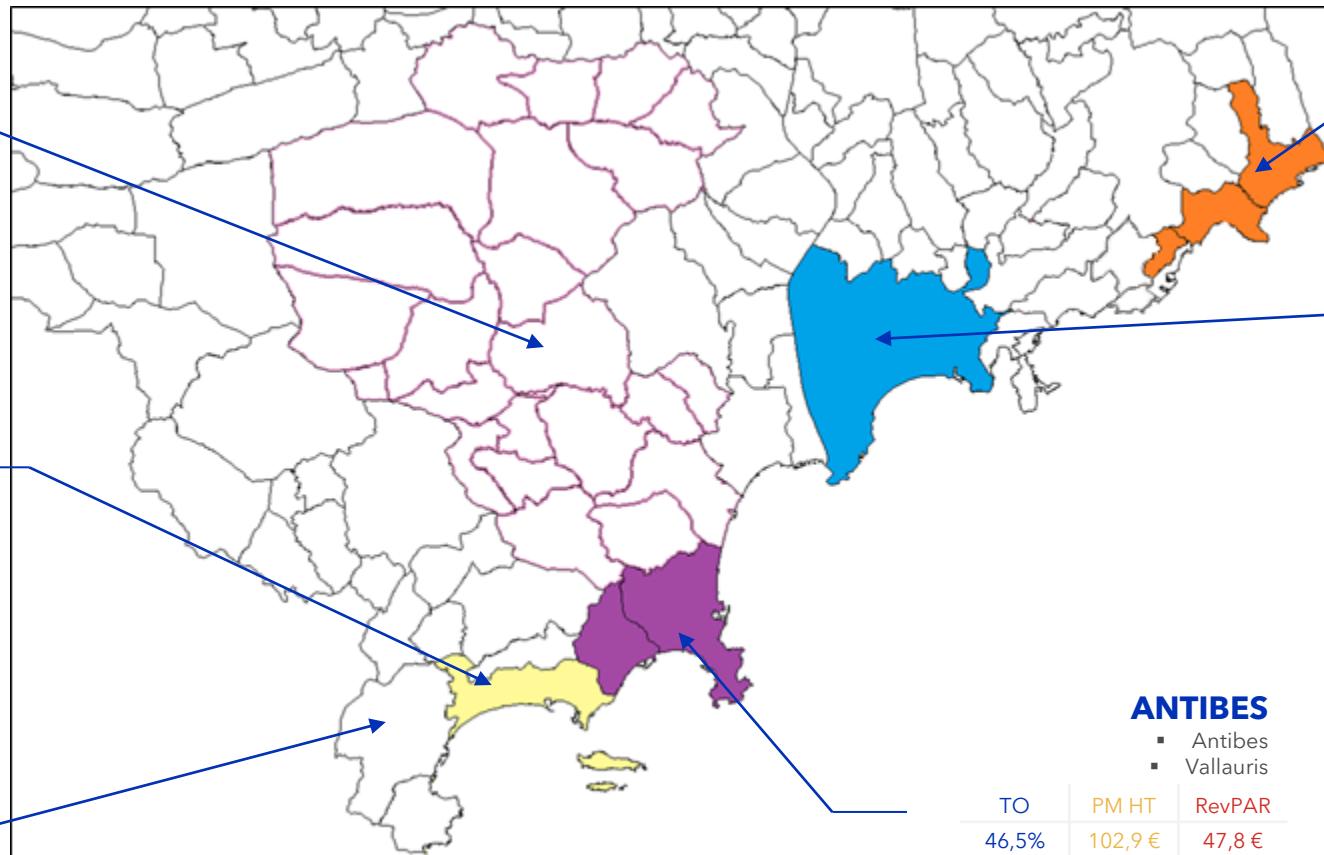
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
43,5%	362,5 €	157,9 €

MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
43,6%	145,1 €	63,3 €



MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
73,8%	100,4 €	74,1 €

NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
61,7%	110,2 €	68,0 €

ANTIBES

- Antibes
- Vallauris

TO	PM HT	RevPAR
46,5%	102,9 €	47,8 €

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
56,6%	130,2 €	73,8 €

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

Focus Nice et Cannes

Mars 2023

MKG

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	
	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1
Economique	62,9%	9,9	63,9	6,2%	40,2	26,0%	56,1%	14,8	61,9	7,1%	34,7	45,6%
Moyen de Gamme	63,8%	11,1	94,2	8,1%	60,2	30,7%	56,9%	12,1	86,8	10,0%	49,4	39,6%
Haut de Gamme	58,6%	3,4	154,9	14,8%	90,8	21,9%	45,1%	3,2	139,8	17,0%	63,1	25,9%
Global Hôtellerie	60,8%	7,6	117,9	12,1%	71,6	28,2%	51,9%	8,7	106,4	10,8%	55,2	33,1%
Résidences hôtelières	68,6%	4,7	56,7	14,1%	38,9	22,5%	62,7%	5,2	52,8	18,0%	33,1	28,7%
Total Nice	61,7%	7,2	110,2	13,2%	68,0	28,2%	53,2%	8,2	99,1	12,5%	52,7	33,0%
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	
	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1
Economique	53,4%	5,6	98,6	10,0%	52,6	22,8%	49,4%	11,0	77,9	11,4%	38,5	43,3%
Moyen de Gamme	38,0%	6,9	194,4	-0,1%	73,9	21,9%	36,6%	12,8	135,8	2,2%	49,7	57,3%
Haut de Gamme	48,5%	7,3	226,2	-0,3%	109,7	17,3%	47,0%	11,6	164,9	-2,0%	77,5	30,3%
Luxe	41,4%	-2,2	597,4	-2,0%	247,3	-6,8%	38,6%	0,5	424,9	-10,3%	164,1	-9,1%
Global Hôtellerie	44,2%	2,3	371,1	2,2%	163,9	7,7%	41,6%	7,0	251,3	-0,5%	104,4	19,5%
Résidences urbaines	34,2%	-3,7	196,4	23,8%	67,1	11,9%	33,6%	3,0	128,2	14,0%	43,1	25,0%
Total Cannes	43,5%	1,9	362,5	3,5%	157,9	8,3%	41,0%	6,7	243,8	0,7%	99,9	20,5%
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

Mars 2023

MKG

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	
	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1
Super-économique	50,7%	6,5	56,9	15,1%	28,9	31,9%	47,4%	9,2	53,3	11,3%	25,2	38,1%
Economique	53,6%	7,2	90,5	15,8%	48,5	33,8%	45,3%	7,7	82,8	16,5%	37,5	40,2%
Moyen de Gamme	44,8%	5,3	125,3	21,3%	56,1	37,5%	42,2%	3,2	112,5	24,5%	47,5	34,8%
Total CASA-Antibes	29,9%	-3,0	274,8	20,5%	82,2	9,4%	18,5%	-13,7	254,6	11,8%	47,0	-35,8%

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	
	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	46,5%	0,6	102,9	14,1%	47,8	15,7%	42,9%	-0,4	81,7	15,2%	35,1	14,2%
Villeneuve-Valbonne	53,0%	11,9	93,5	20,8%	49,5	55,6%	48,0%	12,5	81,8	20,2%	39,2	62,3%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	43,6%	-0,9	145,1	9,1%	63,3	6,8%	37,5%	2,8	113,6	6,8%	42,6	15,4%
Nice Métropole (hors Nice)	56,6%	7,6	130,2	12,5%	73,8	29,8%	52,5%	11,0	117,3	16,9%	61,6	47,9%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	73,8%	0,6	100,4	24,6%	74,1	25,7%	72,8%	0,9	100,4	24,6%	73,1	26,1%
Monaco	45,9%	1,6	341,2	17,1%	156,6	21,3%	42,3%	7,6	316,0	6,1%	133,5	29,3%

	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%

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

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

Focus pôles urbains et départements PACA

Mars 2023

MKG

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	
	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	67,7%	0,5	86,9	8,0%	58,9	8,8%	62,4%	6,3	84,9	13,3%	53,0	25,9%
Communauté du Pays d'Aix	62,1%	2,0	82,0	10,1%	50,9	13,8%	57,9%	6,1	79,9	12,2%	46,2	25,4%
Fréjus / St Raphaël	41,0%	-3,4	70,2	4,8%	28,8	-3,1%	37,7%	-2,3	69,2	4,0%	26,1	-2,1%
Toulon Provence Méditerranée	52,0%	-0,8	73,3	4,3%	38,1	2,8%	47,2%	0,3	71,3	6,3%	33,6	6,9%
Avignon ville	48,3%	1,3	71,0	5,8%	34,3	8,8%	44,9%	3,6	69,2	9,5%	31,1	18,9%

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	
	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1	Cumul à mars 23	Var. N-1
Alpes-Maritimes	54,8%	4,8	151,7	11,7%	83,2	22,4%	49,4%	6,7	120,2	13,3%	59,4	31,2%
Bouches du Rhône	63,2%	0,5	82,2	8,6%	52,0	9,4%	58,6%	5,3	80,5	13,2%	47,2	24,5%
Vaucluse	50,4%	1,5	67,9	3,8%	34,2	7,1%	47,2%	5,1	66,7	6,1%	31,5	19,1%
Var	46,5%	-4,1	73,1	6,3%	34,0	-2,4%	43,6%	-1,8	71,3	7,8%	31,1	3,6%
TOTAL des pôles urbains PACA	55,8%	0,8	107,4	12,1%	59,9	13,7%	52,1%	4,3	95,1	12,9%	49,5	23,0%

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

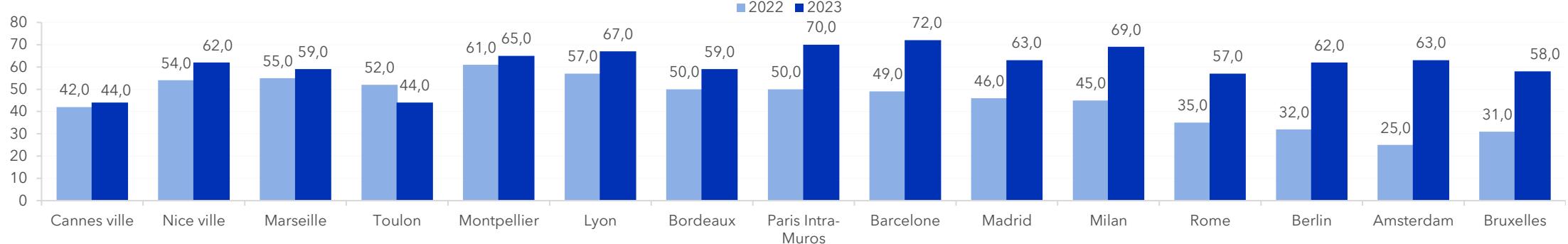
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

Focus autres destinations françaises et européennes

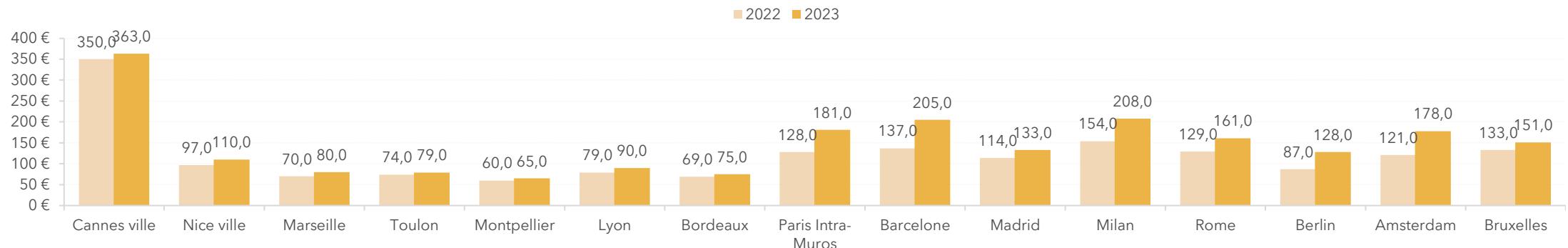
Mars 2023



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 gratuits.
- 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 %) :** Housse 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

