

Baromètre

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

Côte d'Azur France

Avril 2023

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash



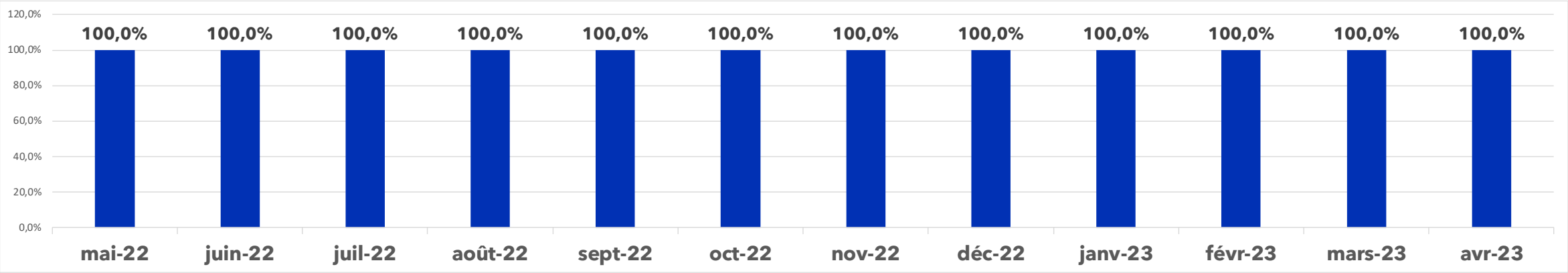
- Les hôtels et résidences des Alpes-Maritimes enregistrent un **taux d'occupation de 66,2%** en avril 2023, supérieur à celui de la région (65,8%). Le taux d'occupation est en hausse de 4,4 points par rapport à avril 2022, mais toujours en léger recul d'un point, par rapport à avril 2019. Ces résultats demeurent encourageants, dans un contexte de ralentissement économique, à l'échelle nationale et européenne.
- **Tous les créneaux hôteliers enregistrent une progression de leur fréquentation** en avril 2023, à l'exception du segment luxe qui perd 9 points de taux d'occupation par rapport à avril 2022. La réouverture de l'hôtel Carlton à Cannes pèse notamment sur le taux d'occupation moyen des établissements luxe de la Côte d'Azur. Les dynamiques de progression de la fréquentation les plus prononcées, sont enregistrées au sein des segments d'entrée de gamme (super-économique +8,9 points et économique +12 points).
- Le département enregistre un **prix moyen de 145,4€ HT** en avril 2023, tous créneaux confondus (hôtellerie et résidences), soit un gain de 11,1% comparé à avril 2022. L'indicateur est également en forte progression par rapport à avril 2019 (+19,9%), dans un contexte d'inflation prononcée au cours des derniers mois, en France.
- En avril 2023, le **RevPAR s'élève à 96,3€ HT** au sein du département des Alpes-Maritimes, soit un niveau bien supérieur à celui de la Région Sud (73,1€ HT), et en augmentation de +19,0% par rapport à avril 2022. Par rapport à avril 2019, cette hausse est tout aussi forte (+16,7%) et démontre la **résilience du marché hôtelier des Alpes-Maritimes**, lequel enregistre dans l'ensemble, en ce début d'année 2023, de meilleures performances qu'avant la crise de la Covid19.
- 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 6,4 points entre avril 2023 et 2022, alors que dans le même temps, Marseille et Toulon enregistrent des résultats plus contrastés, voir en baisse sur cette période (respectivement +2,9 points et +0,4 point).
- 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 : 85,1%,
 - La **ville de Nice** arrive ensuite avec 76,2% , puis la Métropole de Nice Côte d'Azur (hors Nice) avec 71,1%.
 - Les destinations balnéaires sont naturellement en retrait compte-tenu de la saison, à l'image de Mandelieu avec un taux d'occupation de 49,1%, ou Cannes avec 50,6%.
 - **Au global, le début du second trimestre 2023 est encourageant pour la destination Côte-d'Azur**, avec des indicateurs de performances en hausse en avril 2023, par rapport à avril 2022, dans un contexte de hausse du coût des loisirs et des tarifs hôteliers, lié à l'inflation qui peine à refluer en France.

FOCUS OUVERTURE DES ÉTABLISSEMENTS

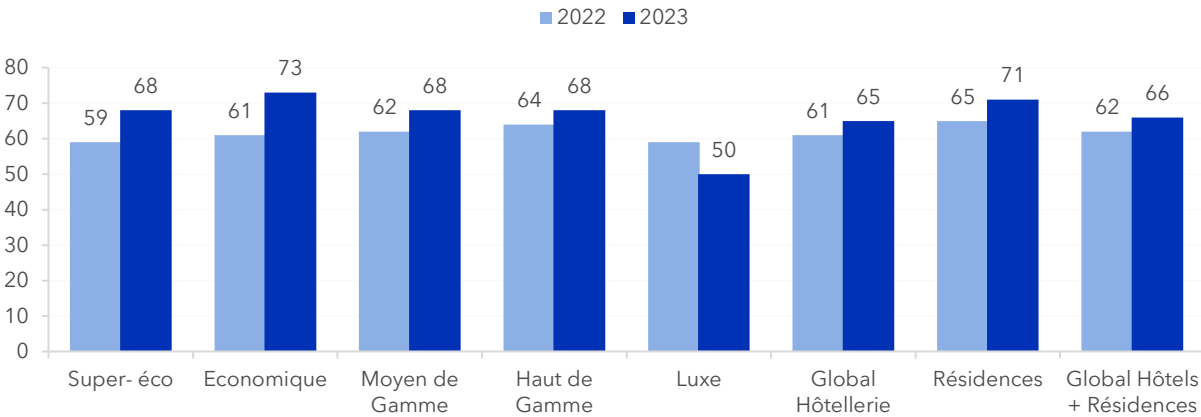


Taux d'ouverture des établissements des Alpes-Maritimes parmi notre panel
(en nb de chambres)

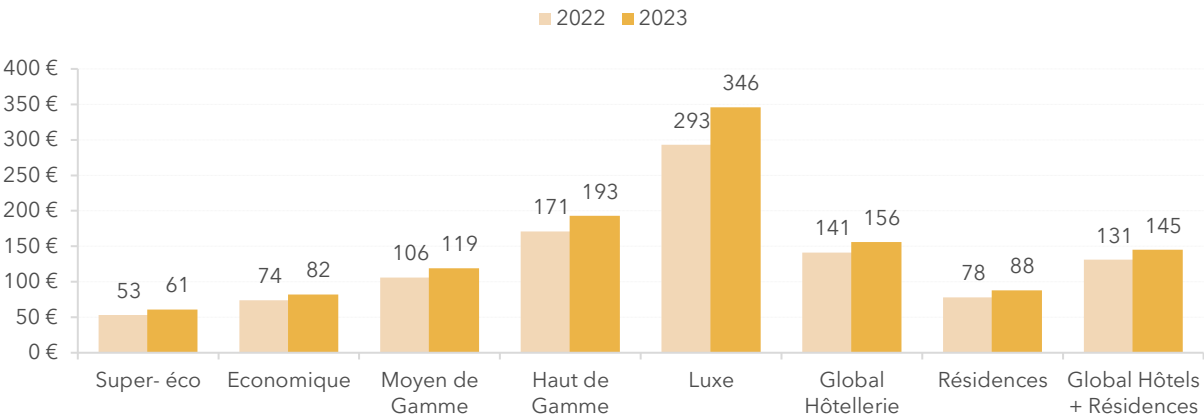
Catégorie	Nb d'hôtels	% ouverts	Nbr chambres	% ouvertes
Super-économique	17	100%	1520	100%
Economique	38	100%	2895	100%
Moyen de Gamme	48	100%	3992	100%
Haut de Gamme	30	100%	3379	100%
Luxe	17	100%	2632	100%
Résidences	32	100%	2696	100%
Global	182	100%	17114	100%



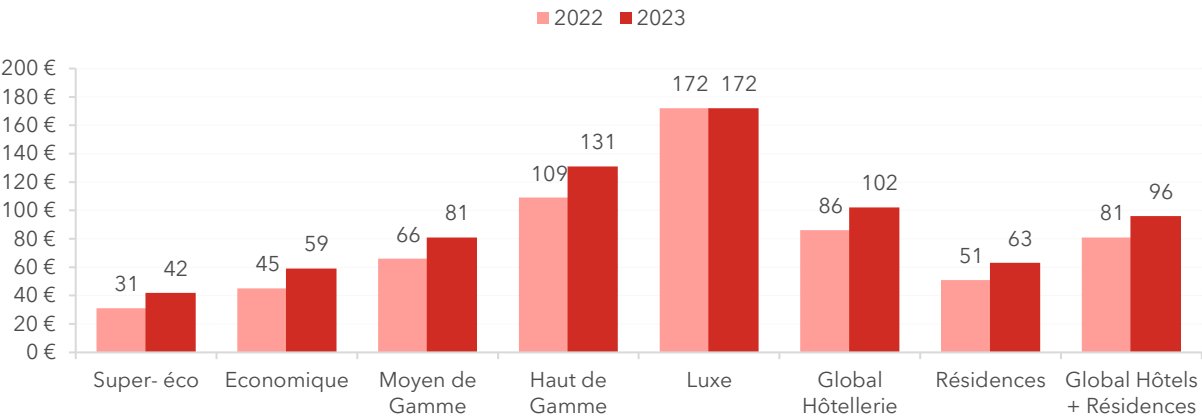
TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



REVPAR





Le département par segment

Avril 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	
	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1
Super-économique	68,2%	8,9	61,3	15,7%	41,8	33,1%	53,3%	9,5	57,3	12,4%	30,6	36,7%
Economique	72,6%	12,0	82,0	10,3%	59,5	32,0%	58,0%	12,4	74,2	8,3%	43,0	37,7%
Moyen de Gamme	67,5%	5,6	119,4	12,1%	80,6	22,2%	56,6%	9,2	104,5	12,9%	59,1	34,7%
Haut de Gamme	68,2%	4,6	192,6	12,4%	131,3	20,6%	51,8%	5,3	162,1	12,4%	84,0	25,2%
Luxe	49,8%	-8,9	346,4	18,0%	172,4	0,1%	42,3%	5,3	365,9	12,4%	154,8	-
Global Hôtellerie	65,4%	4,2	155,6	10,5%	101,7	18,1%	53,1%	6,7	139,0	10,3%	73,8	26,2%
Résidences urbaines	71,5%	6,0	87,8	13,1%	62,7	23,5%	59,0%	3,9	72,7	16,9%	42,8	25,1%
Total Alpes-Maritimes	66,2%	4,4	145,4	11,1%	96,3	19,0%	53,9%	6,2	128,2	12,0%	69,2	26,5%

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Le département par pôle touristique

Avril 2023

VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
54,5%	76n1 €	41,5 €

CANNES VILLE

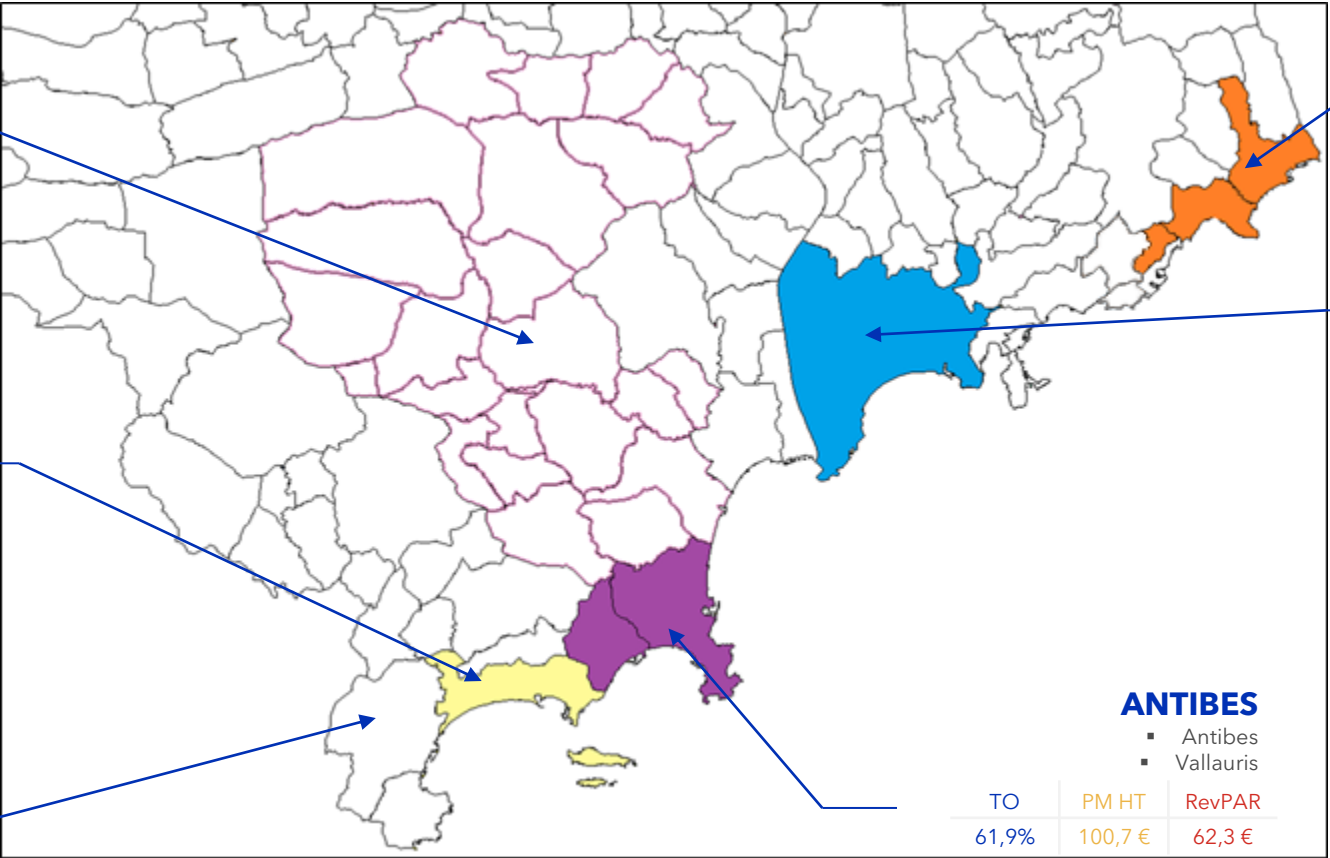
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
50,6%	212,1 €	107,4 €

MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
49,1%	104,5 €	51,3 €



MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
85,1%	151,2 €	128,7 €

NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
76,2%	141,5 €	107,8 €

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
71,1%	161,1 €	114,6 €

Note : les communes indiquées sont celles représentées dans l'échantillon des répondants

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Focus Nice et Cannes

Avril 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	
	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1
Economique	82,1%	13,7	82,0	13,4%	67,3	36,1%	62,9%	14,8	68,8	9,3%	43,3	43,0%
Moyen de Gamme	76,8%	5,5	124,6	12,7%	95,7	21,4%	62,0%	11,0	98,6	10,6%	61,1	34,5%
Haut de Gamme	72,1%	5,9	201,1	13,5%	145,1	23,6%	51,9%	3,8	161,1	15,3%	83,6	24,3%
Global Hôtellerie	76,3%	6,4	148,8	13,5%	113,5	23,8%	58,2%	8,4	120,3	11,6%	70,0	30,4%
Résidences hôtelières	75,0%	6,1	81,8	24,6%	61,4	35,6%	65,8%	5,5	61,1	20,7%	40,2	31,6%
Total Nice	76,2%	6,4	141,5	14,6%	107,8	25,0%	59,1%	8,0	112,9	13,1%	66,7	30,9%

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	
	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1
Economique	60,7%	8,6	76,3	2,9%	46,3	20,0%	52,8%	10,9	77,4	8,6%	40,8	36,7%
Moyen de Gamme	49,5%	2,1	102,3	6,2%	50,7	10,8%	40,4%	10,1	123,9	5,7%	50,0	41,0%
Haut de Gamme	62,1%	2,2	150,1	5,3%	93,3	9,2%	51,1%	7,7	160,1	2,2%	81,8	20,4%
Luxe	44,8%	-9,8	349,1	16,9%	156,6	-4,0%	40,7%	-3,8	397,5	1,6%	161,6	-7,0%
Global Hôtellerie	51,0%	-3,0	216,8	10,6%	110,5	4,6%	44,4%	3,7	239,3	4,6%	106,3	14,0%
Résidences urbaines	45,2%	-1,4	128,5	2,7%	58,0	-0,4%	36,6%	1,6	128,3	9,7%	47,0	14,8%
Total Cannes	50,6%	-2,8	212,1	10,6%	107,4	4,8%	43,9%	3,6	232,8	5,3%	102,1	14,7%

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

Avril 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	
	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1
Super-économique	61,8%	9,7	56,2	12,4%	34,7	33,4%	51,0%	9,3	54,2	11,6%	27,6	36,6%
Economique	60,5%	9,9	80,9	9,0%	48,9	30,4%	49,1%	8,2	82,2	14,1%	40,4	37,1%
Moyen de Gamme	49,8%	5,8	115,0	10,9%	57,3	25,4%	44,2%	3,9	113,3	20,1%	50,1	31,8%
Total CASA-Antibes	45,4%	-4,7	192,8	13,0%	87,5	2,3%	28,4%	-13,6	218,1	10,4%	62,0	-25,3%

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	
	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	61,9%	4,4	100,7	8,6%	62,3	16,9%	48,2%	0,7	88,5	11,4%	42,7	13,1%
Villeneuve-Valbonne	54,5%	9,8	76,1	6,4%	41,5	29,7%	49,6%	11,8	80,2	16,1%	39,8	52,4%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	49,1%	3,3	104,5	-2,5%	51,3	4,4%	40,6%	2,8	110,6	3,8%	44,9	11,5%
Nice Métropole (hors Nice)	71,1%	9,7	161,1	7,5%	114,6	24,4%	57,2%	10,6	131,1	12,0%	75,1	37,4%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	85,1%	0,5	151,2	15,4%	128,7	16,1%	76,2%	0,8	116,0	20,9%	88,4	22,2%
Monaco	61,6%	2,3	488,4	12,0%	300,7	16,3%	47,1%	6,3	372,5	7,0%	175,4	23,5%

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

Avril 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	
	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	73,5%	2,5	94,1	10,4%	69,2	14,3%	66,0%	5,6	87,3	12,4%	57,6	22,8%
Communauté du Pays d'Aix	71,2%	6,9	88,4	8,8%	63,0	20,5%	61,3%	6,3	82,4	11,2%	50,5	23,9%
Fréjus / St Raphaël	51,3%	5,0	90,2	25,1%	46,3	38,6%	41,1%	-0,4	75,8	11,6%	31,1	10,6%
Toulon Provence Méditerranée	60,0%	0,4	78,9	-1,3%	47,3	-0,7%	50,5%	0,3	73,6	3,6%	37,1	4,3%
Avignon ville	65,9%	9,6	79,7	9,3%	52,5	28,0%	50,1%	4,9	72,7	9,5%	36,4	21,4%

DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION PACA

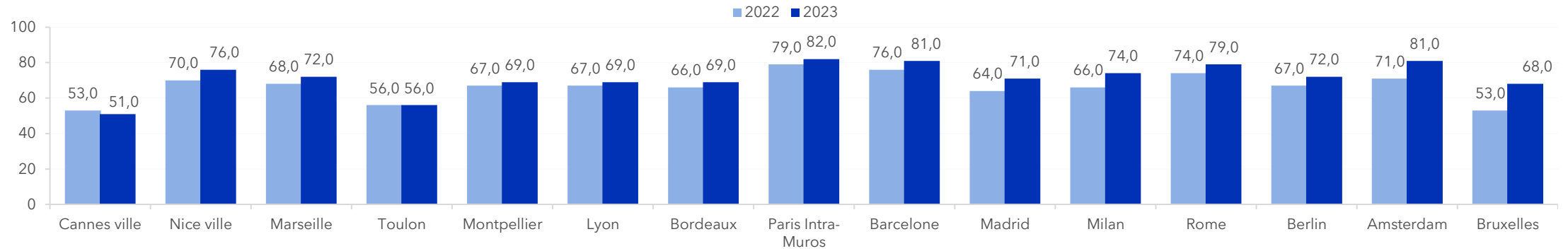
	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1	Cumul à avril 23	Var. N-1
Alpes-Maritimes	66,2%	4,4	145,4	11,1%	96,3	19,0%	53,9%	6,2	128,2	12,0%	69,2	26,5%
Bouches du Rhône	71,1%	3,2	89,0	10,8%	63,3	16,0%	62,2%	5,1	82,9	12,4%	51,5	22,5%
Vaucluse	65,7%	8,8	76,0	8,2%	50,0	24,9%	51,9%	6,5	69,7	6,8%	36,2	21,9%
Var	55,5%	0,8	82,7	7,5%	45,9	9,2%	46,6%	-1,2	74,7	7,8%	34,8	5,2%
TOTAL des pôles urbains PACA	65,8%	3,7	111,0	11,2%	73,1	17,9%	55,7%	4,3	99,9	12,3%	55,6	21,8%

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

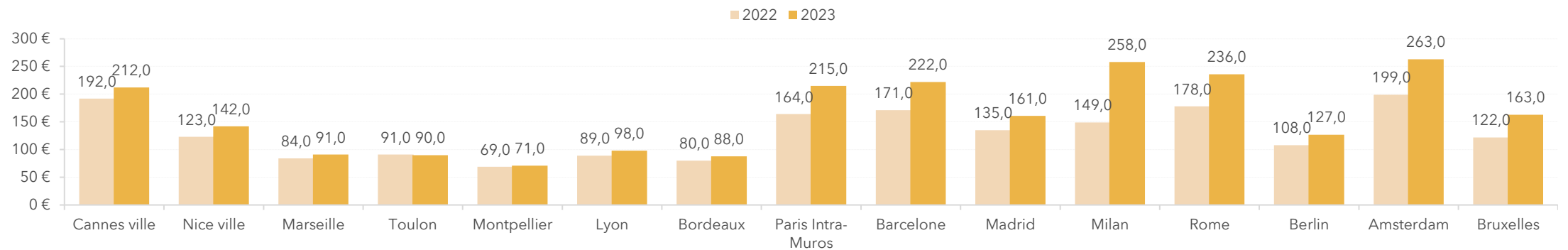
Focus autres destinations françaises et européennes

Avril 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

