

## Baromètre

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

Côte d'Azur France

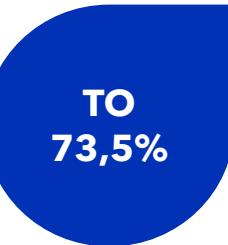
Mai 2023

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash



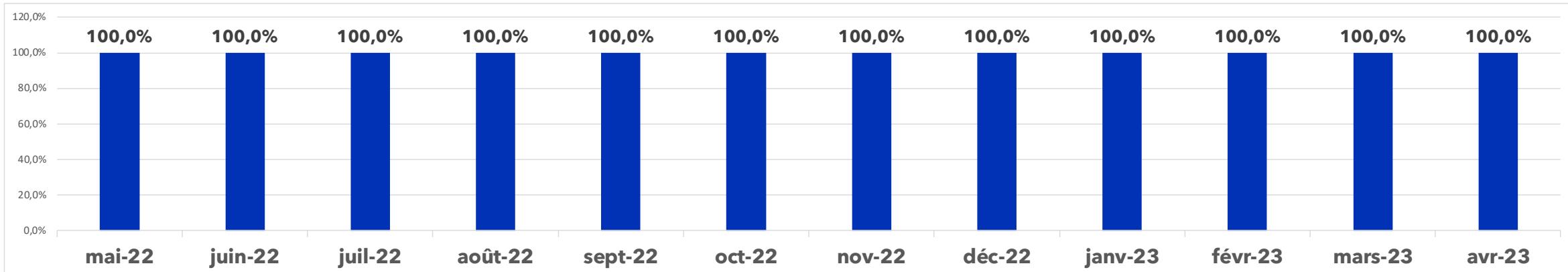
- Les hôtels et résidences des Alpes-Maritimes enregistrent un **taux d'occupation de 73,5%** en mai 2023, supérieur à celui de la région (71,1%). Le taux d'occupation est en hausse de 2,8 points par rapport à mai 2022, et de 1,8 point par rapport à mai 2019. Ces résultats sont encourageants, dans un contexte de ralentissement économique, à l'échelle nationale et européenne.
  - **Tous les créneaux hôteliers enregistrent une progression de leur fréquentation** en mai 2023, à l'exception du segment luxe qui perd 6,8 points de taux d'occupation par rapport à mai 2022. La réouverture des hôtels Carlton à Cannes et Anantara à Nice pèsent 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 économique et haut de gamme (respectivement +7,8 points et +7,6 points)
  - Le département enregistre un **prix moyen de 293€ HT** en mai 2023, tous créneaux confondus (hôtellerie et résidences), soit un gain de 17% comparé à mai 2022. L'indicateur est également en forte progression par rapport à mai 2019 (+34,4%), dans un contexte d'inflation prononcée au cours des derniers mois, en France mais également en raison de la tenue d'importants évènements, à l'image du Festival de Cannes, du 16 au 27 mai 2023.
  - En mai 2023, le **RevPAR s'élève à 215,2€ HT** au sein du département des Alpes-Maritimes, soit un niveau bien supérieur à celui de la Région Sud (127,1€ HT), et en augmentation de +21,6% par rapport à mai 2022.
- Par rapport à mai 2019, cette hausse est encore plus forte (+37,7%) et démontre la **résilience du marché hôtelier des Alpes-Maritimes**, lequel enregistre dans l'ensemble, au cours des cinq premiers mois de 2023, de meilleures performances qu'avant la crise de la Covid19.
- Au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, **Nice Métropole (hors Nice) démontre son regain d'attractivité**, avec une progression de son taux d'occupation de 10 points entre mai 2023 et 2022, alors que dans le même temps, les métropoles de Marseille et Toulon enregistrent des résultats en baisse sur cette période (respectivement -2,2 points et -3,8 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 : 85%.
    - La **ville de Nice** arrive ensuite avec 78,4%, puis la Métropole de Nice Côte d'Azur (hors Nice) avec 78%.
    - Les destinations balnéaires sont naturellement en retrait compte-tenu de la saison, à l'image de Mandelieu avec un taux d'occupation de 65,6%, ou Antibes avec 61,9%.
  - **Au global, le début du second trimestre 2023 est encourageant pour la destination Côte-d'Azur**, avec des indicateurs de performances en hausse en mai 2023, par rapport à mai 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%



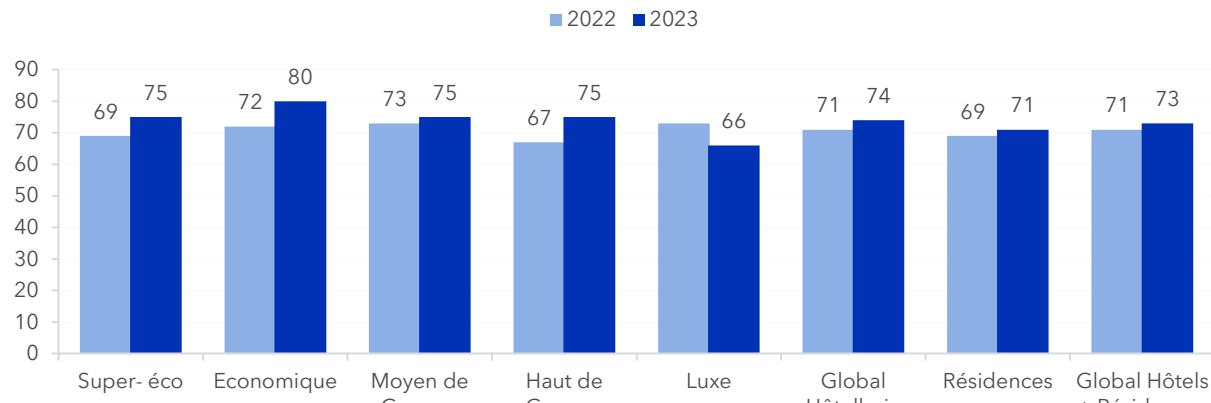
# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



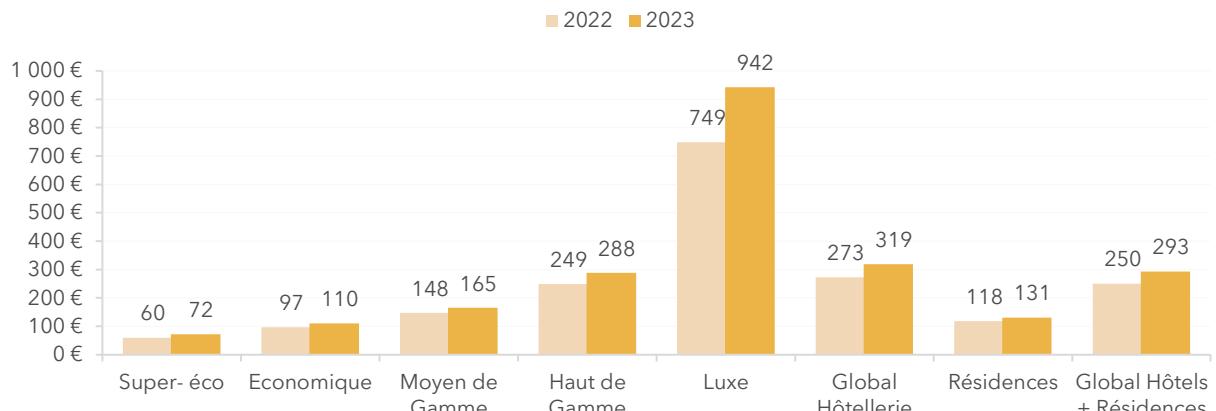
## Le département par segment

Mai 2023

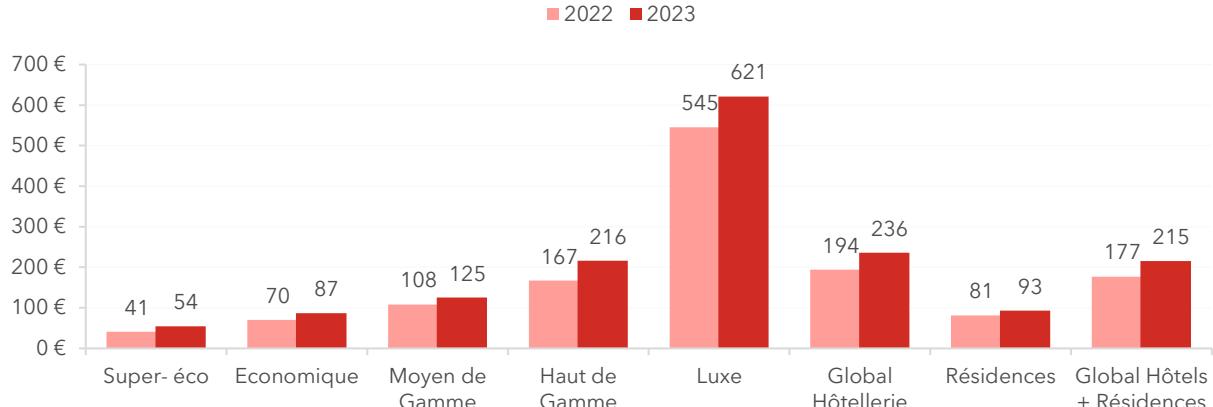
### TAUX D'OCCUPATION



### PRIX MOYEN



### REVPAR



# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

## Le département par segment

Mai 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	
	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1
Super-économique	74,9%	5,8	72,0	20,9%	53,9	31,1%	56,8%	9,0	59,7	14,3%	33,9	35,7%
Economique	79,7%	7,8	109,7	12,9%	87,4	25,1%	62,5%	10,4	81,7	8,8%	51,1	30,5%
Moyen de Gamme	75,5%	2,3	165,4	12,0%	124,8	15,5%	61,4%	6,4	120,4	12,7%	74,0	25,8%
Haut de Gamme	74,8%	7,6	288,4	15,9%	215,7	29,0%	55,8%	6,0	190,7	10,7%	106,4	23,9%
Luxe	65,9%	-6,8	941,8	25,8%	620,8	14,0%	47,7%	6,0	564,7	10,7%	269,4	-
Global Hôtellerie	73,9%	2,9	319,4	17,1%	236,1	21,9%	57,3%	5,0	188,8	10,7%	108,3	21,2%
Résidences urbaines	70,9%	2,0	131,2	11,0%	93,0	14,3%	59,4%	3,0	90,6	14,5%	53,9	20,6%
Total Alpes-Maritimes	73,5%	2,8	293,0	17,0%	215,2	21,6%	57,7%	4,6	173,5	11,8%	100,0	21,6%

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

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Le département par pôle touristique

Mai 2023

### VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
67,3%	94,5 €	63,6 €

### CANNES VILLE

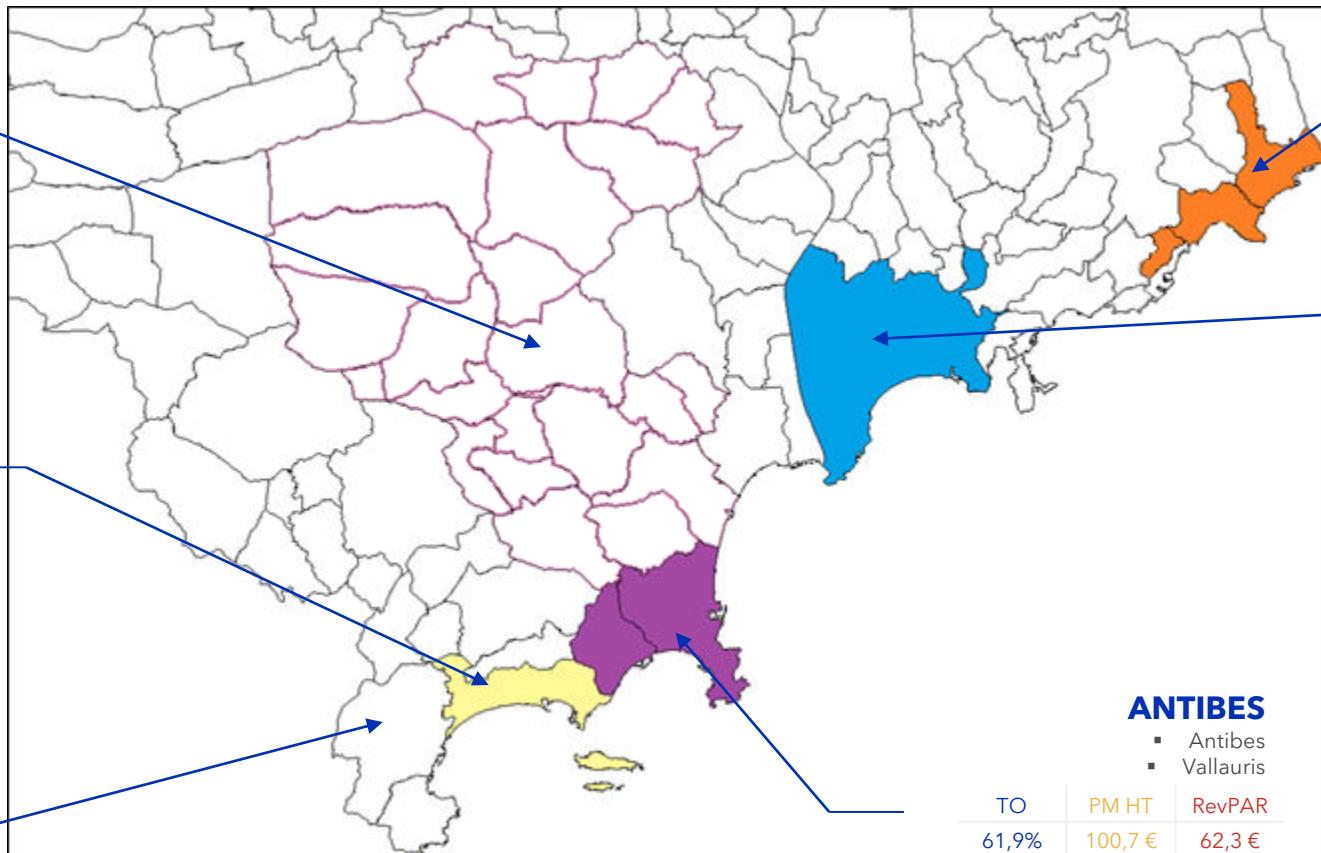
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
66,4%	731,4 €	485,4 €

### MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
65,6%	185,8 €	122,0 €



### MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR,
85,0%	241,6 €	205,4 €

### NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
78,4%	186,7 €	146,3 €

### 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
78,0%	223,6 €	174,4 €

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

## Focus Nice et Cannes

Mai 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	
	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1
Economique	83,8%	8,0	105,6	15,7%	88,6	27,8%	66,1%	12,6	77,1	9,3%	51,0	34,9%
Moyen de Gamme	80,1%	2,0	164,3	11,4%	131,5	14,3%	65,9%	7,9	115,1	10,7%	75,8	25,8%
Haut de Gamme	75,5%	8,5	278,0	18,6%	209,9	33,6%	56,7%	4,3	184,1	14,9%	104,5	24,4%
Global Hôtellerie	78,9%	4,2	197,4	18,3%	155,8	25,0%	62,4%	7,0	134,5	12,7%	84,0	26,8%
Résidences hôtelières	74,7%	1,3	111,2	20,2%	83,1	22,3%	68,0%	5,0	74,7	19,6%	50,7	29,0%
Total Nice	78,4%	3,9	186,7	18,9%	146,3	25,1%	63,2%	6,7	126,0	13,9%	79,6	27,3%
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	
	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1
Economique	66,5%	1,7	125,4	7,0%	83,3	9,8%	51,8%	3,8	89,3	7,0%	46,2	15,5%
Moyen de Gamme	66,7%	2,5	215,9	7,5%	143,9	11,7%	48,6%	4,5	151,1	9,5%	73,4	20,8%
Haut de Gamme	74,6%	14,4	321,6	17,9%	239,8	46,0%	52,1%	11,8	202,8	2,0%	105,8	31,8%
Luxe	65,5%	-8,7	1151,1	27,2%	753,9	12,2%	46,9%	-6,5	663,6	16,7%	311,5	2,4%
Global Hôtellerie	67,6%	-1,2	755,1	28,2%	510,6	26,0%	48,9%	0,6	415,2	15,5%	203,1	16,8%
Résidences urbaines	48,0%	-9,7	237,8	6,3%	114,2	-11,6%	38,8%	-0,9	149,7	0,8%	58,0	-1,6%
Total Cannes	66,4%	-1,7	731,4	28,4%	485,4	25,1%	48,2%	0,5	400,1	15,4%	192,8	16,5%
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

Mai 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	
	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1
Super-économique	69,5%	4,5	66,4	17,3%	46,2	25,3%	54,8%	8,3	57,4	12,8%	31,4	33,0%
Economique	77,4%	11,9	109,3	29,0%	84,5	52,4%	56,0%	5,7	87,9	20,1%	49,2	33,8%
Moyen de Gamme	58,1%	1,9	146,3	28,8%	85,1	33,0%	47,0%	4,1	122,3	27,0%	57,5	39,1%
Total CASA-Antibes	66,5%	4,3	153,2	17,5%	101,9	25,6%	50,0%	3,7	110,2	14,1%	55,1	23,3%

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	
	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1
Antibes (inclusant Vallauris)	66,4%	1,5	182,4	21,0%	121,1	23,8%	45,5%	-2,6	129,5	18,8%	58,9	12,3%
Villeneuve-Valbonne	67,3%	5,5	94,5	11,9%	63,6	21,9%	53,5%	10,3	83,4	14,3%	44,6	41,6%
Mandelieu (inclusant Théoule, Le Cannet, Mougins)	65,6%	2,3	185,8	8,1%	122,0	12,1%	46,2%	-0,6	138,7	6,2%	64,1	4,8%
Nice Métropole (hors Nice)	78,0%	10,0	223,6	4,9%	174,4	20,3%	62,8%	12,1	146,7	7,4%	92,1	33,0%
Menton (inclusant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	85,0%	0,5	241,6	3,0%	205,4	3,5%	80,1%	0,2	150,4	13,9%	120,5	14,2%
Monaco	62,5%	-9,9	896,9	21,8%	561,0	5,1%	50,3%	3,0	506,7	7,8%	254,8	14,5%

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

Mai 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	
	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	74,8%	-2,2	110,9	6,2%	82,9	3,1%	66,3%	3,9	95,4	9,1%	63,3	15,9%
Communauté du Pays d'Aix	76,7%	4,7	95,7	8,9%	73,4	15,9%	64,1%	7,5	85,4	10,5%	54,7	25,0%
Fréjus / St Raphaël	59,1%	4,8	84,3	10,9%	49,8	20,7%	44,5%	0,3	75,0	7,2%	33,3	8,1%
Toulon Provence Méditerranée	65,3%	-3,8	86,4	4,9%	56,4	-0,9%	51,7%	-2,9	78,6	5,6%	40,6	0,1%
Avignon ville	70,8%	3,6	85,0	8,7%	60,2	14,5%	55,2%	4,5	75,7	9,0%	41,8	18,7%

### 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	
	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1	Cumul à mai 23	Var. N-1
Alpes-Maritimes	73,5%	2,8	293,0	17,0%	215,2	21,6%	57,7%	4,6	173,5	11,8%	100,0	21,6%
Bouches du Rhône	73,8%	-0,4	100,5	6,8%	74,2	6,2%	63,9%	4,7	88,2	9,8%	56,4	18,4%
Vaucluse	70,4%	4,4	86,6	8,2%	60,9	15,4%	56,2%	5,9	74,1	6,0%	41,7	18,4%
Var	61,8%	-4,0	91,0	5,2%	56,2	-1,2%	48,6%	-3,3	78,5	6,4%	38,1	-0,4%
TOTAL des pôles urbains PACA	71,1%	0,7	178,9	15,7%	127,1	16,9%	58,7%	3,2	120,7	12,0%	70,8	18,5%

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

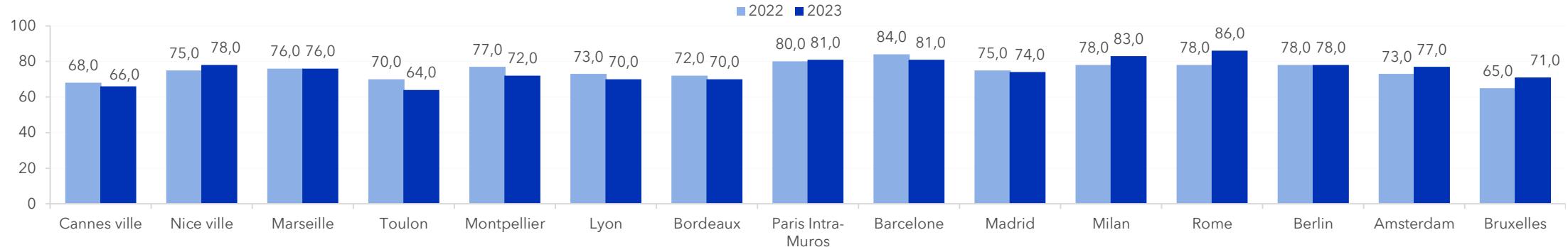
# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Focus autres destinations françaises et européennes

Mai 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

