

Baromètre

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

Côte d'Azur France

Juillet 2023

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash



- En juillet 2023, l'activité hôtelière de la Côte d'Azur est soutenue par la croissance des prix moyens, alors même que les taux d'occupation sont en léger repli, par rapport à 2022. La croissance du RevPAR reste néanmoins très forte par rapport à 2019 : +42,4%.
- Les hôtels et résidences hôtelières de la Région Sud enregistrent 78,9% d'occupation, soit une baisse de 3,3 points par rapport à 2022. Au sommet du classement, les établissements hôteliers et les résidences situés dans les Alpes-Maritimes enregistrent un **taux d'occupation de 84,1% pour le mois de juillet 2023**, soit une baisse de 1,9 point par rapport à juillet 2022 et de 2 points par rapport à son niveau d'avant-crise.
- L'ensemble des segments enregistre un **déclin de leur fréquentation** en juillet 2023. La diminution est particulièrement notable dans le segment luxe par rapport à juillet 2022, avec une chute de 8,4 points. La concurrence de destinations internationales pèse sur la fréquentation de la Côte d'Azur, tandis que la médiatisation de la canicule touchant le littoral a orienté les touristes vers d'autres destinations.
- En juillet 2023, le **prix moyen pour l'ensemble des créneaux** (incluant hôtels et résidences) **atteint 268,7€ HT** dans le département des Alpes-Maritimes, soit une hausse de 2,3% par rapport à juillet 2022, et une augmentation significative de 45,8% par rapport à 2019.
- L'équilibre des indicateurs permet au **RevPAR de rester stable par rapport à celui de juillet 2022**. Il s'établit ainsi à 225,9€ HT dans les Alpes-Maritimes, surpassant significativement le niveau de la Région Sud qui se situe à 157,3€ HT. Comparée à juillet 2019, cette augmentation est encore plus prononcée (+42,4%), démontrant la pérennité de l'attractivité des Alpes-Maritimes.

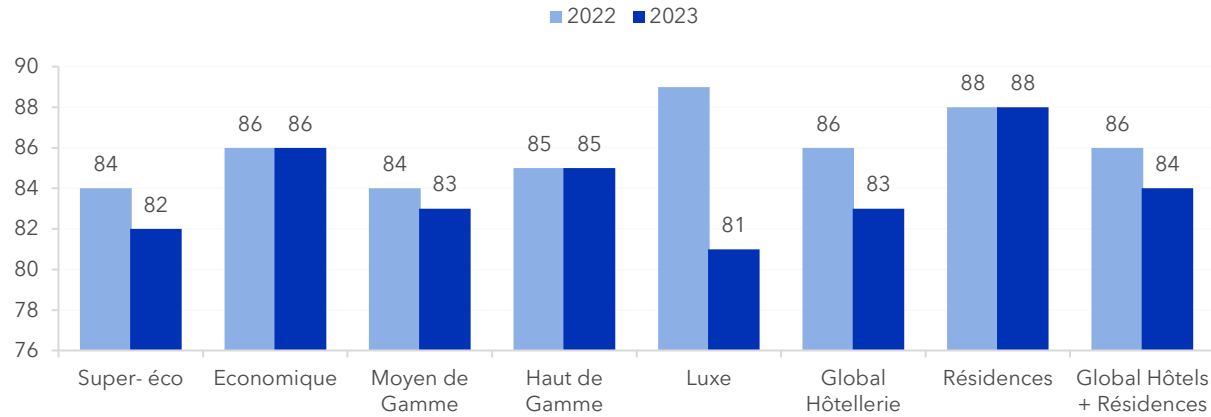
Entre janvier et juillet 2023, le département des Alpes-Maritimes a enregistré des performances surpassant celles d'avant la pandémie de Covid-19. Il a enregistré une croissance de 3,6 points de son taux d'occupation par rapport à la même période en 2022, rétablissant ainsi un niveau similaire à celui de 2019 avec une augmentation de 0,6 point, atteignant ainsi un taux de 66,9%.

Le **prix moyen s'est établi à 196,8 €** pour la période de janvier à juillet 2023, affichant une hausse de 6,3 % par rapport à 2022 et une augmentation notable de 32 % par rapport à 2019. Grâce à cette hausse du taux d'occupation combinée à la hausse de prix moyen, le **RevPAR s'est élevé à 131,7 €, dépassant les performances de 2022 de manière significative avec une amélioration de 14,3 €.**

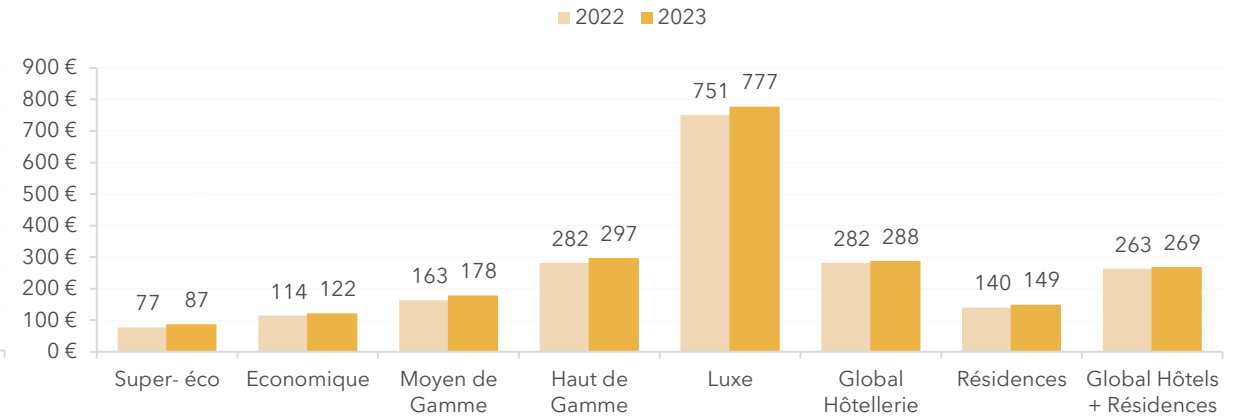
Au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, **Nice Métropole (hors Nice)** affiche un regain d'attrait avec une augmentation de 2,9 points de son taux d'occupation entre juillet 2023 et juillet 2022. Toutefois, les métropoles de **Marseille** et de **Toulon** enregistrent des résultats en baisse sur cette même période : respectivement -4,8 points et -3,7 points.

Le **pôle hôtelier de Menton**, englobant Roquebrune, Cap d'Ail et Beausoleil, se démarque toujours en affichant le taux d'occupation le plus élevé, culminant à 93,9 %. La **métropole hors Nice** se positionne en deuxième position avec un taux d'occupation de 90,4 %, suivie de près par **Nice Ville** avec 89,1%. En revanche, les destinations balnéaires enregistrent des taux d'occupation plus modérés, comme **Mandelieu** avec 73,8 % et **Antibes** avec 78,4 %.

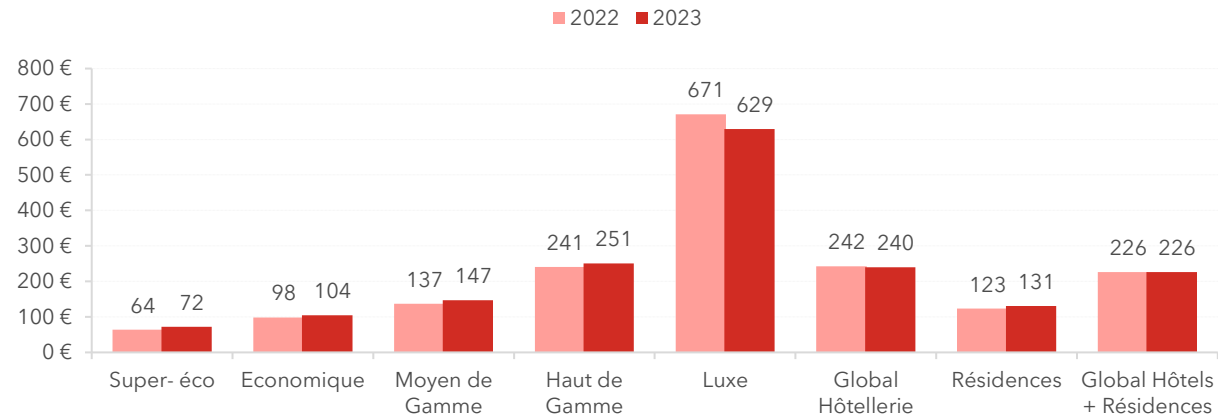
TAUX D'OCCUPATION



RIX MOYEN



REVPAR



BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

Le département par segment

Juillet 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	
	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1
Super-économique	82,3%	-1,8	87,1	13,6%	71,7	11,2%	65,2%	6,0	69,2	12,4%	45,1	23,8%
Economique	85,8%	-0,3	121,5	6,7%	104,2	6,3%	70,4%	8,2	98,7	7,7%	69,5	21,9%
Moyen de Gamme	82,9%	-1,0	177,6	8,8%	147,3	7,5%	67,9%	4,7	137,1	6,8%	93,2	14,6%
Haut de Gamme	84,6%	-0,8	297,0	5,3%	251,1	4,3%	66,3%	5,7	221,6	5,9%	146,9	15,8%
Luxe	80,9%	-8,4	777,4	3,5%	629,0	-6,2%	60,4%	-5,2	617,1	8,1%	372,6	-0,5%
Global Hôtellerie	83,5%	-2,2	288,1	2,0%	240,5	-0,6%	66,4%	4,2	212,8	5,4%	141,4	12,5%
Résidences urbaines	88,0%	-0,1	148,7	6,5%	130,9	6,4%	70,1%	-0,3	102,5	10,6%	71,8	10,1%
Total Alpes-Maritimes	84,1%	-1,9	268,7	2,3%	225,9	0,0%	66,9%	3,6	196,8	6,3%	131,7	12,3%

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Le département par pôle touristique

Juillet 2023

VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
76,4%	118,7 €	90,7 €

CANNES VILLE

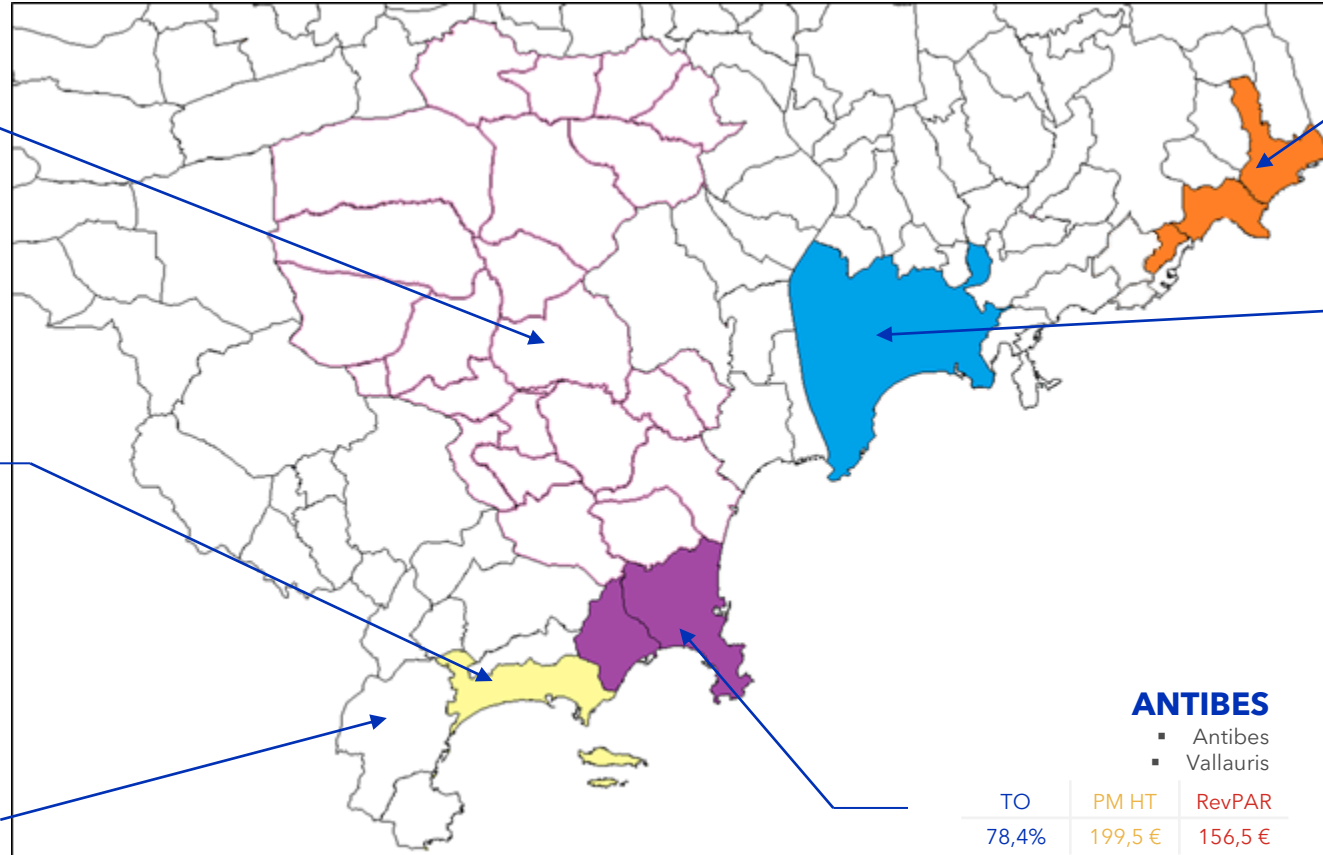
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
80,3%	454,9 €	365,3 €

MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
73,8%	213,4 €	157,5 €



MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
93,9%	218,6 €	205,2 €

NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
89,1%	235,3 €	209,8 €

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
90,4%	299,6 €	270,9 €

ANTIBES

- Antibes
- Vallauris

TO	PM HT	RevPAR
78,4%	199,5 €	156,5 €

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

Focus Nice et Cannes

Juillet 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	
	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1
Economique	92,0%	-2,1	126,7	8,6%	116,5	6,3%	77,0%	9,7	96,2	9,0%	74,1	24,6%
Moyen de Gamme	90,4%	0,6	193,1	12,4%	174,4	13,1%	74,7%	6,3	137,2	8,0%	102,6	17,9%
Haut de Gamme	87,4%	-0,1	319,1	7,7%	278,9	7,5%	68,9%	6,7	224,4	6,9%	154,6	18,4%
Global Hôtellerie	89,3%	-0,7	242,9	8,0%	217,0	7,3%	72,6%	6,5	172,1	8,3%	124,9	19,0%
Résidences hôtelières	86,9%	0,0	150,6	16,5%	130,9	16,5%	74,9%	3,9	101,3	16,7%	75,8	23,1%
Total Nice	89,1%	-0,6	235,3	8,5%	209,8	7,8%	72,8%	6,3	165,7	8,9%	120,7	19,2%

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	
	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1
Economique	84,0%	-0,2	103,0	-2,2%	86,5	-2,5%	64,7%	7,6	97,6	3,6%	63,1	17,4%
Moyen de Gamme	74,1%	-7,6	146,8	-7,1%	108,7	-15,8%	53,8%	4,9	160,2	-2,6%	86,2	7,2%
Haut de Gamme	77,7%	-1,3	240,5	6,9%	187,0	5,2%	58,0%	4,7	199,9	2,9%	115,9	12,0%
Luxe	79,9%	-10,3	852,2	1,1%	680,8	-10,4%	59,7%	-5,1	696,6	1,9%	415,6	-6,1%
Global Hôtellerie	80,1%	-6,0	486,9	-2,0%	390,0	-8,8%	59,6%	1,3	397,2	2,1%	236,7	4,4%
Résidences urbaines	82,0%	-3,3	187,2	-1,8%	153,6	-5,6%	52,1%	-4,2	147,3	2,8%	76,7	-4,9%
Total Cannes	80,3%	-5,7	454,9	-2,2%	365,3	-8,7%	58,8%	0,7	372,8	2,6%	219,1	3,9%

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

Juillet 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	
	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1
Super-économique	73,6%	-5,7	74,0	6,0%	54,5	-1,6%	60,5%	4,8	62,3	9,3%	37,7	18,8%
Economique	83,9%	7,8	118,3	6,2%	99,2	17,2%	62,7%	7,2	97,0	13,5%	60,7	28,2%
Moyen de Gamme	70,3%	-4,7	170,5	5,3%	119,9	-1,3%	56,2%	2,3	130,3	8,6%	73,2	13,1%
Total CASA-Antibes	81,5%	-6,4	401,0	3,3%	327,0	-4,2%	54,8%	-8,7	338,8	8,1%	185,5	-6,7%

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	
	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	78,4%	-4,5	199,5	4,3%	156,5	-1,3%	60,9%	0,2	135,9	6,2%	82,7	6,5%
Villeneuve-Valbonne	76,4%	-0,1	118,7	2,5%	90,7	2,3%	63,4%	6,3	95,7	9,3%	60,7	21,5%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	73,8%	-2,8	213,4	-3,3%	157,5	-6,8%	53,9%	-0,2	160,6	1,2%	86,6	0,8%
Nice Métropole (hors Nice)	90,4%	2,9	299,6	4,4%	270,9	7,8%	70,5%	6,0	210,2	8,3%	148,2	18,5%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	93,9%	-0,5	218,6	5,7%	205,2	5,1%	81,3%	0,5	151,6	11,7%	123,2	12,4%
Monaco	76,8%	-0,8	753,2	6,6%	578,8	5,4%	57,1%	1,7	571,1	8,6%	326,4	12,0%

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

Juillet 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	
	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	73,3%	-5,8	118,7	2,9%	87,0	-4,6%	70,2%	1,5	100,5	6,5%	70,5	8,8%
Communauté du Pays d'Aix	76,6%	-1,4	117,4	4,5%	89,9	2,7%	69,2%	3,8	95,3	7,6%	65,9	13,8%
Fréjus / St Raphaël	80,0%	-0,4	121,5	-1,3%	97,2	-1,8%	55,0%	0,8	90,1	2,8%	49,6	4,3%
Toulon Provence Méditerranée	76,6%	-3,3	102,9	-6,4%	78,9	-10,3%	60,3%	-2,0	85,3	3,2%	51,4	-0,1%
Avignon ville	81,2%	-3,7	134,6	8,0%	109,4	3,3%	62,4%	2,9	88,9	5,3%	55,4	10,5%

DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION PACA

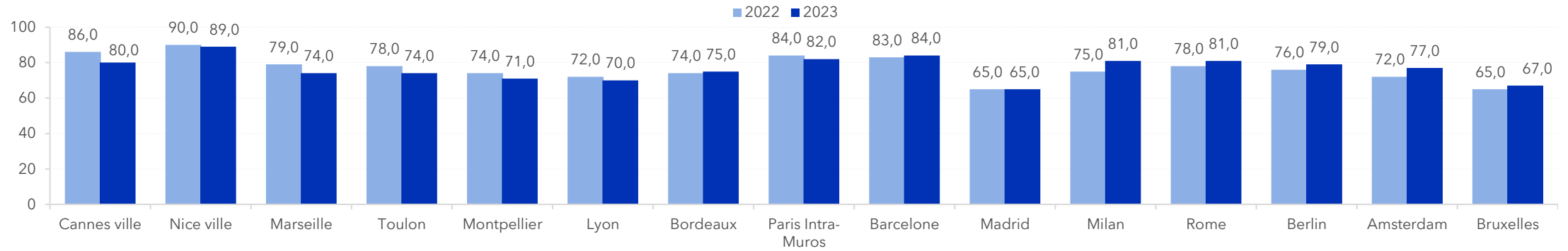
	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1	Cumul à juil 23	Var. N-1
Alpes-Maritimes	84,1%	-1,9	268,7	2,3%	225,9	0,0%	66,9%	3,6	196,8	6,3%	131,7	12,3%
Bouches du Rhône	74,4%	-4,9	114,7	2,6%	85,3	-3,7%	68,1%	1,7	95,2	6,8%	64,9	9,6%
Vaucluse	81,6%	-2,2	122,6	4,0%	100,1	1,3%	63,8%	3,8	85,2	3,7%	54,4	10,2%
Var	76,7%	-3,9	124,0	-4,1%	95,1	-8,7%	56,9%	-3,4	90,7	3,7%	51,6	-2,1%
TOTAL des pôles urbains PACA	78,9%	-3,3	199,2	4,2%	157,3	-0,1%	65,4%	1,7	137,3	7,1%	89,8	10,0%

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

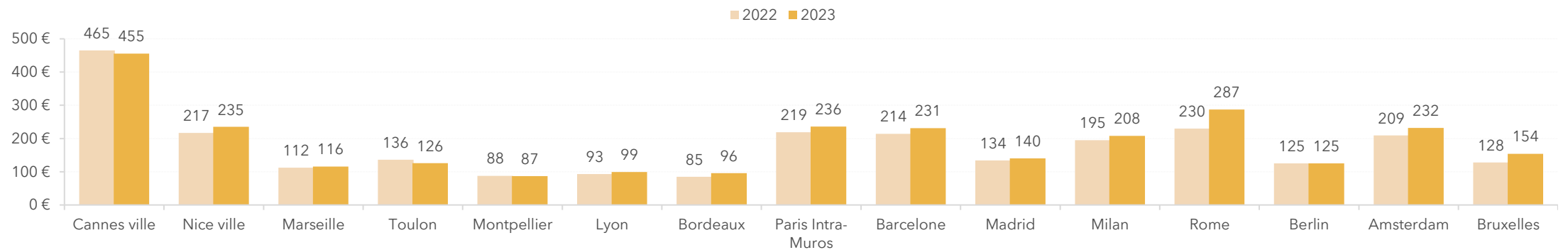
Focus autres destinations françaises et européennes

Juillet 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

