

## Baromètre

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

Côte d'Azur France

Août 2023

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash



- En Août 2023, l'activité hôtelière de la Côte d'Azur est en léger repli par rapport à 2022. L'épisode caniculaire qu'a connu la destination lors de la seconde quinzaine du mois peut en partie expliquer cette tendance à la baisse.
- Les hôtels et résidences hôtelières de la Région Sud enregistrent un taux d'occupation de 82,2%, soit une baisse de 2,5 points par rapport à 2022. Les Alpes-Maritimes connaissent une tendance similaire avec un taux d'occupation de 87,2% pour le mois d'Août 2023, soit une baisse de 0,7 point par rapport à Août 2022 et de 3,4 points par rapport au niveau d'avant crise.
- L'ensemble des segments enregistre un déclin de fréquentation en Août 2023, à l'exception du super-économique (+0,4 pt) et du haut de gamme (+0,8 pt). La diminution est particulièrement notable dans le segment luxe par rapport à Août 2022, avec une chute de 5,6 points. La concurrence de destinations internationales pèse sur la fréquentation de la Côte d'Azur, tandis que les clientèles asiatiques et russes sont toujours aux abonnés absents.
- En Août 2023, le prix moyen pour l'ensemble des créneaux (incluant hôtels et résidences) atteint 269,2€ HT dans le département des Alpes-Maritimes, soit une baisse de 2% par rapport à Août 2022, mais une augmentation notable de 31,2% par rapport à 2019.
- La baisse du taux d'occupation couplée à la baisse du prix moyen induit un RevPAR également en recul. Il s'établit ainsi à 234,6€ HT dans les Alpes-Maritimes, surpassant toutefois le niveau de la Région Sud qui se situe à 165,9€ HT. Comparée à Août 2019, cette augmentation est encore plus prononcée (+26,3%), démontrant la pérennité de l'attractivité des Alpes-Maritimes.

Entre janvier et août 2023, le département des Alpes-Maritimes a enregistré des performances surpassant celles d'avant la pandémie de Covid-19, en dehors du taux d'occupation qui affiche encore un retard de 0,2 point. Un retard malgré tout minime qui n'entache pas la performance des hôteliers de la destination dans son ensemble. Cet indicateur est toutefois en hausse par rapport à la même période en 2022 (+2,9 pts).

Le prix moyen s'est établi à 208,3€ pour la période de janvier à août 2023, affichant une hausse de 3,9% par rapport à 2022 et une augmentation significative de 31,7% par rapport à 2019. Une hausse considérable du prix moyen qui rattrape la légère baisse du taux d'occupation, le RevPAR s'élevant ainsi à 144,2€, dépassant les performances de 2022 de manière significative avec une amélioration de 11,3 €.

Au sein de la région PACA, le pôle hôtelier de Menton (englobant Roquebrune, Cap d'Ail et Beausoleil) affiche un regain d'attrait avec une augmentation de 1,4 point de son taux d'occupation entre août 2023 et août 2022. Tandis que tous les autres pôles urbains de la région enregistrent un taux d'occupation en baisse au regard de 2022. Le recul le plus important concerne Avignon ville avec un taux d'occupation en baisse de 4,8 points.

Près de la moitié de ces pôles urbains affichent également un certain retard en termes de prix moyen, avec en tête Antibes (-12,8%). Sans surprise, Monaco affiche le prix moyen le plus élevé (791,10€), soit une évolution de 7,5% par rapport à août 2022.

Marseille Provence Métropole et Toulon Provence Méditerranée ne font pas le podium, avec des taux d'occupation respectivement de 79,7% et 86,7%, tous deux en recul par rapport à 2022. Toulon enregistre toutefois une hausse de son prix moyen (+3,3%) qui lui permet d'afficher un RevPAR de 172,6€.

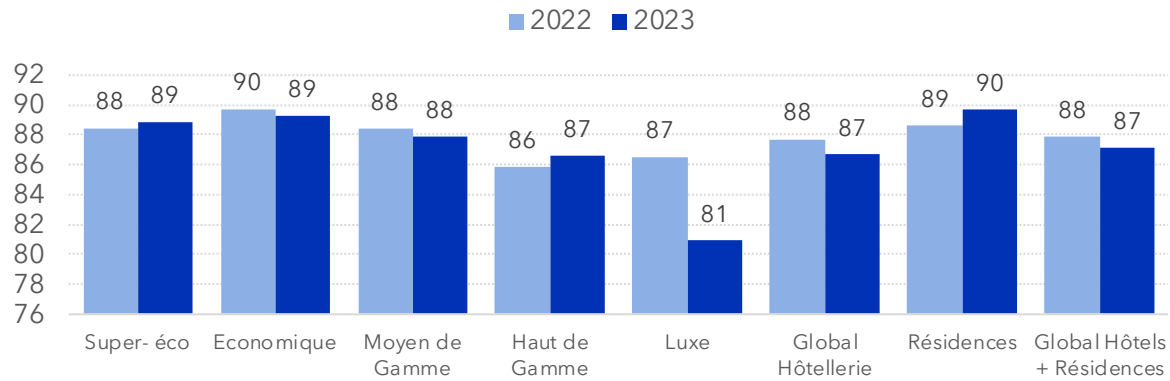
# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



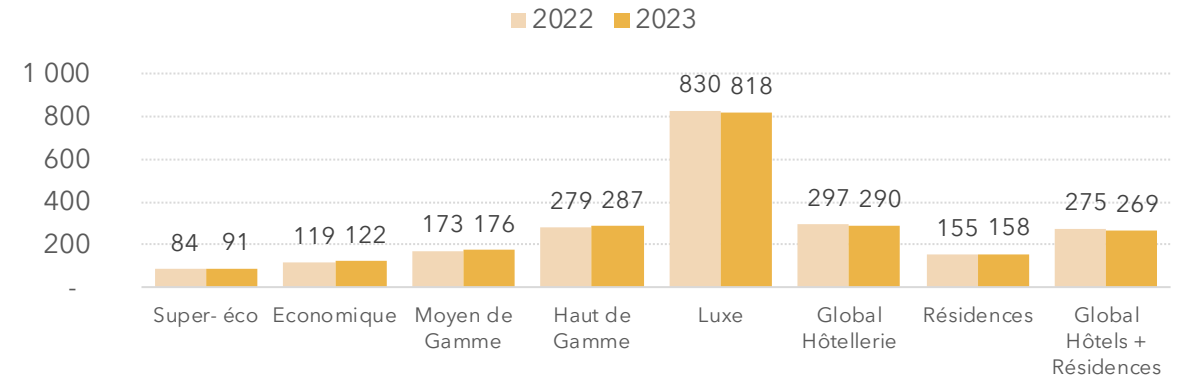
## Le département par segment

Août 2023

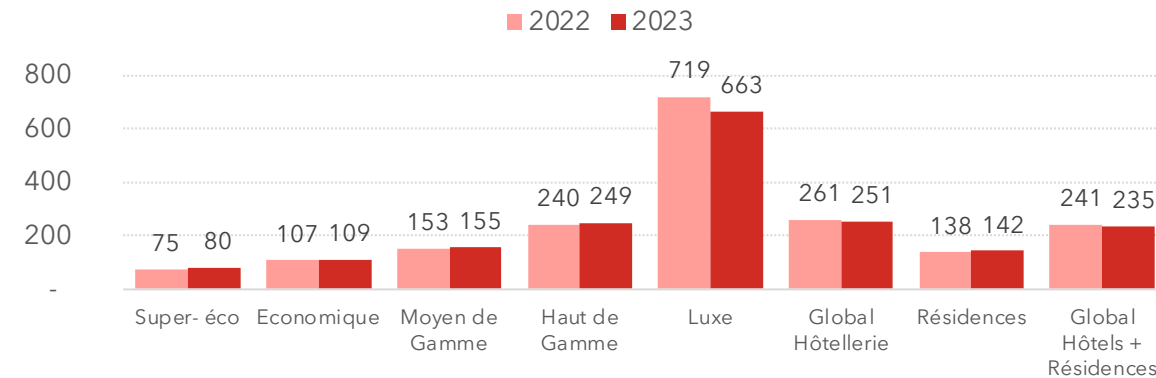
### TAUX D'OCCUPATION



### PRIX MOYEN



### REVPAR



## Le département par segment

Août 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	
	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1
Super-économique	88,9%	0,4	90,6	7,5%	80,5	8,0%	68,2%	5,3	71,9	10,7%	49,1	20,1%
Economique	89,3%	-0,5	121,9	2,3%	108,9	1,8%	73,3%	7,7	99,1	6,5%	72,6	19,0%
Moyen de Gamme	87,9%	-0,6	175,9	1,8%	154,5	1,2%	70,7%	3,7	140,3	5,5%	99,2	11,3%
Haut de Gamme	86,6%	0,8	287,2	2,8%	248,7	3,7%	67,4%	4,3	228,1	5,0%	153,8	12,2%
Luxe	81,0%	-5,6	818,4	-1,4%	662,6	-7,8%	64,9%	-4,2	640,1	5,2%	415,2	-1,2%
Global Hôtellerie	86,7%	-1,0	289,9	-2,4%	251,3	-3,6%	69,1%	3,5	225,1	3,1%	155,6	8,6%
Résidences urbaines	89,7%	1,1	157,9	1,5%	141,6	2,7%	69,8%	0,0	116,6	8,0%	81,4	8,0%
Total Alpes-Maritimes	87,2%	-0,7	269,2	-2,0%	234,6	-2,8%	69,2%	2,9	208,3	3,9%	144,2	8,5%

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

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Le département par pôle touristique

Août 2023

### VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
80,9%	144,0 €	116,5 €

### CANNES VILLE

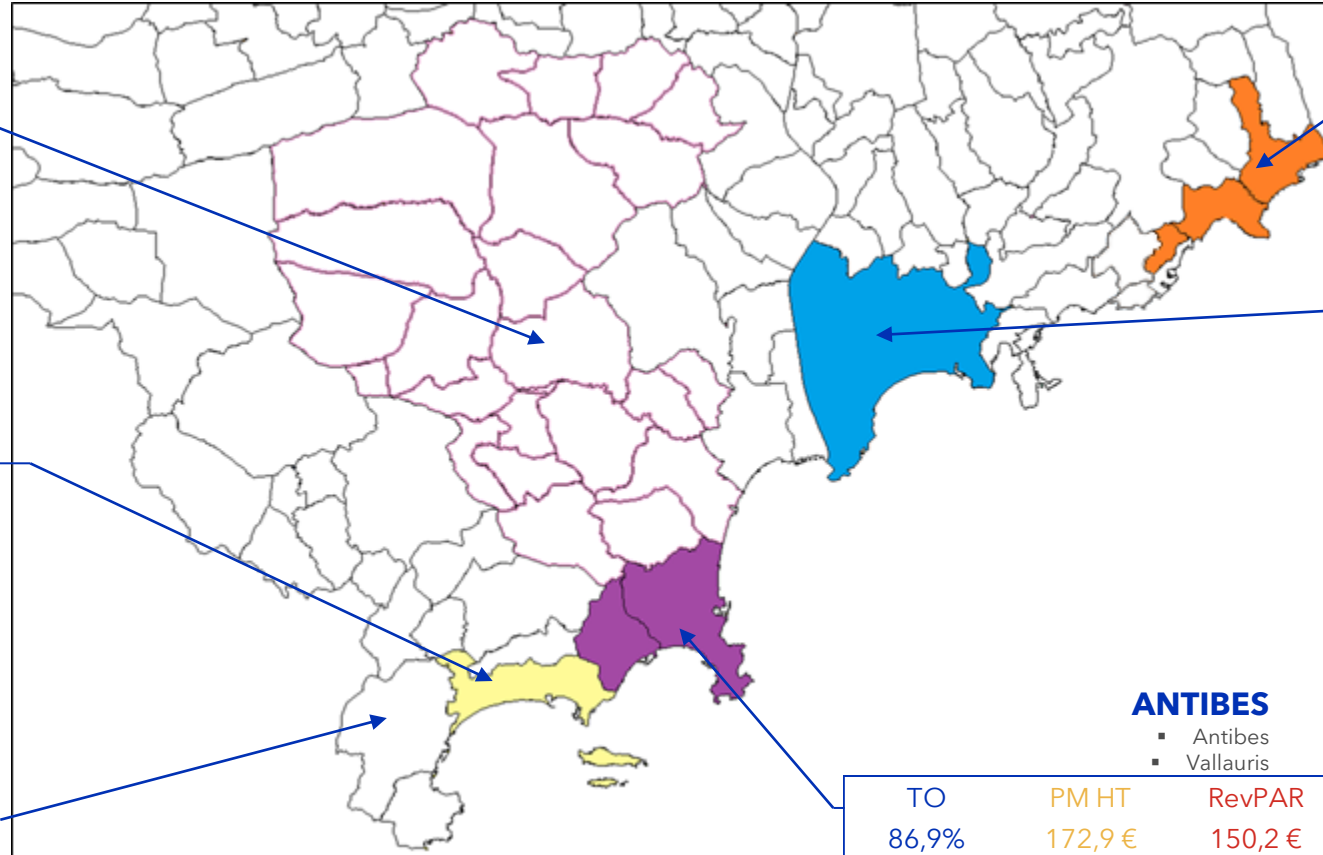
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
82,7%	499,2 €	412,9 €

### MANDELIU

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

TO	PM HT	RevPAR
84,8%	234,4 €	198,7 €



### MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
95,8%	223,7 €	214,3 €

### NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
90,2%	221,1 €	199,4 €

### 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
84,0%	253,9 €	213,2 €

### ANTIBES

- Antibes
- Vallauris

TO	PM HT	RevPAR
86,9%	172,9 €	150,2 €

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Focus Nice et Cannes

Août 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	
	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1
Economique	93,0%	-0,5	121,2	2,4%	112,7	1,8%	79,6%	10,2	96,8	7,0%	77,1	22,7%
Moyen de Gamme	91,8%	1,2	178,0	3,5%	163,5	4,9%	73,9%	6,4	137,1	5,4%	101,4	15,3%
Haut de Gamme	90,1%	2,2	291,9	5,1%	263,0	7,7%	71,2%	4,9	224,3	6,4%	159,6	14,2%
Luxe	80,3%	-5,1	571,3	10,2%	458,8	3,5%	65,4%	-4,7	469,9	21,2%	307,4	13,0%
Global Hôtellerie	90,4%	0,4	230,4	3,5%	208,3	4,0%	73,5%	5,4	182,0	9,8%	133,7	18,5%
Résidences hôtelières	87,8%	4,1	129,9	4,4%	114,1	9,6%	78,7%	3,3	90,7	14,4%	71,4	19,4%
Total Nice	90,2%	0,8	221,1	3,6%	199,4	4,5%	73,9%	5,2	173,6	10,4%	128,3	18,8%

Nombre d'hôtels :	90
Nombre de chambres :	9265
Taux de couverture :	75%

### 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	
	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1
Economique	83,0%	-2,2	118,8	1,8%	98,6	-0,8%	67,7%	2,7	97,0	3,5%	65,6	7,8%
Moyen de Gamme	79,5%	0,4	176,8	-10,1%	140,5	-9,7%	57,6%	3,7	155,9	-0,6%	89,8	6,3%
Haut de Gamme	82,9%	3,2	270,7	3,7%	224,6	7,8%	58,8%	2,7	236,9	10,2%	139,2	15,5%
Luxe	80,8%	-6,5	968,5	-3,3%	782,9	-10,5%	60,6%	-7,6	824,0	17,4%	499,0	4,3%
Global Hôtellerie	82,1%	-2,5	532,5	-5,4%	436,9	-8,2%	61,0%	-1,0	466,9	19,3%	284,8	17,3%
Résidences urbaines	88,7%	-1,0	217,5	2,0%	193,0	0,8%	56,7%	-4,3	161,1	2,5%	91,4	-4,7%
Total Cannes	82,7%	-2,3	499,2	-5,2%	412,9	-7,8%	60,6%	-1,3	440,3	18,8%	266,8	16,3%

Nombre d'hôtels :	37
Nombre de chambres :	4 023
Taux de couverture :	71%

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

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Août 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	
	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1
Super-économique/Economique	86,6%	0,4	93,2	1,7%	80,7	2,1%	64,4%	4,9	76,6	8,7%	49,3	17,6%
Moyen de Gamme	81,6%	-4,2	180,8	2,1%	147,5	-2,9%	58,2%	3,2	134,6	5,6%	78,3	11,7%
Haut de Gamme/Luxe	85,7%	-0,9	290,8	-29,8%	249,2	-30,6%	62,0%	-4,5	313,0	-3,2%	194,0	-9,8%
Total CASA-Antibes	84,5%	-1,6	161,8	-10,1%	136,7	-11,8%	61,2%	2,7	143,8	3,7%	88,0	8,5%

Nombre d'hôtels :	33
Nombre de chambres :	2 943
Taux de couverture :	67%

### 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	
	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	86,9%	-1,3	172,9	-12,8%	150,2	-14,1%	64,0%	-0,2	148,9	4,1%	95,3	3,7%
Villeneuve-Valbonne	80,9%	-2,1	144,0	-4,8%	116,5	-7,2%	59,3%	5,5	112,9	4,4%	67,0	15,1%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	84,8%	-3,3	234,4	-2,0%	198,7	-5,7%	58,2%	-1,9	179,0	1,2%	104,3	-1,9%
Nice Métropole (hors Nice)	84,0%	-3,2	253,9	4,3%	213,2	0,4%	69,9%	3,9	199,5	6,2%	139,4	12,4%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	95,8%	1,4	223,7	6,2%	214,3	7,8%	82,1%	0,7	162,2	9,9%	133,1	10,9%
Monaco	73,6%	-1,4	791,0	7,5%	582,4	5,5%	59,3%	1,3	606,0	8,1%	359,1	10,6%

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	21	12	10	13	15
Nombre de chambres	1 735	1208	830	1382	928
Taux de couverture	63%	72%	70%	63%	62%

## Focus pôles urbains et départements PACA

Août 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	
	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	79,7%	-3,3	113,6	-0,3%	90,6	-4,2%	71,6%	1,0	101,8	5,3%	72,8	6,7%
Communauté du Pays d'Aix	72,6%	-3,8	105,4	0,3%	76,5	-4,6%	69,8%	2,7	97,7	6,6%	68,2	11,0%
Fréjus / St Raphaël	91,5%	-1,6	155,5	-0,1%	142,2	-1,9%	60,0%	-3,3	105,4	3,5%	63,2	-1,9%
Toulon Provence Méditerranée	86,7%	-1,8	199,1	3,3%	172,6	1,1%	61,7%	-3,8	137,8	4,6%	85,1	-1,4%
Avignon ville	70,7%	-4,8	95,8	0,9%	67,7	-5,6%	66,1%	1,1	89,9	4,9%	59,4	6,7%

### 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	
	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1	Cumul à août 23	Var. N-1
Alpes-Maritimes	87,2%	-0,7	269,2	-2,0%	234,6	-2,8%	69,2%	2,9	208,3	3,9%	144,2	8,5%
Bouches du Rhône	77,7%	-3,7	110,0	-0,7%	85,4	-5,2%	69,3%	1,1	98,0	5,4%	67,9	7,1%
Vaucluse	71,8%	-4,8	87,7	1,9%	62,9	-4,6%	65,3%	2,8	81,1	3,6%	53,0	8,2%
Var	87,4%	-2,8	270,1	5,5%	236,0	2,3%	60,4%	-4,4	148,7	4,3%	89,9	-2,8%
<b>TOTAL des pôles urbains PACA</b>	<b>69,9%</b>	<b>-8,7</b>	<b>58,6</b>	<b>3,8%</b>	<b>41,0</b>	<b>-7,6%</b>	<b>65,8%</b>	<b>2,9</b>	<b>52,6</b>	<b>5,3%</b>	<b>34,6</b>	<b>10,1%</b>

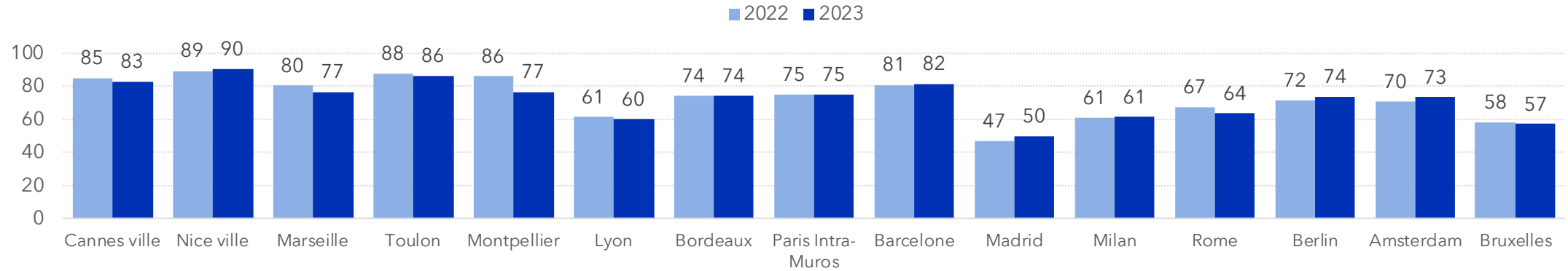
Les données comparatives de 2019 sont à retrouver sur le fichier Excel



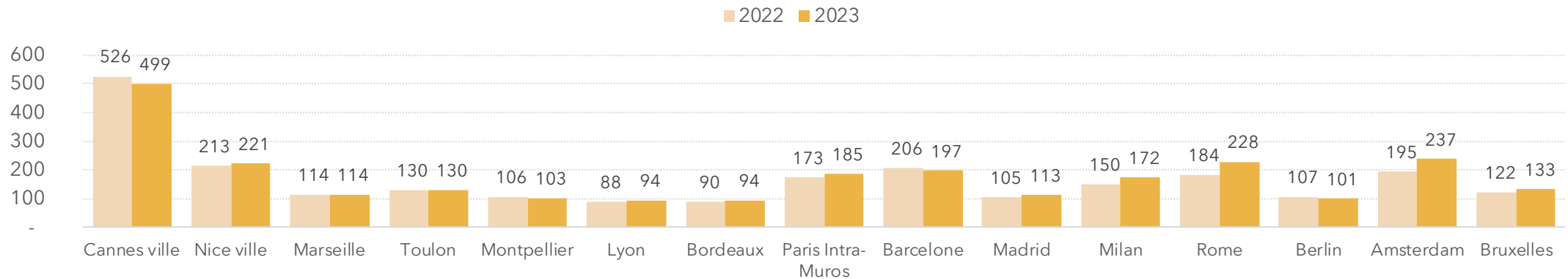
## Focus autres destinations françaises et européennes

Août 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 Août 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

