

Baromètre

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

Côte d'Azur France

Septembre 2023

MKG Consulting EMEA

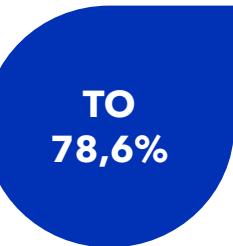
5 rue de Dantzig - Paris
+33 (0)1 70 36 01 36
welcome@mkg-group.com



Source: Unsplash

L'ANALYSE DU MOIS DE SEPTEMBRE 2023

MKG



- En septembre 2023, l'industrie hôtelière de la Côte d'Azur affiche une légère amélioration par rapport à 2022, soutenue par des conditions météorologiques favorables et une série d'événements majeurs, notamment la Coupe du Monde de Rugby, qui a attiré un grand nombre de visiteurs nationaux et internationaux à Nice.
- Les hôtels et résidences hôtelières de la [Région Sud](#) enregistrent [un taux d'occupation de 78,6%](#), soit une hausse de 0,5 point par rapport à 2022 et une baisse de 0,7 point par rapport à 2019.
- [Les Alpes-Maritimes affichent un taux d'occupation de 82,7%](#) pour le mois de septembre 2023, enregistrant ainsi une augmentation de 1,9 point par rapport à septembre 2022. Toutefois, cela représente une légère baisse de 4,0 points par rapport au niveau d'activité d'avant la crise.
- Tous les segments enregistrent une augmentation de leur taux d'occupation en septembre 2023 par rapport à 2022, à l'exception du segment luxe, qui connaît une baisse de 5,6 points.
- En septembre 2023, [le prix moyen](#) pour l'ensemble des créneaux (incluant hôtels et résidences) atteint [218€ HT](#) dans le département, soit une hausse de 10,8% par rapport à septembre 2022 et de 32,4% par rapport à 2019.
- La progression du taux d'occupation couplée à celle du prix moyen induit un [RevPAR](#) également en hausse. Il s'établit ainsi à [180,9€ HT](#) dans les Alpes-Maritimes alors que la Région Sud se situe à 131,5€ HT. Comparée à septembre 2019, cette augmentation est encore plus prononcée (+26,3%), démontrant la pérennité de l'attractivité des Alpes-Maritimes.
- Entre janvier et septembre 2023, le département des Alpes-Maritimes a enregistré des performances surpassant celles d'avant la pandémie de Covid-19 en termes de prix moyen et de RevPAR. Le taux d'occupation quant à lui, enregistre un léger recul de 0,6 point et se fixe à 70,7%.
- Le [prix moyen s'est établi à 211,0€](#) pour la période de janvier à septembre 2023, affichant une hausse de 4,9% par rapport à 2022 et une augmentation significative de 32,0% par rapport à 2019. Une hausse du prix moyen qui permet d'obtenir un [RevPAR](#) s'élevant ainsi à [149,3€](#), dépassant les performances de 2022 de manière significative avec une amélioration de 12,7%.
- Dans la région PACA, l'industrie hôtelière de [Nice](#) connaît une reprise plus significative avec [une augmentation de 5,9 points de son taux d'occupation](#) entre septembre 2023 et 2022. Monaco est le seul pôle à enregistrer une légère baisse de son taux d'occupation par rapport à 2022 (-0,3 point). Tous les pôles urbains ont connu des hausses en ce qui concerne le prix moyen. Monaco se démarque en enregistrant une croissance de 17,7% par rapport à septembre 2022 et maintient le prix moyen le plus élevé, atteignant 647,9€.
- La [Communauté du Pays d'Aix](#) se démarque avec [un taux d'occupation à 80%](#), talonnée par Marseille Provence Métropole (79,0%). Non loin derrière le pôle Fréjus / Saint-Raphaël (78,9%) et Avignon ville (78,1%). À l'exception de Marseille Provence Métropole, qui connaît une légère baisse de 2,4 points par rapport à 2022, les autres pôles enregistrent des performances en hausse. Les prix moyens et les RevPAR les plus élevés sont enregistrés par Marseille Provence Métropole, avec des augmentations respectives de 38% pour un prix moyen de 143,8€ et de 34,3% pour un RevPAR de 113,6€ par rapport à l'année précédente. Tous les autres pôles connaissent également des évolutions positives.

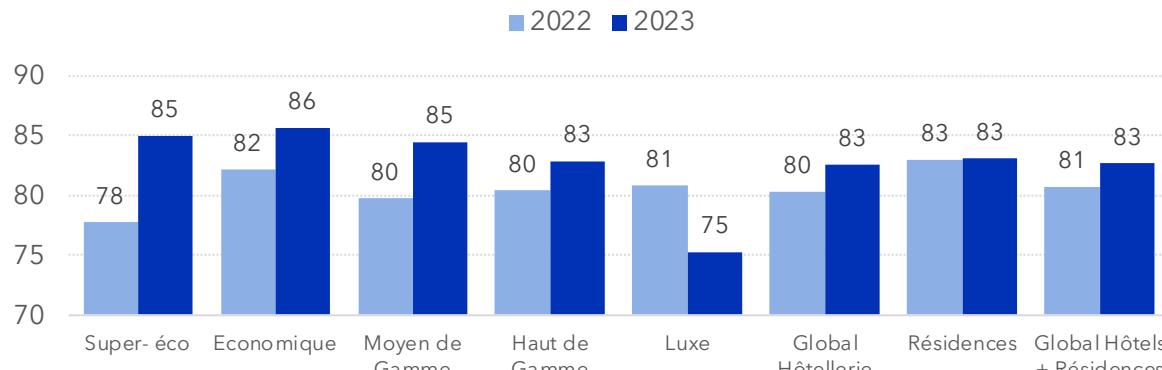
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



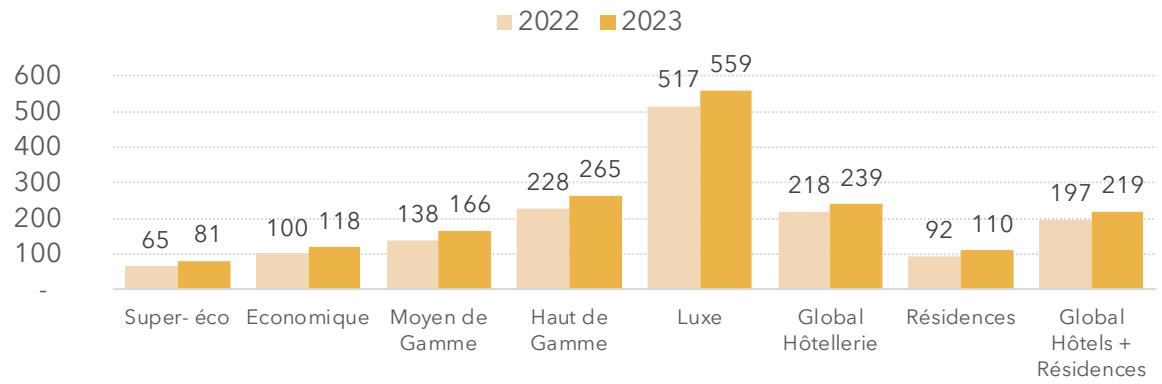
Le département par segment

Septembre 2023

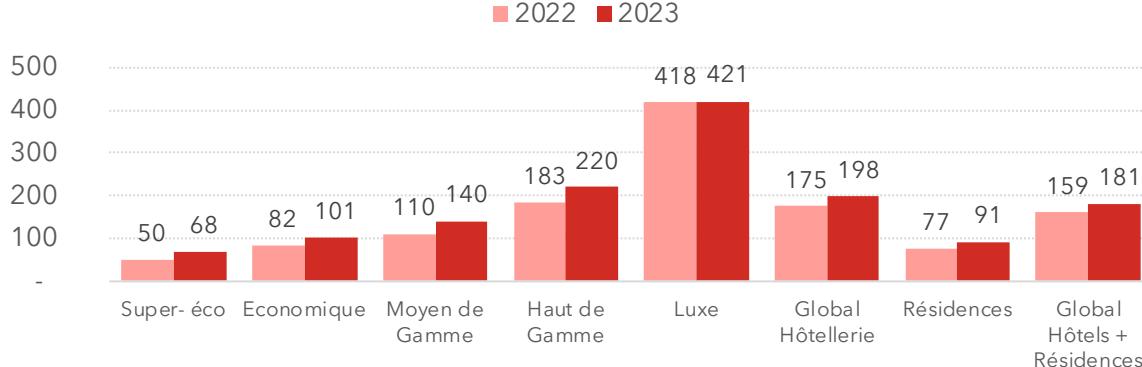
TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



REVPAR



BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Le département par segment

Septembre 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	
	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1
Super-économique	85,0%	7,2	80,6	24,5%	68,5	36,1%	70,1%	5,6	73,0	12,5%	51,2	22,2%
Economique	85,7%	3,5	117,6	17,6%	100,8	22,7%	74,7%	7,3	101,4	8,2%	75,7	19,9%
Moyen de Gamme	84,5%	4,8	165,9	20,0%	140,2	27,1%	72,3%	3,8	143,9	7,7%	104,0	13,6%
Haut de Gamme	82,9%	2,5	264,9	16,3%	219,5	19,8%	68,9%	4,2	235,9	6,8%	162,5	13,8%
Luxe	75,3%	-5,6	558,9	8,2%	421,0	0,8%	66,3%	-4,5	629,2	6,6%	417,4	-0,2%
Global Hôtellerie	82,6%	2,3	239,2	9,7%	197,6	12,8%	70,6%	3,4	228,2	4,2%	161,2	9,4%
Résidences urbaines	83,1%	0,1	109,9	19,2%	91,3	19,3%	71,2%	0,0	116,4	9,3%	82,9	9,3%
Total Alpes-Maritimes	82,7%	1,9	218,7	10,8%	180,9	13,5%	70,7%	2,9	211,0	4,9%	149,3	9,3%

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Le département par pôle touristique

Septembre 2023

VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
73,1%	110,1 €	80,5 €

CANNES VILLE

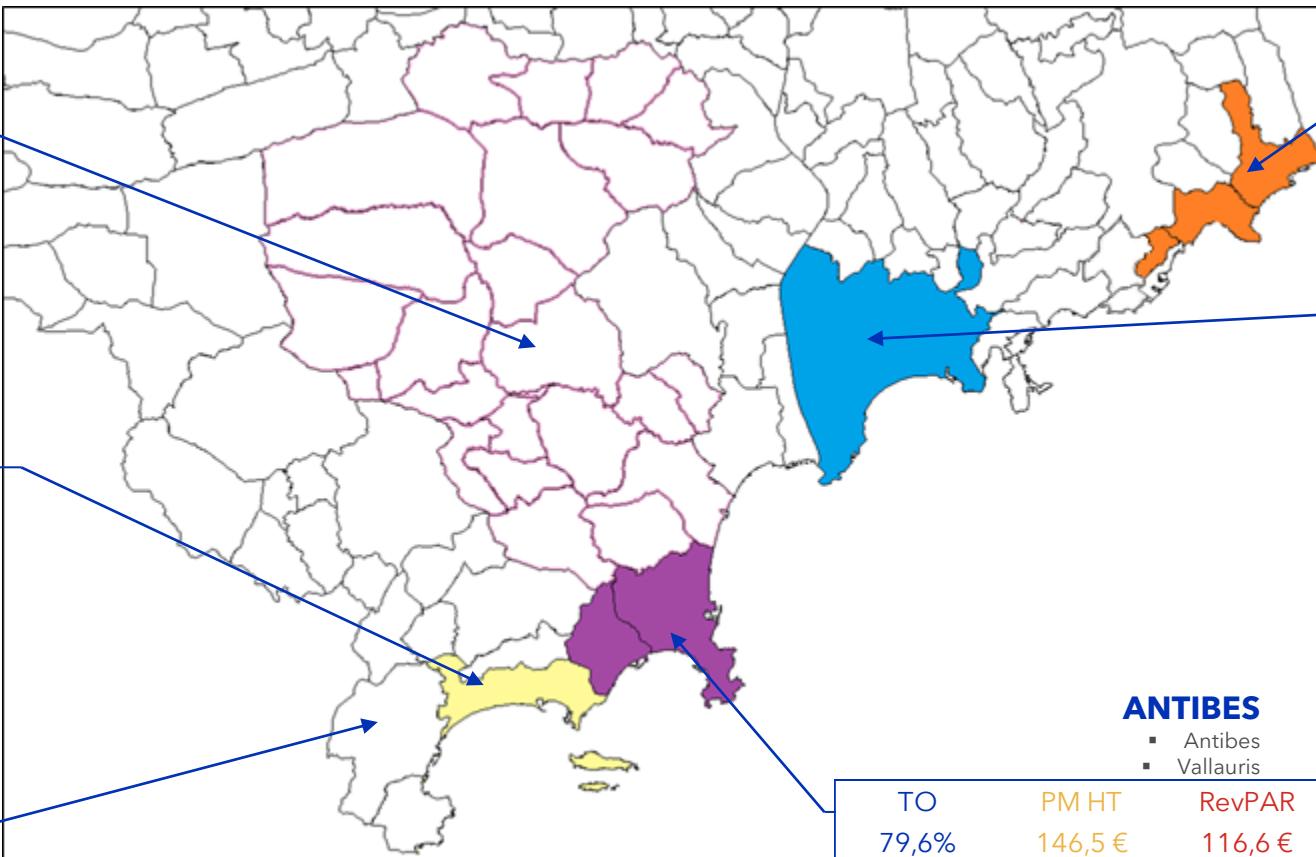
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
74,1%	308,3 €	228,5 €

MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
76,7%	168,1 €	129,0 €



MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
93,4%	182,3 €	170,4 €

NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
88,2%	220,1 €	194,2 €

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
87,6%	248,9 €	218,1 €

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

Focus Nice et Cannes

Septembre 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	
	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1
Economique	90,8%	-0,9	122,8	22,3%	111,5	21,1%	80,7%	8,8	99,9	9,8%	80,7	23,1%
Moyen de Gamme	88,3%	4,4	182,1	24,9%	160,7	31,5%	78,0%	5,5	144,3	8,8%	112,6	17,0%
Haut de Gamme	87,4%	2,1	288,0	22,2%	251,6	25,1%	74,0%	5,5	237,1	9,4%	175,4	18,1%
Luxe	85,2%	-1,3	533,6	24,1%	454,5	22,2%	70,8%	-1,1	464,7	18,2%	329,1	16,3%
Global Hôtellerie	88,4%	1,9	231,1	21,9%	204,3	24,6%	76,5%	5,3	188,9	9,0%	144,5	17,2%
Résidences hôtelières	86,9%	-1,1	115,2	32,2%	100,1	30,6%	77,8%	3,3	111,8	16,1%	87,0	21,2%
Total Nice	88,2%	1,6	220,1	22,8%	194,2	25,1%	76,6%	5,1	182,2	9,5%	139,6	17,3%

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	
	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1
Economique	83,6%	9,1	97,3	4,0%	81,4	16,7%	69,7%	5,5	97,1	4,0%	67,7	13,0%
Moyen de Gamme	78,8%	9,4	140,0	6,0%	110,3	20,5%	60,0%	3,3	153,5	0,2%	92,1	5,9%
Haut de Gamme	78,2%	7,8	209,3	6,7%	163,6	18,6%	61,0%	6,2	223,5	3,7%	136,4	15,6%
Luxe	68,5%	-9,2	547,5	-0,8%	375,2	-12,6%	63,5%	-6,2	721,1	-0,1%	457,7	-9,0%
Global Hôtellerie	74,8%	0,1	327,3	-5,5%	244,8	-5,4%	63,6%	0,8	402,2	-0,5%	255,9	0,7%
Résidences urbaines	68,1%	-5,5	122,9	6,8%	83,7	-1,2%	58,0%	-4,5	156,1	3,1%	90,5	-4,3%
Total Cannes	74,1%	-0,5	308,3	-4,6%	228,5	-5,3%	63,1%	0,2	378,8	0,0%	238,8	0,4%

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

MKG

Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Septembre 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	
	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1
Super-économique/Economique	79,7%	8,2	83,1	16,2%	66,3	29,5%	66,1%	5,3	77,5	9,7%	51,2	19,2%
Moyen de Gamme	74,1%	4,1	138,1	13,4%	102,3	19,9%	61,4%	1,9	139,8	7,4%	85,8	10,8%
Haut de Gamme/Luxe	75,0%	-2,2	314,7	8,1%	236,1	5,0%	64,5%	-3,8	313,9	-1,2%	202,5	-6,7%
Total CASA-Antibes	77,0%	3,6	132,5	9,2%	102,0	14,5%	63,9%	2,4	142,2	2,6%	90,9	6,6%

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	
	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	79,6%	4,1	146,5	8,5%	116,6	14,3%	66,1%	0,5	143,1	2,2%	94,6	3,0%
Villeneuve-Valbonne	73,1%	2,8	110,1	10,0%	80,5	14,5%	62,1%	4,5	113,1	5,4%	70,3	13,6%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	76,7%	2,1	168,1	4,5%	129,0	7,5%	60,9%	-0,7	175,2	0,8%	106,6	-0,4%
Nice Métropole (hors Nice)	87,6%	5,9	248,9	15,4%	218,1	23,8%	72,3%	2,5	208,9	8,4%	151,1	12,3%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	93,4%	3,2	182,3	18,0%	170,4	22,1%	83,4%	1,0	164,7	11,0%	137,3	12,4%
Monaco	70,9%	-0,3	647,9	17,7%	459,3	17,3%	60,5%	1,2	611,4	9,3%	370,1	11,5%

	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%

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

MKG

Focus pôles urbains et départements PACA

Septembre 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	
	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	79,0%	-2,4	143,8	38,3%	113,6	34,3%	72,3%	0,6	106,7	9,7%	77,2	10,5%
Communauté du Pays d'Aix	80,5%	1,8	120,3	24,1%	96,9	26,9%	71,0%	2,6	100,7	9,1%	71,5	13,3%
Fréjus / St Raphaël	78,9%	1,4	89,5	7,4%	70,6	9,4%	62,1%	-2,9	103,0	4,0%	64,0	-0,6%
Toulon Provence Méditerranée	74,3%	3,3	132,0	11,8%	98,1	17,0%	63,4%	-2,9	134,6	4,1%	85,3	-0,6%
Avignon ville	78,1%	2,6	94,7	6,5%	74,0	10,2%	67,1%	1,7	90,5	5,7%	60,8	8,5%

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	
	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1	Cumul à sept 23	Var. N-1
Alpes-Maritimes	82,7%	1,9	218,7	10,8%	180,9	13,5%	70,7%	2,9	211,0	4,9%	149,3	9,3%
Bouches du Rhône	77,7%	-1,3	129,1	32,3%	100,4	30,0%	70,2%	0,8	101,8	8,9%	71,5	10,2%
Vaucluse	77,0%	2,2	82,7	7,9%	63,7	11,1%	66,6%	2,7	81,3	4,1%	54,2	8,5%
Var	76,8%	1,2	172,2	11,6%	132,2	13,4%	62,6%	-3,8	169,0	7,1%	105,8	1,0%
TOTAL des pôles urbains PACA	72,2%	-1,8	51,9	10,0%	37,5	7,4%	66,5%	2,4	52,5	5,8%	34,9	9,8%

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

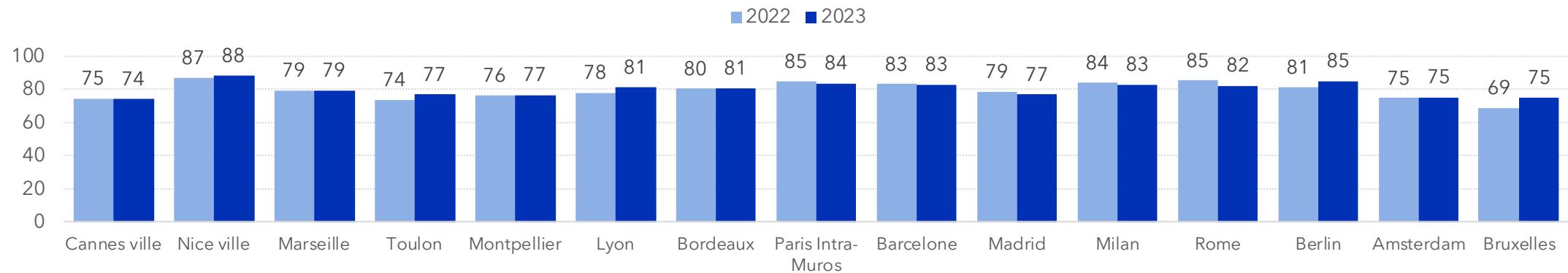
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



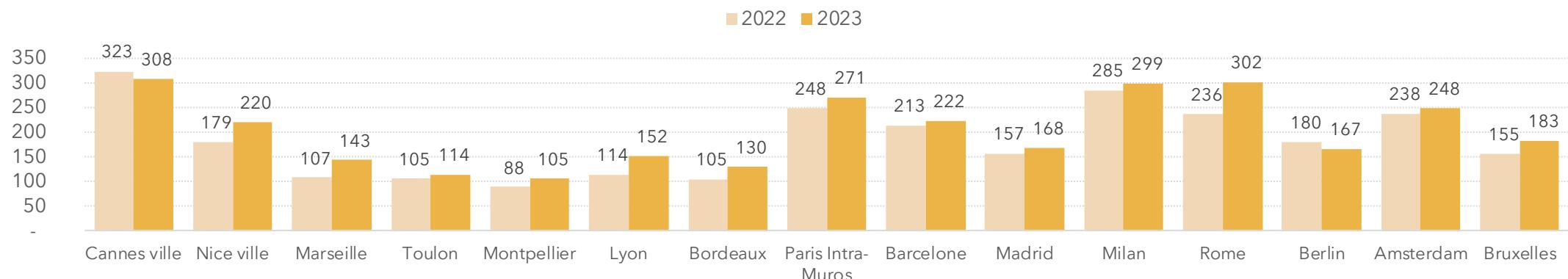
Focus autres destinations françaises et européennes

Septembre 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 Septembre 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 reclasseé 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

