

## Baromètre

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

Côte d'Azur France

Décembre 2023

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash



- La Côte d'Azur maintient une stabilité relative dans son secteur hôtelier, affichant une légère progression du taux d'occupation. Cette modeste hausse s'accompagne d'une augmentation générale du prix moyen et ainsi du RevPAR.
- À Nice, bien que le taux d'occupation reste globalement stable, on observe une hausse du prix moyen qui pousse le RevPAR, notamment pour les établissements de luxe à Nice.
- Cannes connaît une légère augmentation du taux d'occupation, accompagnée d'une croissance significative du RevPAR. À CASA-Antibes, la situation est contrastée, avec une chute notable dans le segment haut de gamme/luxe, tandis que d'autres pôles comme Antibes et Monaco présentent des performances diversifiées.
- Dans les départements de la région Sud, les Alpes-Maritimes et le Var enregistrent une hausse de leur taux d'occupation, tandis que les Bouches-du-Rhône connaissent un léger recul, accompagné d'une diminution du prix moyen.
- Marseille, quant à elle, maintient une stabilité avec une modeste baisse de 0,7% en taux d'occupation, mais observe une légère augmentation des prix moyens et du RevPAR. La Communauté du Pays d'Aix affiche un taux d'occupation sensiblement supérieur, ainsi que des hausses plus prononcées en prix moyen et en RevPAR. En revanche, Toulon enregistre un recul en taux d'occupation et stagne en RevPAR.
- Pour le mois de décembre, la comparaison avec d'autres villes révèle une tendance générale qui s'oriente vers une stagnation en France, à l'exception notable de Lyon qui se distingue par une hausse de 3 points de son taux d'occupation. En Europe, le tableau est plus nuancé avec certaines villes telles que Barcelone, Milan et Berlin montrant un élan de croissance. Concernant le prix moyen, on observe une augmentation légère mais uniforme à travers les différentes villes.

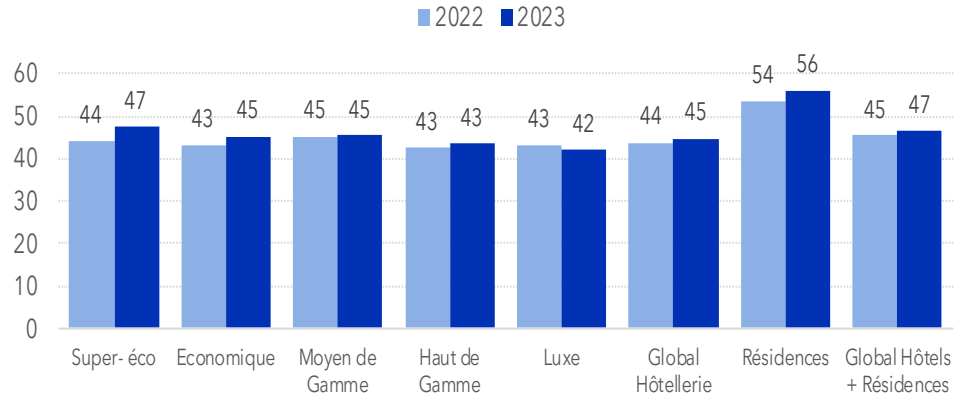
# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



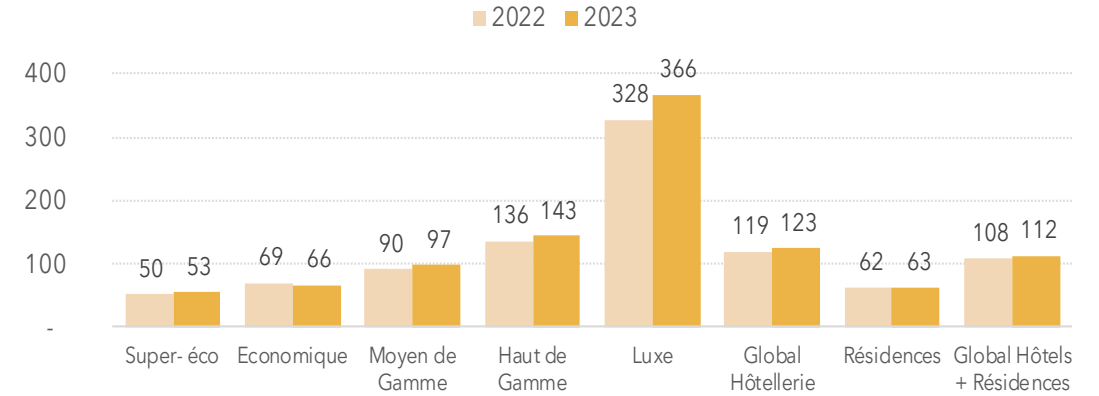
## Le département par segment

Décembre 2023

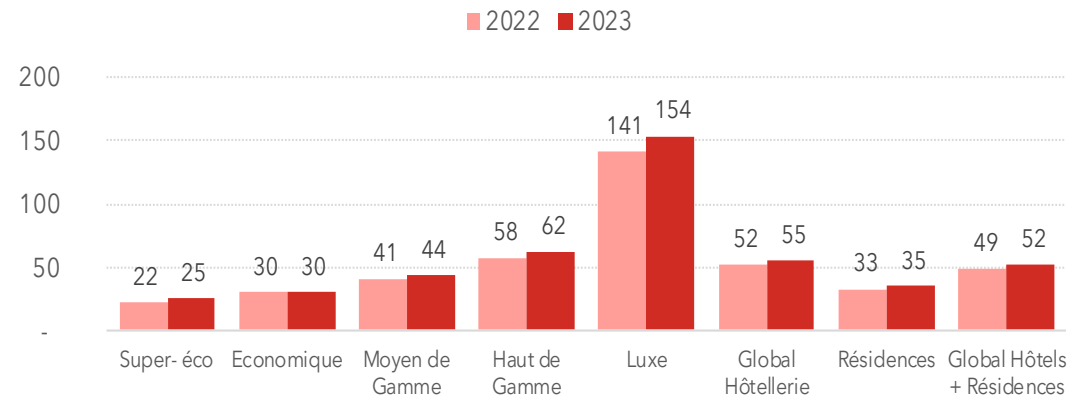
### TAUX D'OCCUPATION



### PRIX MOYEN



### REVPAR



## Le département par segment

Décembre 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	
	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1
Super-économique	47,4%	3,4	53,4	5,9%	25,3	14,2%	66,7%	5,8	69,5	11,5%	46,4	22,2%
Economique	45,2%	2,0	66,0	-4,7%	29,9	-0,4%	70,0%	6,1	95,7	7,2%	67,0	17,4%
Moyen de Gamme	45,4%	0,1	96,5	6,7%	43,8	7,1%	68,3%	3,5	136,0	8,1%	92,8	14,0%
Haut de Gamme	43,4%	0,9	142,9	5,4%	62,1	7,7%	65,1%	3,6	220,5	7,5%	143,7	13,8%
Luxe	42,0%	-1,1	366,3	11,8%	154,0	9,1%	61,7%	-4,8	575,5	7,7%	355,2	-0,1%
Global Hôtellerie	44,8%	1,0	123,5	3,5%	55,3	5,8%	66,6%	2,9	210,5	3,9%	140,1	8,6%
Résidences urbaines	56,1%	2,5	62,6	1,8%	35,1	6,5%	68,7%	0,9	102,2	8,8%	70,2	10,3%
Total Alpes-Maritimes	46,5%	1,2	112,1	3,4%	52,2	6,1%	66,9%	2,6	193,3	4,6%	129,3	8,8%

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

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

## Le département par pôle touristique

Décembre 2023

### VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
44,6%	73,3 €	32,7 €

### CANNES VILLE

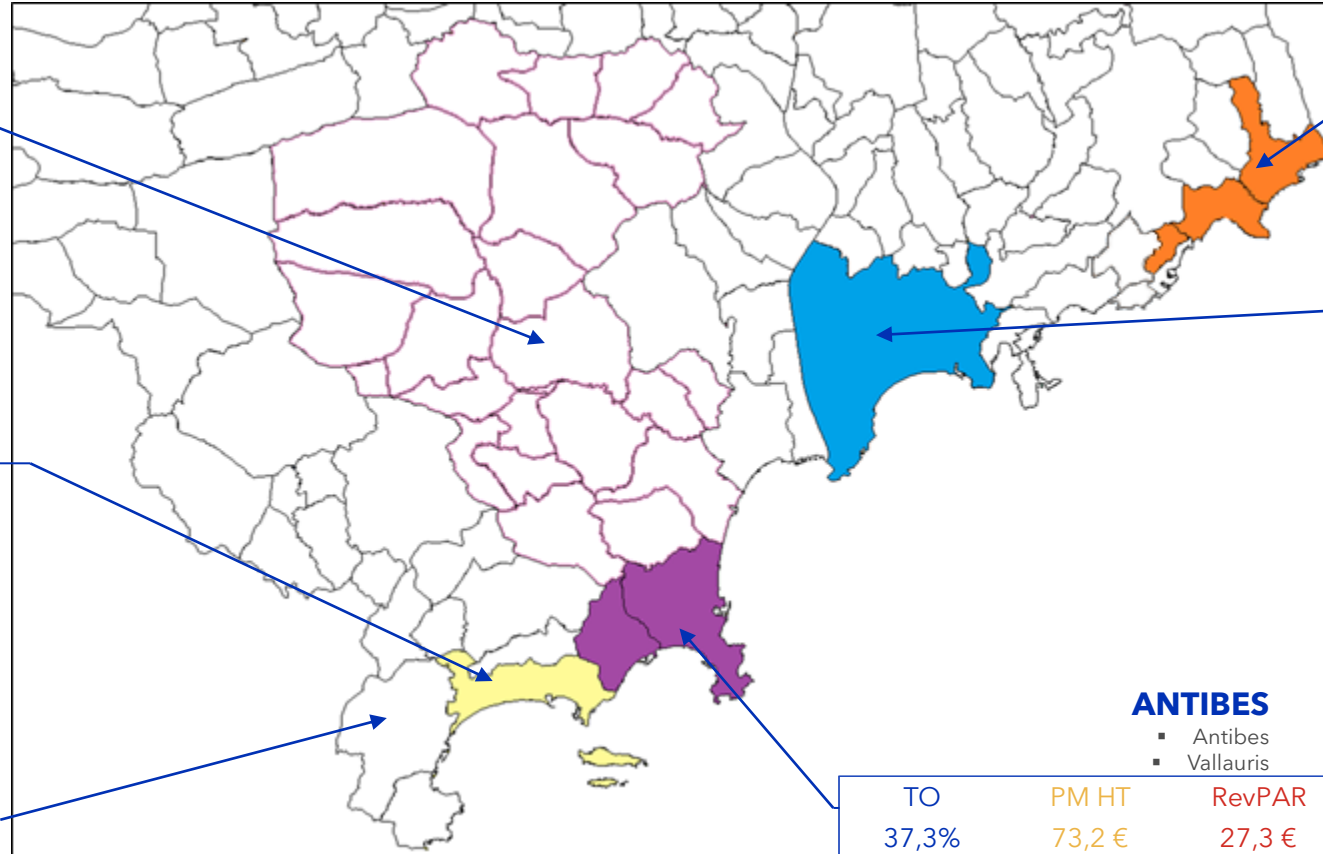
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
40,9%	216,1 €	88,3 €

### MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
37,1%	94,5 €	35,0 €



### MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
75,1%	90,7 €	68,2 €

### NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
48,8%	100,8 €	49,2 €

### 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
45,5%	108,5 €	49,4 €

### ANTIBES

- Antibes
- Vallauris

TO	PM HT	RevPAR
37,3%	73,2 €	27,3 €



## Focus Nice et Cannes

Décembre 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	
	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1
Economique	48,0%	1,6	56,8	-4,5%	27,3	-1,1%	75,2%	6,6	92,8	8,2%	69,7	18,7%
Moyen de Gamme	48,7%	0,8	88,2	9,7%	43,0	11,5%	73,3%	4,8	134,6	9,6%	98,7	17,2%
Haut de Gamme	48,7%	3,2	127,8	5,0%	62,3	12,4%	71,2%	5,3	218,3	10,2%	155,4	19,1%
Luxe	40,8%	-1,4	302,2	10,9%	123,2	7,3%	67,0%	-2,0	431,8	16,5%	289,2	13,1%
Global Hôtellerie	47,2%	0,5	108,3	4,9%	51,2	5,9%	72,3%	4,4	174,4	8,8%	126,0	15,9%
Résidences hôtelières	63,1%	-5,5	50,4	1,0%	31,8	-7,0%	77,2%	1,4	86,2	16,7%	66,5	18,8%
<b>Total Nice</b>	<b>48,8%</b>	<b>-0,1</b>	<b>100,8</b>	<b>5,3%</b>	<b>49,2</b>	<b>5,0%</b>	<b>72,7%</b>	<b>4,1</b>	<b>165,3</b>	<b>9,6%</b>	<b>120,2</b>	<b>16,1%</b>

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	
	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1
Economique	53,2%	9,4	79,5	-22,0%	42,3	-5,2%	68,0%	7,0	93,5	4,6%	63,5	16,6%
Moyen de Gamme	38,5%	1,8	128,9	5,9%	49,6	11,1%	55,8%	2,5	148,9	0,9%	83,1	5,5%
Haut de Gamme	43,2%	3,9	175,4	6,8%	75,7	17,5%	57,0%	5,6	216,3	3,5%	123,4	14,8%
Luxe	43,4%	-0,8	432,1	11,6%	187,5	9,6%	58,0%	-6,4	655,8	3,7%	380,1	-6,6%
Global Hôtellerie	43,2%	2,5	229,8	3,6%	99,3	9,9%	59,1%	0,2	371,2	0,4%	219,2	0,8%
Résidences urbaines	28,1%	-4,1	102,8	-2,2%	28,9	-14,5%	52,3%	-3,9	149,5	3,5%	78,1	-3,7%
<b>Total Cannes</b>	<b>40,9%</b>	<b>1,4</b>	<b>216,1</b>	<b>4,3%</b>	<b>88,3</b>	<b>8,1%</b>	<b>58,4%</b>	<b>-0,2</b>	<b>351,1</b>	<b>0,8%</b>	<b>204,9</b>	<b>0,4%</b>

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

Décembre 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	
	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1
Super-économique/Economique	48,9%	12,1	56,8	0,0%	27,8	32,8%	64,0%	7,2	73,6	8,0%	47,1	21,7%
Moyen de Gamme	30,5%	-0,6	106,4	3,0%	32,5	1,1%	56,3%	1,7	133,5	6,6%	75,2	10,0%
Haut de Gamme/Luxe	20,3%	-13,6	142,3	5,9%	28,9	-36,6%	56,7%	-5,2	292,9	-1,5%	166,2	-9,7%
Total CASA-Antibes	40,0%	2,1	73,2	2,9%	29,3	8,7%	59,7%	2,9	132,3	1,7%	78,9	7,0%

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	
	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	37,3%	-0,5	73,2	2,3%	27,3	1,0%	61,7%	1,1	132,0	1,8%	81,4	3,7%
Villeneuve-Valbonne	44,6%	6,7	73,3	3,9%	32,7	22,3%	58,1%	4,7	106,7	4,8%	62,0	14,0%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	37,1%	7,9	94,5	-13,5%	35,0	10,0%	57,3%	1,1	163,7	0,0%	93,7	2,0%
Nice Métropole (hors Nice)	45,5%	-1,4	108,5	6,9%	49,4	3,8%	69,2%	2,5	195,9	8,9%	135,7	13,0%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	75,1%	9,2	90,7	1,5%	68,2	15,8%	81,1%	2,1	149,8	10,4%	121,5	13,3%
Monaco	42,2%	2,0	296,9	-0,4%	125,3	4,6%	58,8%	0,8	571,9	8,9%	336,5	10,4%

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%

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Focus pôles urbains et départements PACA

Décembre 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	
	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	54,0%	-0,7	85,8	2,5%	46,3	1,1%	70,3%	-0,2	107,6	11,6%	75,7	11,3%
Communauté du Pays d'Aix	51,8%	0,5	81,9	1,6%	42,4	2,6%	69,1%	2,2	98,9	9,8%	68,3	13,4%
Fréjus / St Raphaël	37,7%	4,5	69,0	-2,9%	26,0	10,1%	57,8%	-1,3	98,1	3,7%	56,7	1,3%
Toulon Provence Méditerranée	41,5%	-2,5	66,4	3,6%	27,6	-2,3%	60,0%	-2,3	125,0	3,6%	75,0	-0,3%
Avignon ville	37,9%	-2,0	72,1	-0,7%	27,3	-5,6%	63,8%	1,7	88,3	5,0%	56,3	7,8%

### 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	
	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1	Cumul à Déc 23	Var. N-1
Alpes-Maritimes	46,5%	1,2	112,1	3,4%	52,2	6,1%	66,9%	2,6	193,3	4,6%	129,3	8,8%
Bouches du Rhône	51,1%	-0,7	82,3	2,0%	42,1	0,7%	68,1%	0,3	101,6	10,3%	69,2	10,8%
Vaucluse	43,4%	0,4	65,2	1,5%	28,3	2,3%	63,7%	2,8	78,9	4,3%	50,2	9,0%
Var	39,0%	1,3	77,1	8,5%	30,1	12,1%	58,9%	-2,6	169,4	8,0%	99,8	3,5%
TOTAL des pôles urbains PACA	48,9%	0,0	44,7	2,6%	21,9	2,6%	64,3%	2,3	51,1	5,7%	32,9	9,6%

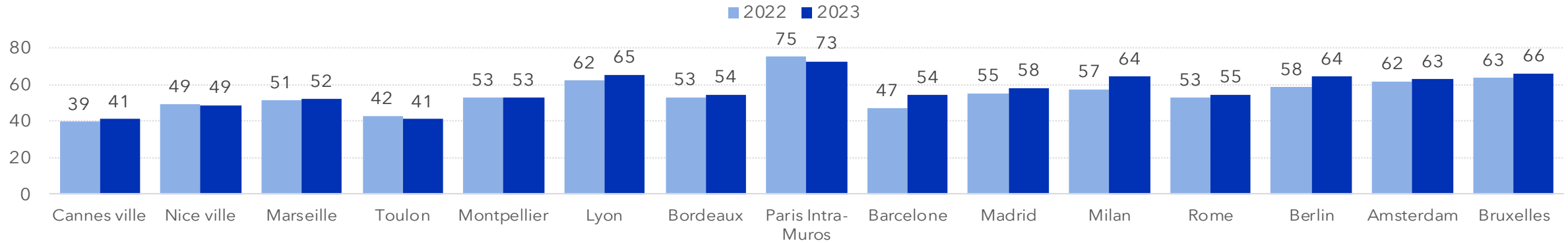
Les données comparatives de 2019 sont à retrouver sur le fichier Excel



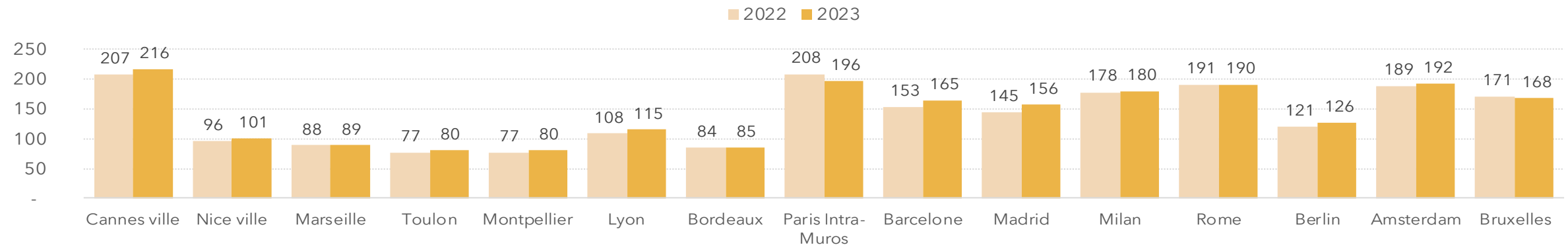
## Focus autres destinations françaises et européennes

Décembre 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 Décembre 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

