



## Baromètre

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

Côte d'Azur France

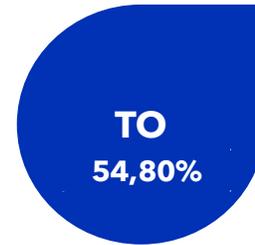
Février 2024

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash

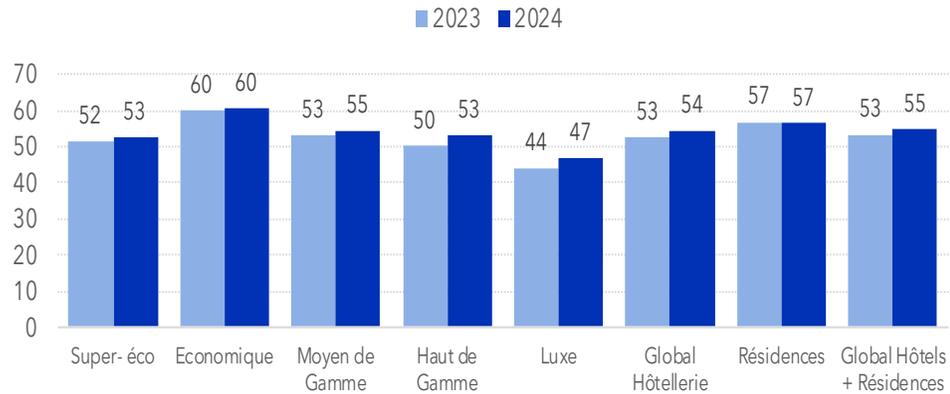


- En février 2024, les tendances de l'activité hôtelière sur la **Côte d'Azur** révèlent des évolutions positives dans l'ensemble par rapport à janvier.
- De manière globale, le taux d'occupation dans les **Alpes-Maritimes** a connu une augmentation de 1,5 point, se positionnant à 54,8%. Une amélioration qui s'accompagne d'une baisse modeste du prix moyen de l'ordre de -0,5%, mais avec une augmentation du RevPAR de 2,3% pour atteindre 52,6€.
- Pour les différents **segments**, le super-économique et l'économique ont vu leur taux d'occupation augmenter de +1,0 point et +0,5 point respectivement, tandis que le prix moyen a légèrement fléchi pour ces catégories. Le segment moyen de gamme maintient son taux d'occupation et enregistre une hausse du prix moyen de 1,2% et du RevPAR de 4,0%. Le haut de gamme montre une hausse du taux d'occupation de 2,9 points et une augmentation du RevPAR de 6,0%.
- Le segment de **luxe** affiche une croissance de son taux d'occupation de 2,8 points, s'établissant à 46,8%, qui se reflète dans la progression du RevPAR de 3,7%.
- Le taux d'occupation global pour **Nice** a connu une augmentation significative de 3,5 points, atteignant ainsi 60,7%. Cette hausse est accompagnée d'une progression notable du RevPAR qui a augmenté de 7,4%, s'établissant à 56,2€.
- Pour le segment **moyen de gamme à Nice**, nous observons un taux d'occupation de 57,9%, en hausse de 2,1 points. Le prix moyen pour ce segment a augmenté significativement de 7,2%, ce qui entraîne une hausse notable de 11,2% du RevPAR, reflétant ainsi une forte demande et une marge pour augmenter les tarifs.
- Pour **Cannes** les données enregistrées au cours de ce mois de février reflètent des variations significatives dans l'activité hôtelière, avec des performances globalement à la baisse. Voici un aperçu focalisé sur les changements clés :
  - Le taux d'occupation **global à Cannes** a diminué de -4,8 points, s'établissant à 38,7% sur ce mois. La faible hausse du prix moyen de l'ordre de 0,7% n'aura pas permis à la ville d'afficher une évolution positive de son RevPAR qui recule ainsi de -10,4% au regard de février 2023.
  - Les **résidences urbaines** cannoises ont connu la plus forte baisse de fréquentation, perdant -10,1 points pour atteindre un taux d'occupation de seulement 30,8%. En termes de RevPAR, une diminution générale est constatée, avec une baisse notable de -23,1% pour les résidences urbaines.
  - Malgré ces tendances, le **segment luxe** a vu son prix moyen augmenter de 4,9%, ce qui pourrait indiquer que malgré la baisse de fréquentation les hôteliers maintiennent la stratégie du pricing power.
  - **Mandelieu** se démarque avec un taux d'occupation en hausse de 8,7%, malgré une baisse du prix moyen de l'ordre de -10,3%.
  - **Monaco**, malgré une baisse de taux d'occupation de -2,0 points, présente un prix moyen en hausse significative de 10,5% et une amélioration du RevPAR de 4,9%.
  - **CASA-Antibes** affiche des performances peu ou prou similaires à celles de février 2023, avec un taux d'occupation en recul de -0,1 point et un prix moyen en baisse de seulement -0,7%.

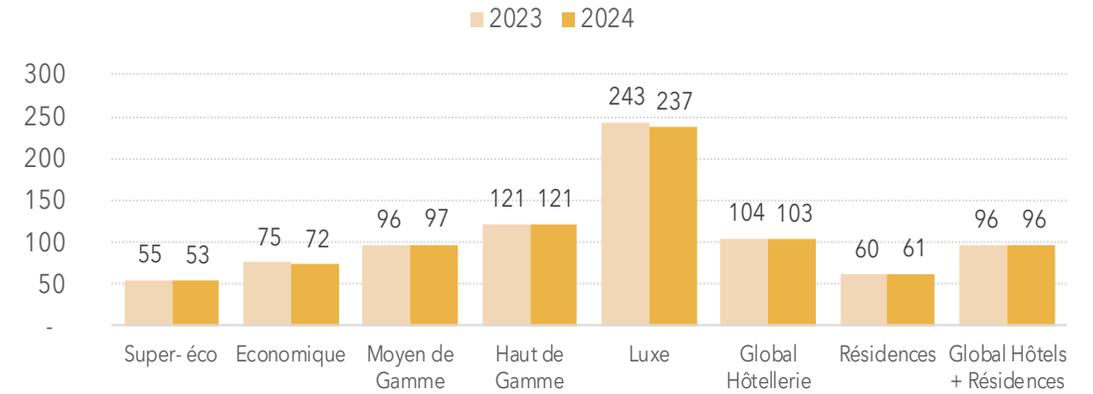
## Le département par segment

Février 2024

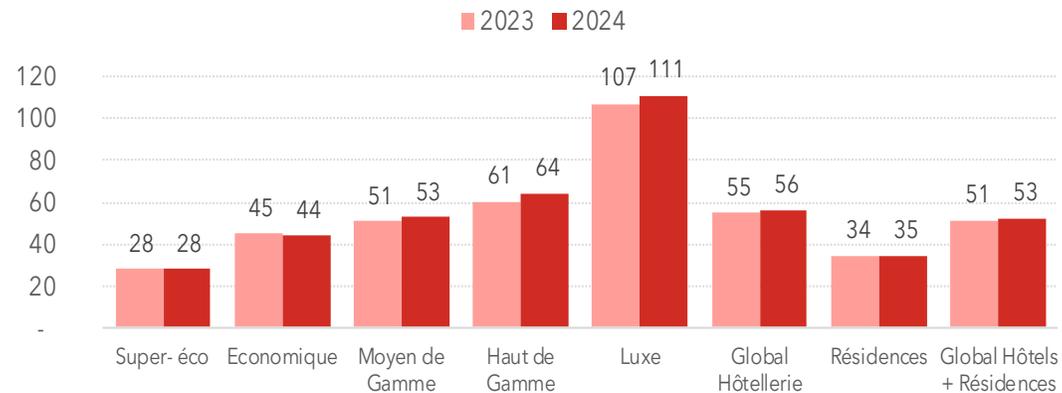
### TAUX D'OCCUPATION



### RIX MOYEN



### REVPAR



## Le département par segment

Février 2024

	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	
	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1
Super-économique	52,5%	1,0	53,5	-2,0%	28,1	-0,1%	45,6%	-0,5	52,2	0,1%	23,8	-1,0%
Economique	60,5%	0,5	72,5	-3,1%	43,8	-2,3%	54,5%	0,9	70,5	-1,2%	38,4	0,5%
Moyen de Gamme	54,6%	1,5	96,8	1,2%	52,8	4,0%	49,7%	0,7	93,8	1,2%	46,6	2,6%
Haut de Gamme	53,1%	2,9	120,9	0,2%	64,2	6,0%	43,9%	0,2	121,5	0,6%	53,3	1,2%
Luxe	46,8%	2,8	237,4	-2,4%	111,2	3,7%	38,4%	-1,0	251,8	-0,9%	96,6	-3,4%
Global Hôtellerie	54,5%	1,8	103,2	-1,1%	56,2	2,3%	47,5%	0,3	104,0	-0,1%	49,4	0,6%
Résidences urbaines	56,5%	-0,3	61,3	1,4%	34,7	0,9%	54,5%	1,0	58,9	1,0%	32,1	2,8%
Total Alpes-Maritimes	54,8%	1,5	96,0	-0,5%	52,6	2,3%	48,5%	0,4	96,6	0,4%	46,9	1,2%

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

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

## Le département par pôle touristique

Février 2024

### VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
44,8%	75,7 €	33,9 €

### CANNES VILLE

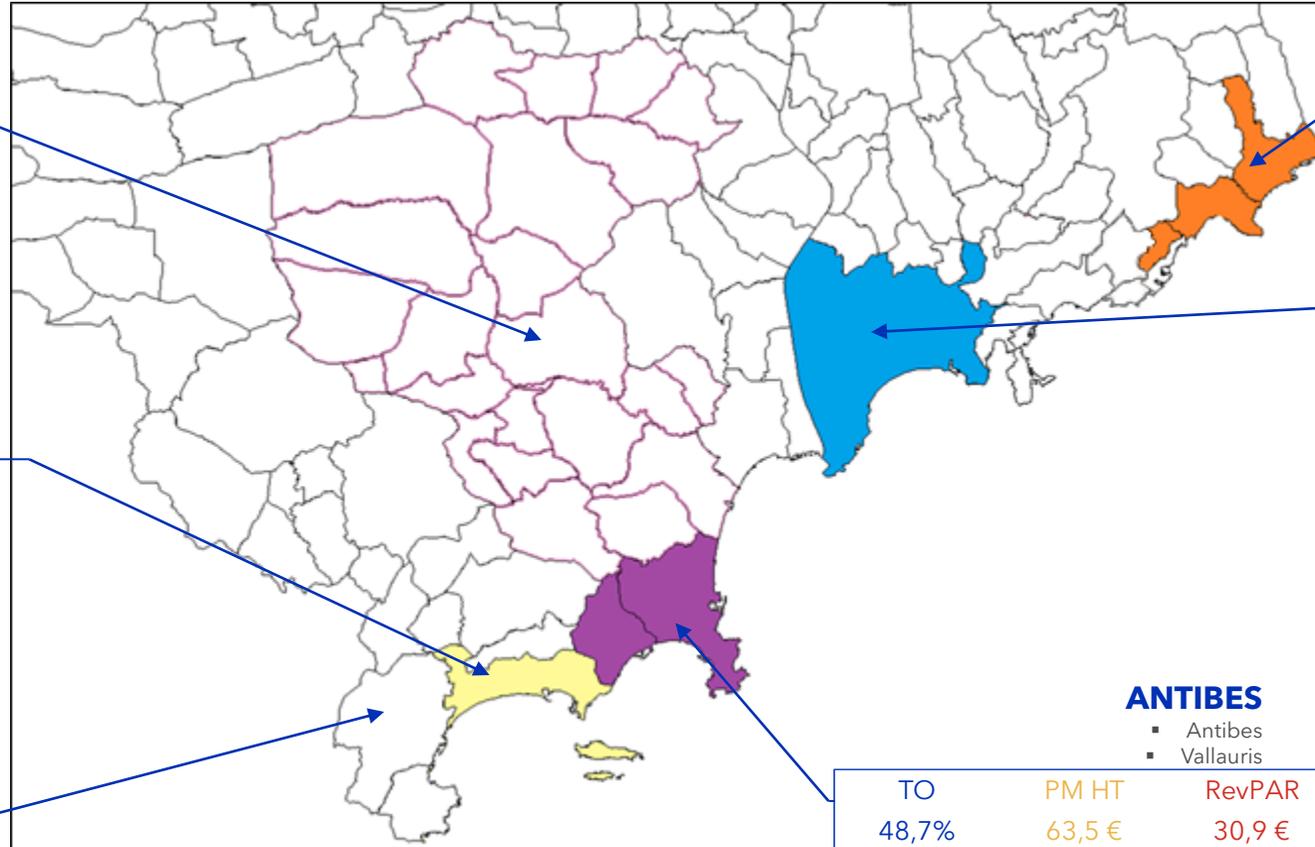
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
38,7%	122,9 €	47,6 €

### MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
49,6%	83,4 €	41,4 €



### MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
77,6%	93,5 €	72,6 €

### NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
60,7%	92,6 €	56,2 €

### 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
61,2%	135,8 €	83,1 €

### ANTIBES

- Antibes
- Vallauris

TO	PM HT	RevPAR
48,7%	63,5 €	30,9 €

## Focus Nice et Cannes

Février 2024

### 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	
	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1
Economique	64,5%	1,6	58,4	-2,4%	37,7	0,1%	58,0%	3,1	57,5	-1,5%	33,3	4,1%
Moyen de Gamme	57,9%	2,1	85,2	7,2%	49,3	11,2%	51,6%	0,6	82,1	5,0%	42,3	6,3%
Haut de Gamme	59,8%	6,9	117,9	1,2%	70,6	14,5%	52,2%	5,5	115,4	2,7%	60,3	14,7%
Luxe	52,9%	5,2	225,2	-4,9%	119,2	5,5%	46,1%	3,1	235,2	-1,9%	108,4	5,2%
Global Hôtellerie	59,2%	3,8	97,6	0,9%	57,8	7,7%	52,0%	2,3	95,7	2,7%	49,7	7,5%
Résidences hôtelières	76,3%	1,3	52,2	1,2%	39,8	2,9%	70,6%	1,1	49,1	3,8%	34,7	5,4%
<b>Total Nice</b>	<b>60,7%</b>	<b>3,5</b>	<b>92,6</b>	<b>1,3%</b>	<b>56,2</b>	<b>7,4%</b>	<b>53,6%</b>	<b>2,2</b>	<b>90,4</b>	<b>3,1%</b>	<b>48,4</b>	<b>7,4%</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	
	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1
Economique	59,1%	-6,8	66,5	1,9%	39,3	-8,6%	52,2%	-12,6	64,3	2,7%	33,5	-17,3%
Moyen de Gamme	35,2%	0,4	91,5	-8,9%	32,2	-7,9%	30,6%	-1,6	91,3	-7,5%	27,9	-12,0%
Haut de Gamme	35,1%	-5,5	117,2	1,1%	41,1	-12,6%	32,7%	-5,0	120,4	-0,9%	39,4	-14,0%
Luxe	38,7%	-4,3	261,1	4,9%	101,1	-5,6%	31,0%	-8,1	275,5	2,5%	85,3	-18,7%
Global Hôtellerie	40,1%	-3,8	130,1	-0,6%	52,2	-9,2%	34,3%	-5,5	147,2	-1,7%	50,6	-15,4%
Résidences urbaines	30,8%	-10,1	71,8	2,1%	22,1	-23,1%	23,6%	-9,9	73,6	-1,1%	17,4	-30,3%
<b>Total Cannes</b>	<b>38,7%</b>	<b>-4,8</b>	<b>122,9</b>	<b>0,7%</b>	<b>47,6</b>	<b>-10,4%</b>	<b>32,9%</b>	<b>-6,0</b>	<b>140,2</b>	<b>-0,2%</b>	<b>46,2</b>	<b>-15,7%</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

## Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Février 2024

### 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	
	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1
Super-économique/Economique	50,3%	1,4	55,1	-7,3%	27,7	-4,6%	47,1%	2,9	55,1	-6,0%	26,0	0,2%
Moyen de Gamme	45,6%	1,7	93,8	-5,2%	42,8	-1,5%	42,9%	2,9	94,4	-3,5%	40,5	3,5%
Haut de Gamme/Luxe	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Total CASA-Antibes	46,6%	-0,1	69,7	-0,7%	32,5	-0,9%	41,6%	-0,4	70,1	-0,8%	29,1	-1,8%

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	
	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	48,7%	-0,5	63,5	0,6%	30,9	-0,4%	38,1%	-3,0	65,2	0,1%	24,9	-7,2%
Villeneuve-Valbonne	44,8%	0,3	75,7	-1,9%	33,9	-1,3%	45,6%	2,6	74,7	-2,2%	34,1	3,6%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	49,6%	8,7	83,4	-10,3%	41,4	8,8%	42,1%	7,3	81,8	-10,6%	34,5	7,9%
Nice Métropole (hors Nice)	61,2%	0,6	135,8	0,7%	83,1	1,7%	59,2%	2,5	134,3	5,1%	79,6	9,8%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	77,6%	1,5	93,5	-4,0%	72,6	-2,1%	74,3%	2,4	87,3	-5,1%	64,9	-2,0%
Monaco	36,7%	-2,0	314,3	10,5%	115,3	4,9%	39,6%	-1,4	317,2	7,8%	125,6	4,2%

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

Février 2024

### 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	
	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	56,9%	-3,5	92,5	9,4%	52,6	3,0%	55,8%	-3,7	89,2	3,6%	49,8	-2,9%
Communauté du Pays d'Aix	59,5%	1,8	79,3	2,2%	47,2	5,4%	55,7%	0,0	80,0	2,3%	44,6	2,4%
Fréjus / St Raphaël	44,3%	5,2	54,6	-17,9%	24,2	-7,0%	39,1%	4,6	57,4	-11,8%	22,4	0,0%
Toulon Provence Méditerranée	47,8%	0,9	70,0	0,3%	33,5	2,4%	44,7%	0,7	70,2	2,6%	31,4	4,4%
Avignon ville	40,7%	-2,2	74,2	7,3%	30,2	1,7%	41,3%	-2,7	73,9	4,7%	30,5	-1,7%

### DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION PACA

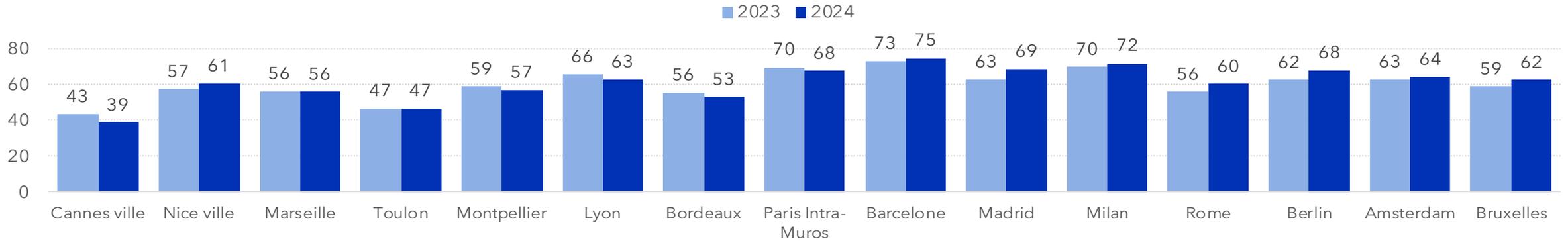
	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1	Cumul à Fév 24	Var. N-1
Alpes-Maritimes	54,8%	1,5	96,0	-0,5%	52,6	2,3%	48,5%	0,4	96,6	0,4%	46,9	1,2%
Bouches du Rhône	55,9%	-1,1	85,2	6,1%	47,6	4,2%	53,9%	-2,1	83,6	2,8%	45,1	-1,1%
Vaucluse	48,3%	-0,2	67,3	5,3%	32,5	4,9%	47,4%	-0,1	67,2	4,4%	31,9	4,1%
Var	46,0%	2,2	70,1	-5,6%	32,2	-0,9%	41,7%	2,1	70,6	-1,6%	29,4	3,7%
<b>TOTAL des pôles urbains PACA</b>	<b>54,2%</b>	<b>-0,2</b>	<b>45,5</b>	<b>0,8%</b>	<b>24,6</b>	<b>0,4%</b>	<b>52,4%</b>	<b>0,8</b>	<b>45,1</b>	<b>2,6%</b>	<b>23,6</b>	<b>4,1%</b>

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

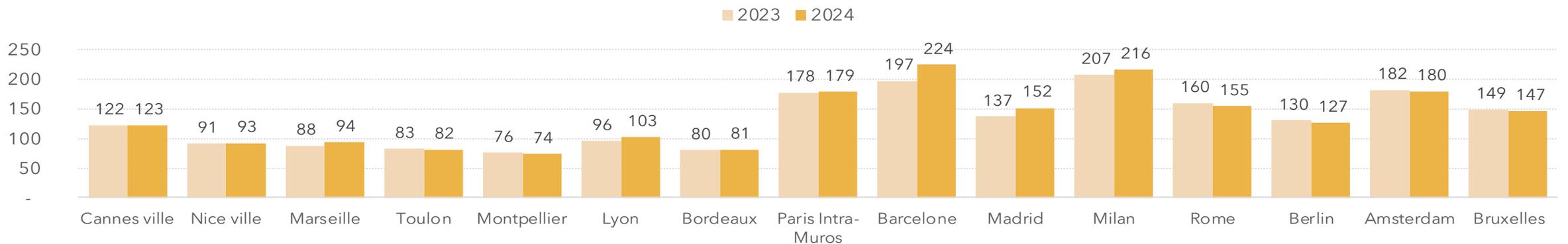
## Focus autres destinations françaises et européennes

Février 2024

### 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

