

MKG

CÔTE d'AZUR
FRANCE
TOURISME

Baromètre

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

Côte d'Azur France

Février 2025

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 FEVRIER 2025



- Les Alpes-Maritimes enregistrent un taux d'occupation de 53,8% en février 2025, un niveau stable par rapport à février 2024. Le prix moyen progresse, pour sa part, de 5,1%, atteignant 108,4€ HT. Ainsi le RevPAR du département est en hausse de 5,4% par rapport à l'année passée.
- La fréquentation est en baisse sur les segments super-économique et haut de gamme, de -3,6 et -1,1 points respectivement. Elle est en hausse sur les segments moyen de gamme et luxe (+2,3 et +1,6 points) mais conserve un niveau stable sur le segment économique et pour les résidences urbaines.
- En termes de prix moyens, le département enregistre une progression de 5,1% par rapport à 2024. L'ensemble des segments sont en hausse, de +4,8% pour le super-économique, +3,8% pour l'économique et le moyen de gamme, +2,7% pour le haut de gamme et une performance stable pour le luxe. Les résidences urbaines augmentent de 9,1%.
- Ainsi, le RevPAR des Alpes-Maritimes augmente de +5,4% par rapport à l'année passée. Seul le segment super-économique diminue de -2,3%, tandis que la hausse la plus significative est relevée au sein des résidences urbaines (+10,2%) suivie du segment économique (+8,1%).
- Le mois de février a été marqué par une période de vacances scolaires en France attirant une clientèle au sein des stations de ski, notamment, mais également au sein des grandes villes.
- Par ailleurs, trois évènements majeurs ont lieu chaque année à Nice, Mandelieu-la-Napoule et Menton au cours de ce mois : le Carnaval de Nice, la Fête du Mimosa et la Fête du Citron à Menton. Février 2025 a été une année record pour ces évènements avec une hausse significative de la fréquentation et du nombre d'entrées, particulièrement pour celui de Menton. Trois congrès sont également recensés à Cannes.
- Nice : la fréquentation reste stable par rapport à février 2024 au global et sur la majorité des segments, bien que le moyen de gamme enregistre une hausse de 2,7 points. Le prix moyen progresse légèrement de 1,3%. Les hausses les plus significatives sont relevées au sein des segments moyen de gamme et résidences hôtelières (+3% et +6%). Seul le segment luxe conserve une performance stable et aucun segment n'enregistre de diminution.
- Cannes : la ville enregistre une fréquentation en progression de +1,4 point par rapport à l'année passée, tirée à la hausse par le segment économique principalement (+5,7 points) mais légèrement impactée par le segment haut de gamme (-2,7 points), étant le seul à enregistrer une baisse de taux d'occupation. Le prix moyen augmente, pour sa part, de +5,4%. Il est en hausse de 21,1% pour les résidences urbaines, mais diminue de 4% sur le segment moyen de gamme. Il conserve un niveau stable sur le reste des segments.
- CASA-Antibes : le pôle enregistre une fréquentation stable et un prix moyen légèrement en hausse, de +1,5%. Toutefois, le taux d'occupation des segments super-économique / Economique chute de 6,9 points. Le prix moyen des segments haut de gamme / luxe progresse fortement, de +20,5% et de +5,3% sur le super-économique / Economique, tandis qu'il diminue légèrement sur le moyen de gamme (-1,3%).
- Parmi les pôles urbains de la région, Monaco est le pôle enregistrant la hausse la plus importante de fréquentation (+20 points), tandis que Mandelieu relève la plus forte diminution (-10,3 points). L'évolution du reste des pôles varie autour de 1 point. Concernant les prix moyens, Menton et Nice Métropole enregistrent les progressions les plus significatives (+11% et +16,1%), suivies de Villeneuve-Valbonne (+6,1%). A contrario, Monaco est le seul pôle enregistrant une chute de son prix moyen, de -14,1%. Antibes relève également une diminution, de -2,1%.

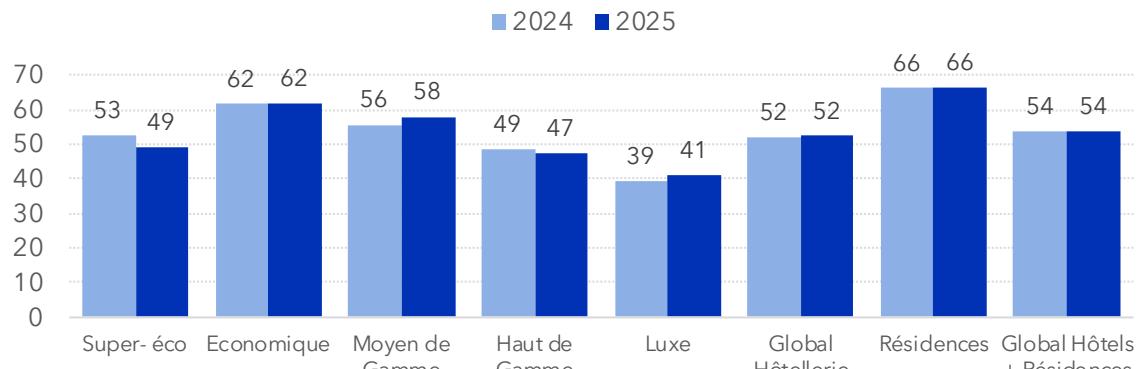
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



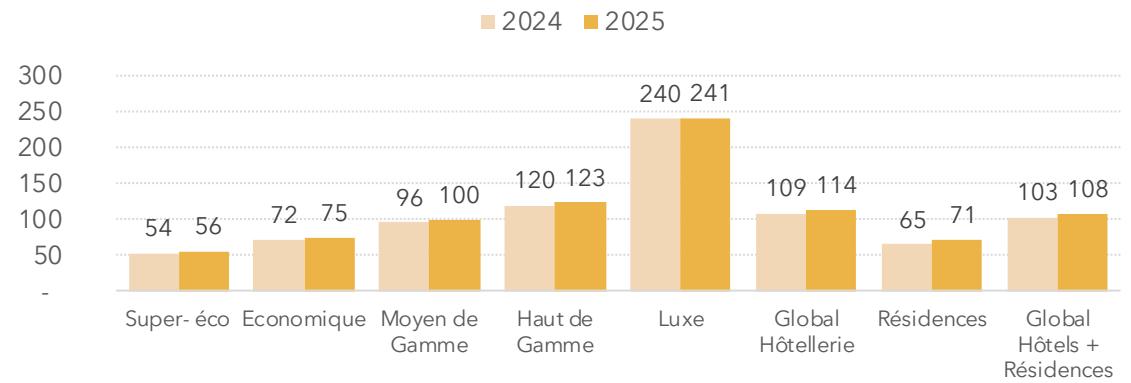
Le département par segment

Février 2025

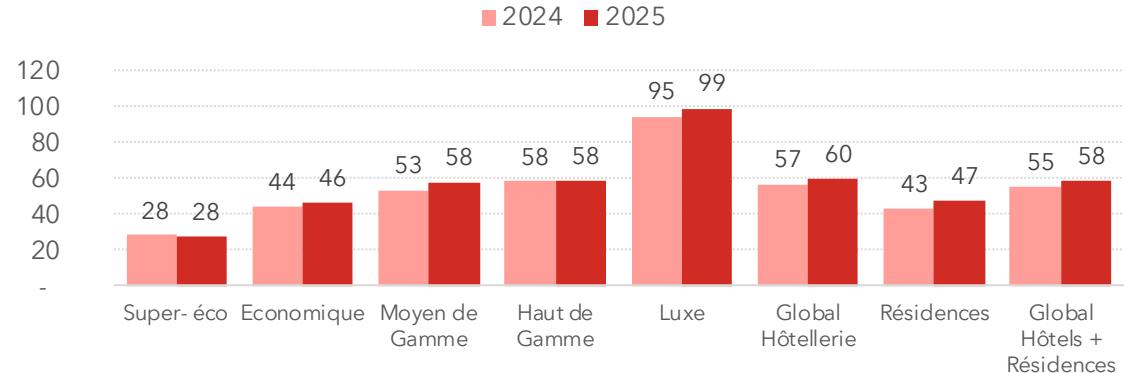
TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



REVPAR



BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Le département par segment

Février 2025

	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	
	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1
Super-économique	49,2%	-3,6	56,1	4,8%	27,6	-2,3%	43,0%	-3,7	54,7	4,3%	23,6	-4,0%
Economique	61,8%	0,3	74,8	3,8%	46,3	4,3%	55,2%	1,3	75,4	0,9%	41,6	3,3%
Moyen de Gamme	58,0%	2,3	99,6	3,8%	57,7	8,1%	52,1%	1,8	95,7	2,5%	49,8	6,3%
Haut de Gamme	47,4%	-1,1	123,2	2,7%	58,4	0,4%	45,5%	1,2	124,9	2,6%	56,9	5,4%
Luxe	41,1%	1,6	241,0	0,4%	99,0	4,6%	38,2%	4,2	253,4	-1,4%	96,8	10,9%
Global Hôtellerie	52,4%	0,2	113,6	4,4%	59,5	4,9%	47,6%	1,4	116,1	3,6%	55,3	6,7%
Résidences urbaines	66,5%	0,3	71,4	9,7%	47,5	10,2%	63,4%	-0,8	68,1	8,1%	43,2	6,9%
Global Alpes-Maritimes	53,8%	0,2	108,4	5,1%	58,3	5,4%	49,2%	1,2	110,0	4,1%	54,1	6,7%

Les données comparatives de 2023 sont à retrouver sur le fichier Excel

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Le département par pôle touristique

Février 2025

VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
48,6%	74,3 €	36,1 €

CANNES VILLE

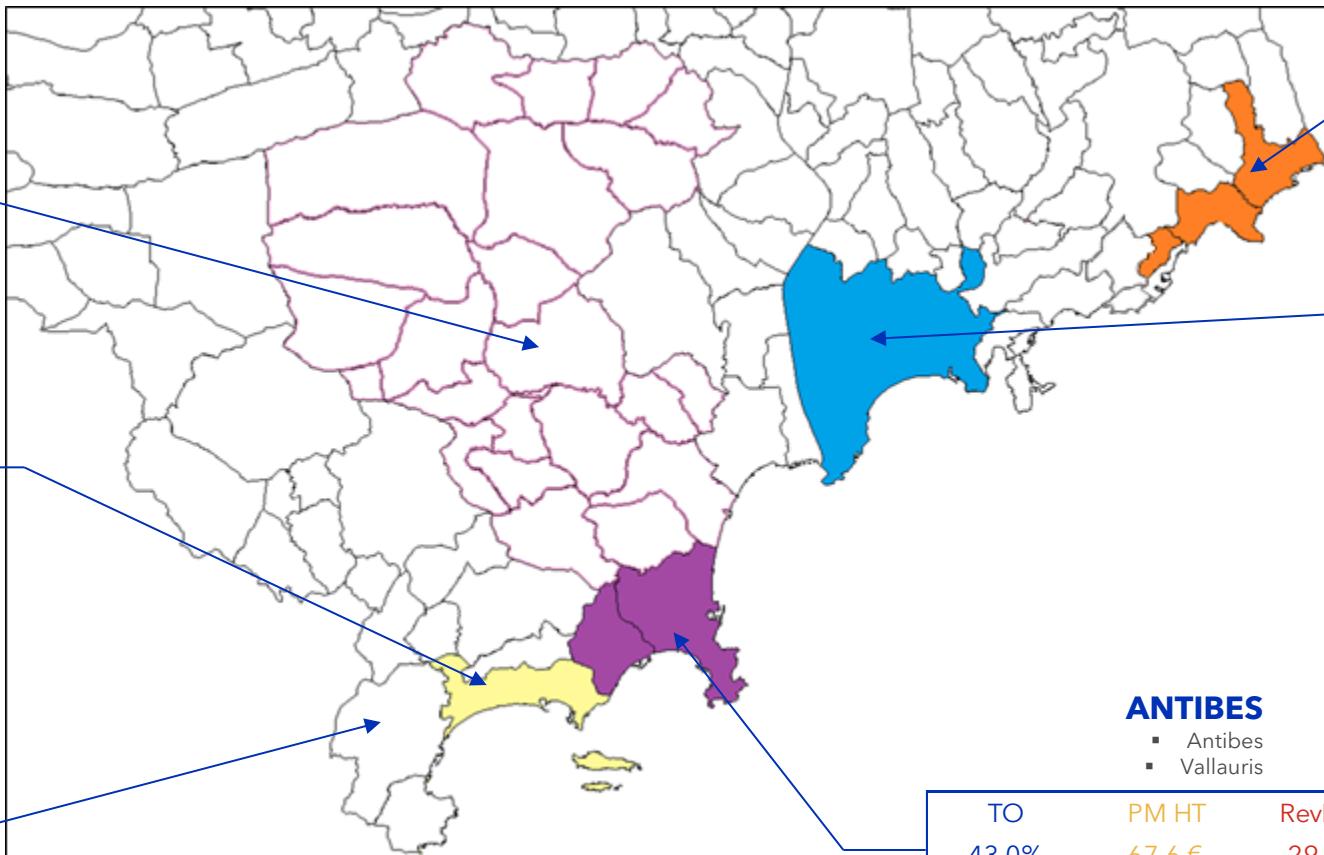
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
38,2%	161,9 €	61,8 €

MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
39,4%	82,0 €	32,3 €



BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Focus Nice et Cannes

Février 2025

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	
	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1
Economique	64,9%	-0,8	62,1	1,2%	40,3	0,0%	58,0%	1,4	65,0	-0,4%	37,7	2,0%
Moyen de Gamme	61,3%	2,7	86,7	3,0%	53,2	7,8%	55,2%	3,4	84,0	2,9%	46,4	9,7%
Haut de Gamme	57,9%	0,7	119,7	1,3%	69,3	2,6%	52,6%	2,2	116,6	0,8%	61,3	5,1%
Luxe	53,0%	-0,2	229,9	-0,9%	121,8	-1,2%	50,2%	4,2	234,4	-3,4%	117,6	5,4%
Global Hôtellerie	60,1%	1,0	100,5	1,0%	60,4	2,7%	54,2%	2,7	101,6	0,6%	55,0	6,0%
Résidences hôtelières	72,1%	-0,5	66,0	6,0%	47,6	5,3%	64,1%	-1,4	62,8	5,6%	40,2	3,4%
Global Nice	60,8%	0,9	98,2	1,3%	59,6	2,8%	54,8%	2,5	98,9	1,1%	54,2	5,9%

Nombre d'hôtels :	79
Nombre de chambres :	7 732

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	
	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1
Economique	64,8%	5,7	66,7	0,3%	43,2	10,0%	58,8%	6,6	65,5	1,9%	38,5	14,8%
Moyen de Gamme	39,4%	1,8	86,5	-4,0%	34,1	0,7%	33,2%	2,6	91,0	-0,1%	30,2	8,4%
Haut de Gamme	36,7%	-2,7	116,3	-0,2%	42,7	-7,1%	39,6%	0,9	123,5	0,2%	48,9	2,4%
Luxe	34,5%	3,7	248,5	0,5%	85,9	12,5%	31,8%	4,7	268,3	-0,8%	85,5	16,2%
Global Hôtellerie	38,3%	1,4	165,9	4,8%	63,5	8,8%	35,7%	3,2	182,9	3,1%	65,2	13,3%
Résidences urbaines	37,0%	0,6	105,7	21,1%	39,1	23,3%	42,4%	-6,5	126,7	34,4%	53,8	16,4%
Global Cannes	38,2%	1,4	161,9	5,4%	61,8	9,3%	35,9%	3,0	180,6	3,8%	64,8	13,2%

Nombre d'hôtels :	30
Nombre de chambres :	3 450

Les données comparatives de 2023 sont à retrouver sur le fichier Excel

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Février 2025

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	
	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1
Super-économique/Economique	43,5%	-6,9	58,5	5,3%	25,4	-9,0%	38,4%	-8,7	58,2	5,2%	22,3	-14,3%
Moyen de Gamme	45,1%	1,3	90,9	-1,3%	40,9	1,7%	40,7%	-0,2	91,3	-1,7%	37,2	-2,2%
Haut de Gamme/Luxe	16,2%	1,1	131,9	20,5%	21,3	29,1%	13,4%	1,7	135,8	15,8%	18,2	32,5%
Global CASA-Antibes	45,3%	-0,1	70,5	1,5%	32,0	1,4%	41,3%	-0,6	69,7	0,5%	28,8	-0,9%

Nombre
d'hôtels : 24

Nombre de
chambres : 2 179

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	
	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	43,0%	1,1	67,6	-2,1%	29,1	0,4%	39,6%	1,8	66,7	-2,8%	26,4	1,8%
Villeneuve-Valbonne	48,6%	-1,7	74,3	6,1%	36,1	2,4%	43,7%	-4,0	73,4	4,8%	32,1	-4,0%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	39,4%	-10,3	82,0	1,9%	32,3	-19,2%	35,6%	-6,6	85,4	7,3%	30,4	-9,4%
Nice Métropole (hors Nice)	62,5%	1,3	157,6	16,1%	98,5	18,5%	58,4%	-0,7	147,7	9,8%	86,3	8,4%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	75,9%	-1,7	104,6	11,0%	79,4	8,5%	69,9%	-5,0	96,4	9,2%	67,4	1,9%
Monaco	56,7%	20,0	270,0	-14,1%	153,0	32,7%	56,5%	16,9	282,3	-11,0%	159,4	26,9%

	Antibes	Villeneuve-Valbonne	Mandelieu	Nice Métropole	Menton
Nombre d'hôtels	24	10	6	13	11
Nombre de chambres	2 179	881	660	1 105	751

Les données comparatives de 2023 sont à retrouver sur le fichier Excel

* panel répondants sur Monaco non représentatif de l'offre hôtelière totale

Côte d'Azur - MKG_destination

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Focus pôles urbains et départements Provence Alpes Côte d'Azur

Février 2025

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	
	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	60,6%	5,2	86,0	-9,7%	52,1	-1,2%	57,8%	3,5	88,7	-3,1%	51,2	3,2%
Communauté du Pays d'Aix	60,3%	0,9	79,4	-1,7%	47,9	-0,3%	55,4%	-0,2	81,2	-0,3%	44,9	-0,6%
Fréjus / St Raphaël	46,6%	3,4	62,3	3,7%	29,0	11,9%	39,8%	1,1	60,7	0,1%	24,2	2,8%
Toulon Provence Méditerranée	48,1%	0,9	69,8	0,6%	33,6	2,5%	45,5%	1,0	69,1	-1,7%	31,5	0,5%
Avignon ville	44,8%	2,4	71,3	-1,5%	32,0	4,1%	44,6%	2,1	73,1	0,3%	32,6	5,2%

DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

	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	
	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1	Cumul à Févr 2025	Var. N-1
Alpes-Maritimes	53,8%	0,2	108,4	5,1%	58,3	5,4%	49,2%	1,2	110,0	4,1%	54,1	6,7%
Bouches du Rhône	58,0%	2,4	81,4	-6,3%	47,2	-2,2%	54,6%	1,4	83,7	-1,6%	45,7	1,0%
Vaucluse	45,7%	-2,8	68,9	2,0%	31,5	-4,0%	44,1%	-3,2	70,0	3,5%	30,9	-3,6%
Var	48,5%	2,7	76,6	0,3%	37,1	6,3%	43,6%	1,7	74,6	0,3%	32,5	4,4%
Global des pôles urbains PACA	43,7%	-10,9	46,3	3,0%	20,2	-17,5%	42,0%	-10,7	46,9	4,8%	19,7	-16,5%

Les données comparatives de 2023 sont à retrouver sur le fichier Excel

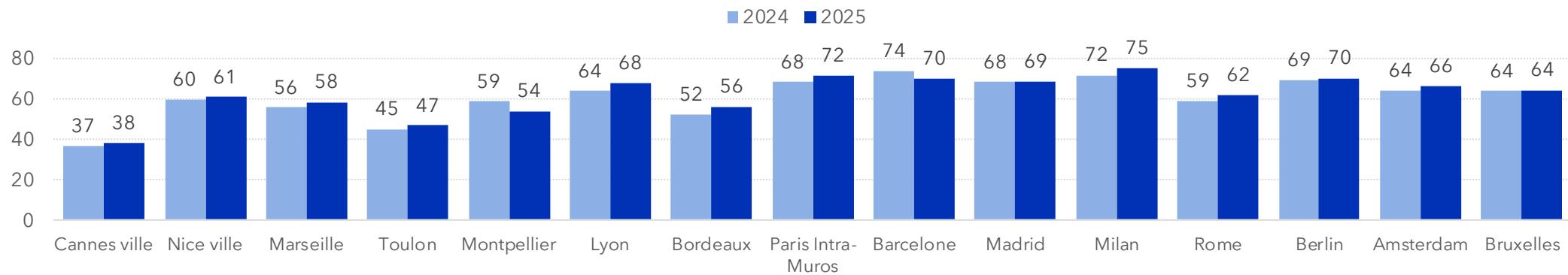
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

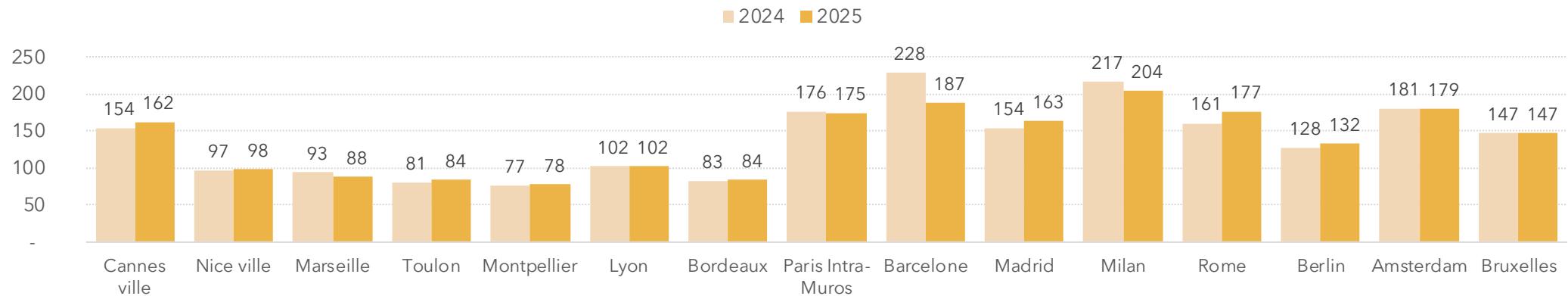
Focus autres destinations françaises et européennes

Février 2025

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
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 les hôtels, y compris les gratuités.
- Appartements vendus :** Ensemble des appartements loués par les résidences.
- 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

CÔTE D'AZUR FRANCE TOURISME

Patrick VECE

04 93 37 78 85

p.vece@cotedazurfrance.fr

MKG_DESTINATION

pour participer à l'enquête mensuelle

Xavier WALBRECQ

07 88 67 54 86

observatoire@mkg-consulting.com



PARTENAIRES

