

MKG

CÔTE d'AZUR
FRANCE
TOURISME

Baromètre

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

Côte d'Azur France

Mars 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 MARS 2025



- Le taux d'occupation des Alpes-Maritimes atteint 58,3% en mars 2025. Ce niveau représente une baisse de 2,6 points par rapport à mars 2024. Le prix moyen HT est pour sa part en légère hausse de 1,2% (158,4€ HT). Ainsi, le RevPAR du département enregistre une diminution de sa performance de 3,4% et s'établit à 92,3€.
- L'ensemble des segments enregistre une baisse de fréquentation. Celle-ci est de -2,1 points pour l'hôtellerie et de -6,1 points pour les résidences urbaines. La chute la plus significative est relevée au sein du segment super-économique (-7,8 points) suivi du segment économique (-2,9 points). Les segments supérieurs, milieu et haut de gamme, enregistrent une baisse de 1,2 et 1,3 point, tandis que le luxe conserve un niveau stable.
- Le prix moyens HT de l'hôtellerie conserve un niveau global stable et progresse de 5,5% pour les résidences urbaines. La majorité des segments hôteliers enregistrent une baisse, de -2,4% sur le segment économique, -3% sur le segment haut de gamme et -3,3% sur le segment milieu de gamme. En revanche, des hausses sont relevées sur les segments super-économique et luxe, de +3,3% et +1% respectivement.
- Le RevPAR est donc en chute sur les principaux segments, la plus importante étant relevée au sein du segment super-économique (-10,2%). Les segments économique, milieu et haut de gamme enregistrent des diminutions entre 5% et 6,5%. Celui des résidences urbaines est également en baisse de -3,6%.
- Au cours du premier trimestre, le département enregistre une fréquentation stable par rapport à la même période en 2024 et son prix moyen progresse de 2,7%.
- Les conditions météorologiques de la Côte d'Azur en mars 2025 et ont été peu favorables par rapport à 2024. En effet, le département a connu un déficit d'ensoleillement et des températures en moyenne inférieures de 1 à 2°C ainsi que des épisodes de vent fort et précipitations au-dessus de la normale de saison. Ces facteurs freinent ainsi la fréquentation de basse et moyenne saison par rapport à mars 2024 qui avait connu un climat printanier.
- Concernant l'organisation d'évènements du département, celle-ci a été légèrement moins favorable en mars 2025. Par exemple, le Festival des Jardins de la Côte d'Azur, qui attire habituellement de nombreux visiteurs, a été annulé. De plus, le Carnaval de Nice s'est terminé un jour plus tôt en mars 2025.
- **Nice :** les indicateurs de la ville sont au rouge aussi bien pour la fréquentation (-1,9 point) que le prix moyen HT (-3,5%). Les chutes de taux d'occupation les plus significatives sont relevées au sein des segments économique (-4,5 points) et luxe (-3,2 points), tandis que le haut de gamme progresse de 1,7 point, le seul en positif. Le prix moyen HT chute fortement pour le segment économique (-4,4%) mais également pour le haut de gamme (-6,1%). L'évolution est négative pour l'ensemble des segments pour cet indicateur. Ainsi, les performances de Nice sont peu favorables par rapport à mars 2024 et peuvent se justifier par les conditions météorologiques et décalage d'évènements évoqués précédemment.
- **Cannes :** à l'inverse de Nice, la ville relève une stabilisation de sa fréquentation et de son prix moyen HT par rapport à mars 2024. Les segments économique et moyen de gamme enregistrent les évolutions les plus significatives, avec +7,6 et 5 points de hausse pour la fréquentation, mais -3,6% et -7,9% de chute de prix moyens, respectivement. Le segment haut de gamme enregistre -3,7 points de fréquentation et + 2,5% de prix moyen tandis que le segment luxe voit sa fréquentation augmenter de 1,7 point et son prix moyen resté stable. Cannes est une ville bénéficiant de l'organisation de nombreux évènements annuels. Mars 2025 est marqué par l'organisation des congrès MIPIM et Heavent Meetings permettant d'assurer une stabilité malgré les conditions météorologiques défavorables du mois.
- **CASA-Antibes :** le pôle enregistre une baisse de sa fréquentation de -4 points mais une hausse de son prix moyen HT de 2,6%. Les segments les plus impactés sont les super-économique et économique (-10,5 points de fréquentation) et haut de gamme / luxe avec -5,8% de prix moyen.
- **Les pôles urbains de la région,** révèlent tous une chute de fréquentation mais une hausse de leur prix moyen HT. Les pôles Mandelieu et Menton enregistrent une baisse de 11 points environ de taux d'occupation. Villeneuve-Valbonne et Mandelieu enregistrent une hausse de 5,4% et 8% respectivement de prix moyen HT.

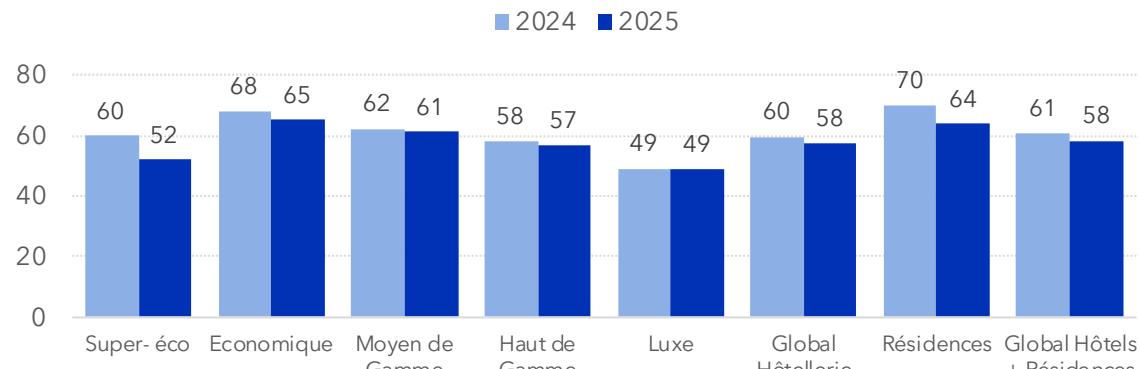
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



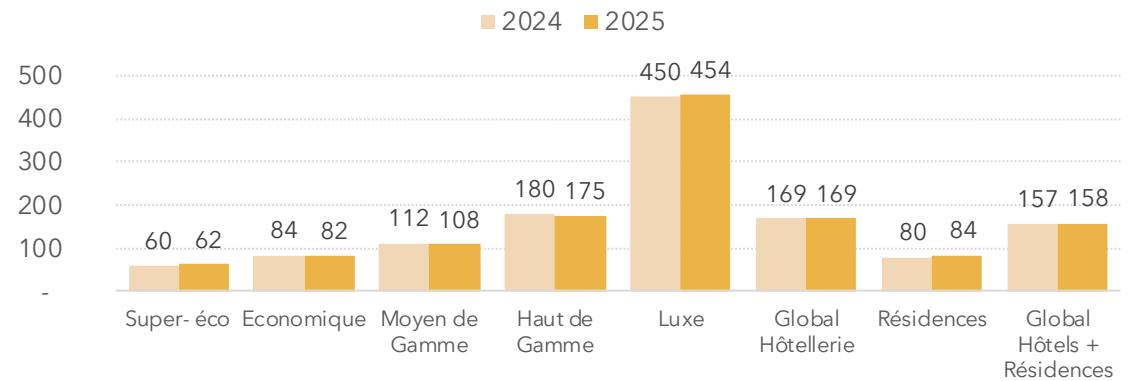
Le département par segment

Mars 2025

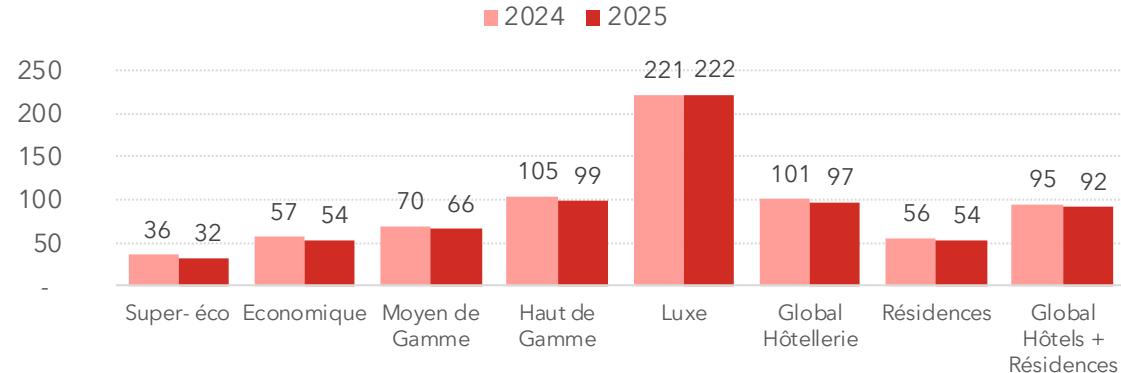
TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



REVPAR



BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Le département par segment

Mars 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	
	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1
Super-économique	52,0%	-7,8	62,5	3,3%	32,5	-10,2%	46,1%	-5,1	57,7	3,7%	26,6	-6,5%
Economique	65,0%	-2,9	82,3	-2,4%	53,5	-6,5%	58,7%	-1,0	76,6	1,5%	45,0	-0,1%
Moyen de Gamme	61,1%	-1,2	108,3	-3,3%	66,2	-5,2%	55,1%	0,9	100,6	-0,1%	55,4	1,6%
Haut de Gamme	56,8%	-1,3	174,7	-3,0%	99,2	-5,1%	48,5%	0,2	145,8	-0,3%	70,7	0,1%
Luxe	48,9%	-0,3	454,4	1,0%	222,1	0,4%	42,0%	2,6	339,5	-1,9%	142,8	4,5%
Global Hôtellerie	57,5%	-2,1	169,2	0,1%	97,4	-3,4%	50,9%	0,0	136,6	2,1%	69,5	2,0%
Résidences urbaines	63,8%	-6,1	84,4	5,5%	53,9	-3,6%	59,5%	-2,6	74,2	6,1%	44,2	1,7%
Global Alpes-Maritimes	58,3%	-2,6	158,4	1,2%	92,3	-3,1%	51,9%	-0,3	128,6	2,7%	66,7	2,0%

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Le département par pôle touristique

Mars 2025

VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
48,3%	89,2 €	43,1 €

CANNES VILLE

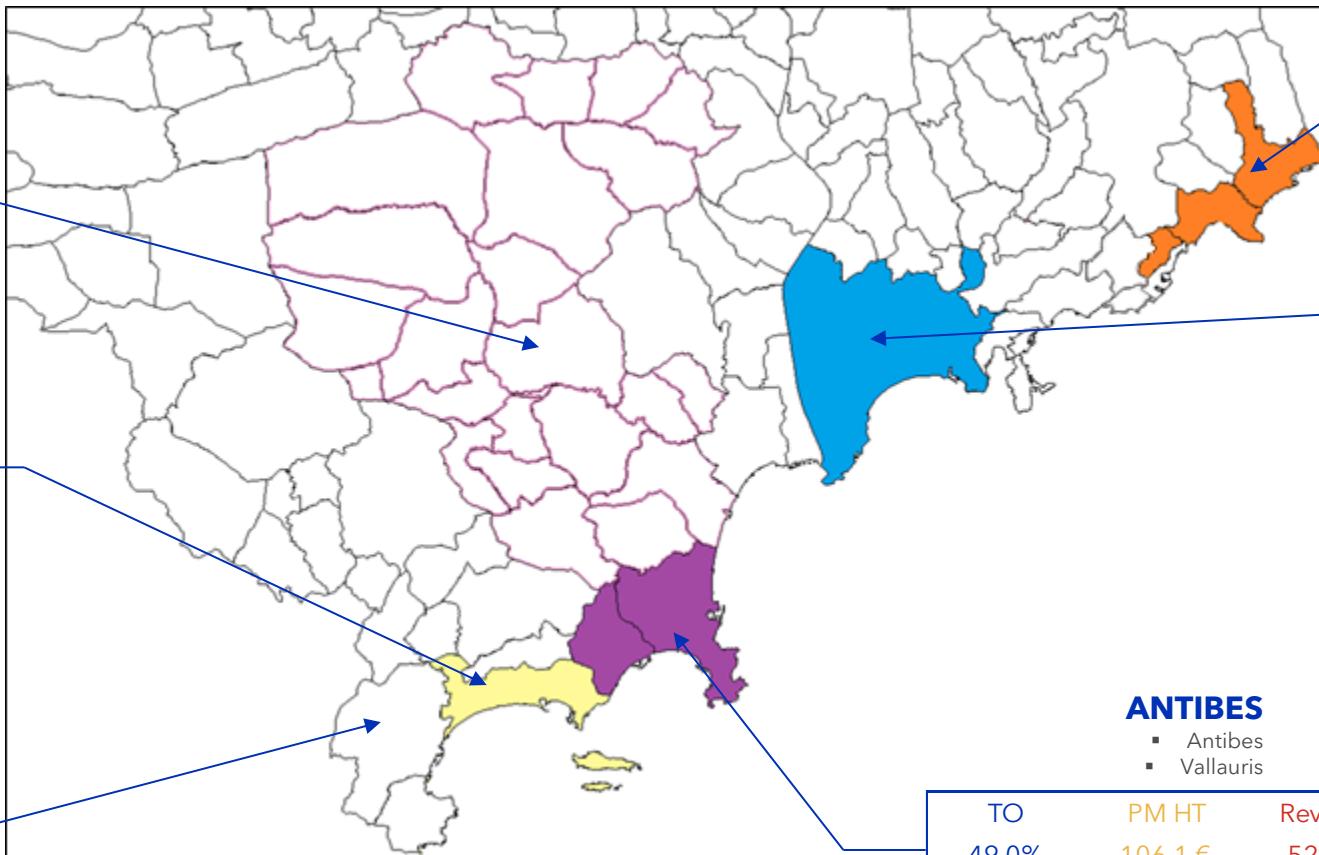
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
44,4%	366,1 €	162,5 €

MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
47,0%	125,8 €	59,2 €



MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
74,7%	105,3 €	78,7 €

NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
67,4%	114,7 €	77,4 €

METROPOLE HORS NICE

- Beaulieu-sur-Mer
- Cagnes-sur-Mer
- Cap d'Ail
- Saint-Jean-Cap-Ferrat
- Saint-Laurent-du-Var
- Vence

ANTIBES

- Antibes
- Vallauris

TO	PM HT	RevPAR
49,0%	106,1 €	52,0 €

TO	PM HT	RevPAR
61,9%	149,6 €	92,6 €

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Focus Nice et Cannes

Mars 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	
	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1
Economique	67,7%	-4,5	66,4	-4,4%	44,9	-10,3%	62,0%	-1,5	63,7	0,5%	39,5	-1,9%
Moyen de Gamme	66,7%	-1,8	96,4	-3,9%	64,3	-6,5%	59,2%	1,7	88,8	-0,4%	52,6	2,6%
Haut de Gamme	68,9%	1,7	142,1	-6,1%	98,0	-3,6%	58,3%	2,1	127,1	-2,5%	74,1	1,2%
Luxe	61,9%	-3,2	280,1	-1,2%	173,4	-6,1%	54,3%	1,6	252,7	-2,9%	137,3	0,2%
Global Hôtellerie	66,8%	-1,8	118,1	-3,6%	78,8	-6,2%	58,7%	0,9	107,3	-0,5%	63,0	1,2%
Résidences hôtelières	78,0%	-3,0	70,1	-4,9%	54,6	-8,5%	68,9%	-1,8	64,9	2,4%	44,7	-0,2%
Global Nice	67,4%	-1,9	114,7	-3,5%	77,4	-6,2%	59,3%	0,8	104,4	-0,2%	61,9	1,1%

Nombre d'hôtels : 79

Nombre de chambres : 7 714

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	
	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1
Economique	68,9%	7,6	121,0	-3,6%	83,4	8,3%	58,1%	4,8	88,2	-1,2%	51,2	7,7%
Moyen de Gamme	47,6%	5,0	162,4	-7,9%	77,2	3,0%	38,9%	3,0	124,8	-1,3%	48,5	7,1%
Haut de Gamme	41,3%	-3,7	248,0	2,5%	102,4	-5,9%	35,8%	-3,2	177,6	2,4%	63,6	-6,0%
Luxe	42,8%	1,7	584,7	-0,5%	250,0	3,6%	35,9%	3,5	408,1	-3,1%	146,5	7,4%
Global Hôtellerie	45,2%	0,9	380,2	-0,6%	171,9	1,3%	38,2%	1,6	267,5	0,9%	102,1	5,3%
Résidences urbaines	36,0%	-3,5	190,5	22,6%	68,6	11,8%	30,1%	-2,5	143,6	29,5%	43,2	19,4%
Global Cannes	44,4%	0,5	366,1	0,6%	162,5	1,7%	37,5%	1,3	258,8	2,8%	96,9	6,3%

Nombre d'hôtels : 35

Nombre de chambres : 3 751

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Mars 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	
	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1
Super-économique/Economique	42,9%	-10,5	68,6	4,2%	29,4	-16,2%	39,9%	-9,3	62,1	4,8%	24,8	-15,0%
Moyen de Gamme	45,6%	-3,0	110,4	0,3%	50,3	-5,9%	42,5%	-1,2	98,7	-1,0%	41,9	-3,7%
Haut de Gamme/Luxe	43,4%	3,5	231,3	-5,8%	100,5	2,5%	27,0%	5,9	179,1	-4,4%	48,4	22,6%
Global CASA-Antibes	48,8%	-4,0	99,9	2,6%	48,7	-5,2%	43,7%	-1,7	80,0	1,3%	35,0	-2,5%

Nombre
d'hôtels : 27

Nombre de
chambres : 2 390

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	
	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	49,0%	-3,2	106,1	0,9%	52,0	-5,3%	42,7%	0,1	80,6	-1,4%	34,4	-1,2%
Villeneuve-Valbonne	48,3%	-5,4	89,2	5,4%	43,1	-5,2%	45,3%	-4,4	79,2	5,0%	35,9	-4,4%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	47,0%	-11,2	125,8	8,0%	59,2	-12,7%	40,2%	-7,6	106,4	6,8%	42,7	-10,2%
Nice Métropole (hors Nice)	61,9%	-2,5	149,6	1,1%	92,6	-2,9%	59,6%	-1,4	148,4	6,3%	88,5	3,9%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	74,7%	-11,0	105,3	2,3%	78,7	-10,8%	71,5%	-7,1	99,6	6,0%	71,3	-3,6%
Monaco	49,8%	-6,8	340,2	2,9%	169,6	-9,4%	54,2%	8,8	300,7	-6,9%	162,9	11,1%

	Antibes	Villeneuve-Valbonne	Mandelieu	Nice Métropole	Menton
Nombre d'hôtels	27	10	7	12	11
Nombre de chambres	2 390	881	772	1 104	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

Mars 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	
	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	64,5%	0,0	92,4	-1,1%	59,6	-1,1%	60,0%	2,3	90,0	-2,9%	54,0	1,0%
Communauté du Pays d'Aix	60,7%	-0,3	86,0	0,5%	52,2	0,1%	56,8%	-0,5	82,9	-0,4%	47,1	-1,2%
Fréjus / St Raphaël	47,9%	-3,2	64,1	1,9%	30,7	-4,6%	42,3%	0,2	62,9	1,6%	26,6	2,0%
Toulon Provence Méditerranée	52,1%	0,2	72,2	0,2%	37,6	0,6%	47,9%	0,5	70,0	-1,2%	33,5	-0,1%
Avignon ville	54,5%	-1,5	74,8	0,0%	40,8	-2,6%	47,4%	0,2	73,3	-0,8%	34,7	-0,3%

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	
	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1	Cumul à Mars 2025	Var. N-1
Alpes-Maritimes	58,3%	-2,6	158,4	1,2%	92,3	-3,1%	51,9%	-0,3	128,6	2,7%	66,7	2,0%
Bouches du Rhône	60,7%	-0,2	87,1	-0,7%	52,9	-1,0%	56,3%	0,6	85,0	-1,8%	47,8	-0,7%
Vaucluse	53,4%	-2,5	71,8	0,7%	38,3	-3,9%	47,0%	-3,4	70,6	2,8%	33,2	-4,1%
Var	49,4%	-3,1	83,0	0,9%	41,1	-5,1%	46,0%	0,3	78,5	-0,2%	36,1	0,5%
Global des pôles urbains PACA	57,9%	-1,9	116,5	0,2%	67,5	-3,0%	53,0%	-0,1	103,4	1,1%	54,8	0,8%

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

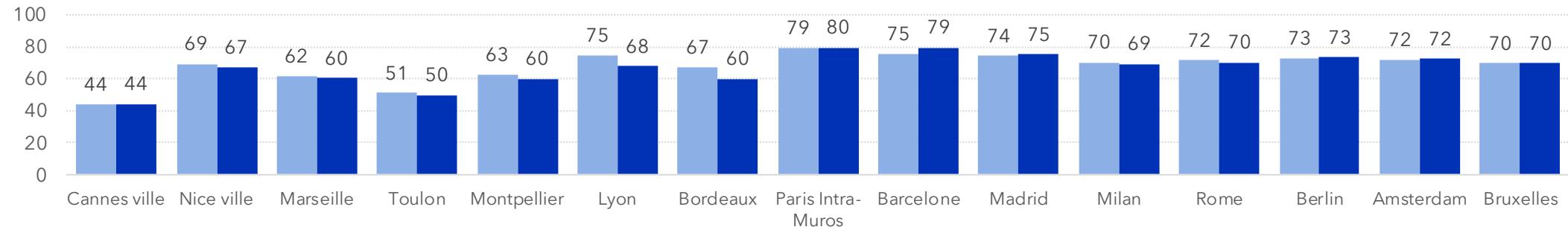
MKG

Focus autres destinations françaises et européennes

Mars 2025

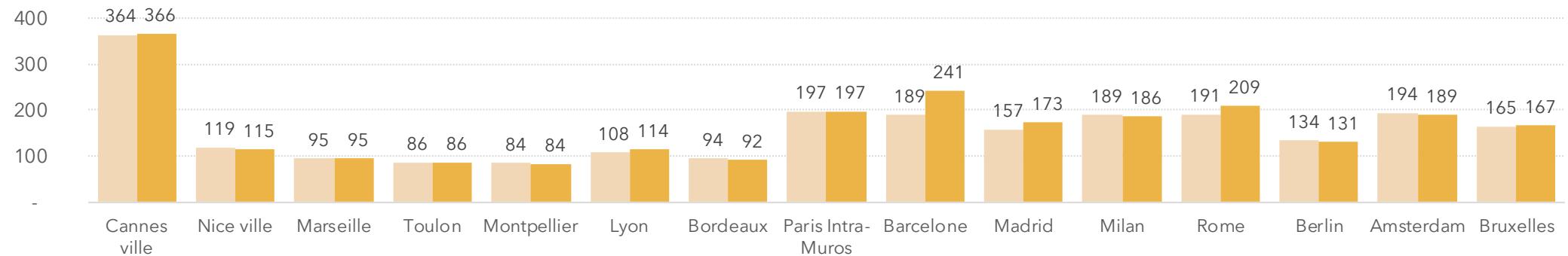
TAUX D'OCCUPATION (EN %)

■ 2024 ■ 2025



PRIX MOYEN (EN €)

■ 2024 ■ 2025



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

