



## Baromètre

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

Côte d'Azur France

Avril 2025

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash

TO  
70,5%

PM  
150,8 €

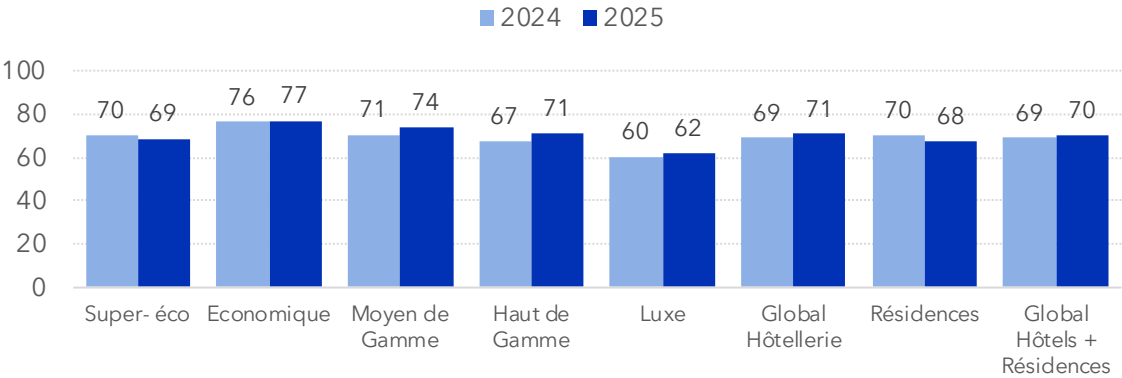
RevPAR  
106,3 €

- **Le mois d'avril 2025 a profité des vacances scolaires à partir du 5 pour la première zone et du week-end de Pâques, les performances hôtelières des Alpes-Maritimes ont alors progressé et le taux d'occupation atteint 70,5%, une hausse de 1,4 points par rapport à avril 2024. Le prix moyen HT (+2,2%) s'établit à 150,8€ HT, et le RevPAR (+4,2%) se positionne à 106,3€.**
- **Seul le segment super-économique est impacté par une baisse de son occupation (-1,4 points).** Tendence qui est également observée à Nice et Casa-Antibes. Les hausses du prix moyen (+4,2%) et du RevPAR (+2,3) ne lui permettent pas de compenser la fréquentation. A l'inverse, le taux d'occupation du segment économique conserve un niveau stable en avril 2025, mais le prix moyen HT chute de 1,4%, ce qui limite la progression du RevPAR.
- **L'hôtellerie enregistre une hausse de ses performances nettement plus marquée que pour les résidences urbaines.** En effet, le taux d'occupation et le RevPAR des résidences urbaines présentent une évolution négative (-2,4 points et -2,8% respectivement) comparé à l'hôtellerie (+2 points et +4,7% respectivement). Le prix moyen HT des résidences se stabilise pour le mois de mars 2025, en revanche, celui de l'hôtellerie augmente de 1,8%.
- **La plus grosse progression en termes de RevPAR** est marquée par le segment Luxe, qui augmente ainsi de 6% en avril 2025. Le haut de gamme et le luxe reste la locomotive du secteur. Le segment économique se distingue par la plus forte dynamique de prix moyen, avec une hausse de 4,2 %.
- **Sur les quatre premiers mois de l'année 2025,** le département enregistre une fréquentation stable par rapport à la même période en 2024 et son prix moyen progresse de 3,6%, entraînant l'augmentation de son RevPAR de 3,7%.
- A cette même période, les performances sont également observées à la hausse pour les créneaux milieu de gamme, haut de gamme et luxe qui est celui qui enregistre les meilleures évolutions avec un RevPAR en hausse de 5,3% par rapport à avril 2025.
- **Malgré des conditions météorologiques généralement plus fraîches et plus pluvieuses qu'en avril 2024, les vacances scolaires et le week-end de Pâques en avril 2025 ont particulièrement favorisé les déplacements touristiques au sein du département, et notamment sur le littoral.**
- **Nice :** Le RevPAR est en hausse pour les segments milieu de gamme et haut de gamme (+5,9%), étant aussi la progression la plus significative, et se stabilise pour le segment économique et luxe en avril 2025. Le segment super-économique renoue progressivement avec un certain dynamisme puisqu'il enregistre une stabilisation de son taux d'occupation, tandis que les autres segments profitent d'une augmentation de leur fréquentation. L'augmentation du taux d'occupation la plus importante est relevée au sein du segment haut de gamme (+3,9 points). Seule l'hôtellerie de luxe voit son prix moyen HT augmenter de 2,6%. Les autres segments se stabilisent pour cet indicateur. Les résidences hôtelières enregistrent un taux d'occupation en très forte baisse (-12,3 points) malgré une importante hausse du prix moyen HT (+13,3%). Au global, Nice dispose d'un taux d'occupation stable, mais d'un prix moyen et d'un RevPAR en hausse (2,1% et 3,1% respectivement) par rapport à avril 2024.
- **Cannes :** Tous les indicateurs se montrent en hausse au global à Cannes par rapport à avril 2024. En revanche, malgré des taux d'occupation en hausse significative, les segments économique (+4,9 points) et moyen de gamme (+4,3 points) enregistrent également les baisses les plus importantes de prix moyen HT (-15,1% et -8,1% respectivement). Le segment haut de gamme suit également cette tendance. Le RevPAR des segments luxe et super-économique est en baisse, avec une baisse nettement plus significative pour le segment économique (-9,4% contre 1%). Seul le segment luxe profite d'une évolution positive de chacun de ses indicateurs, marquant la plus forte augmentation du RevPAR (+10,8%). Au contraire de l'hôtellerie, les résidences urbaines sont impactées par une baisse de leur fréquentation (-1,4 points), de leur prix moyen HT (-5,2%) et de leur RevPAR (-8,1%) en avril 2025.
- **CASA-Antibes :** Le pôle est marqué par une hausse de sa fréquentation de 1,2 point en avril 2025 mais subit une forte baisse de son prix moyen HT de 8,6% ainsi que de son RevPAR de -6,9%. Les segments les plus impactés sont les super-économiques et économiques (-2,6 points de fréquentation) et haut de gamme / luxe avec -8,2% de prix moyen et -7,3% de RevPAR.
- **Les pôles urbains de la région** révèlent, pour certains, une hausse de tous leurs indicateurs (Mandelieux et Nice Métropole). Au contraire, seuls les pôles de Villeneuve-Valbonne et Menton voient une baisse de leur fréquentation (-1 point et -4,2 points respectivement). Dans cette même tendance, le pôle de Villeneuve-Valbonne enregistre aussi la plus forte baisse de prix moyen HT (-13,8%) et de RevPAR (-15,2%).

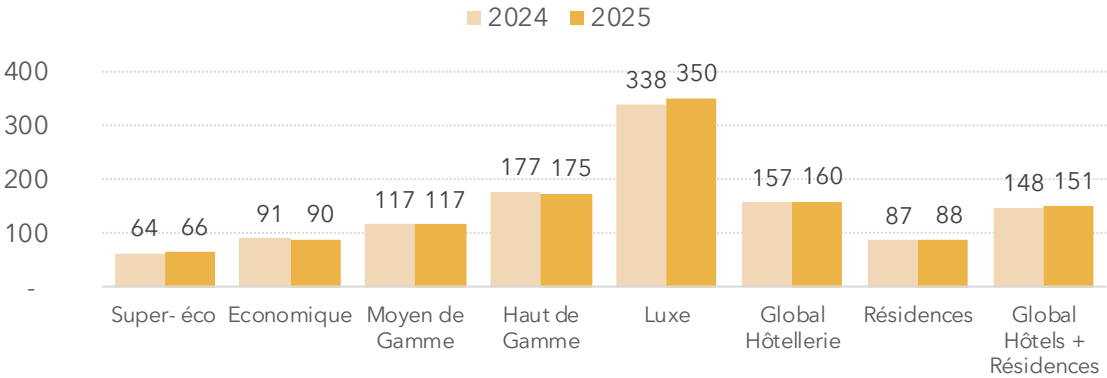
Le département par segment

Avril 2025

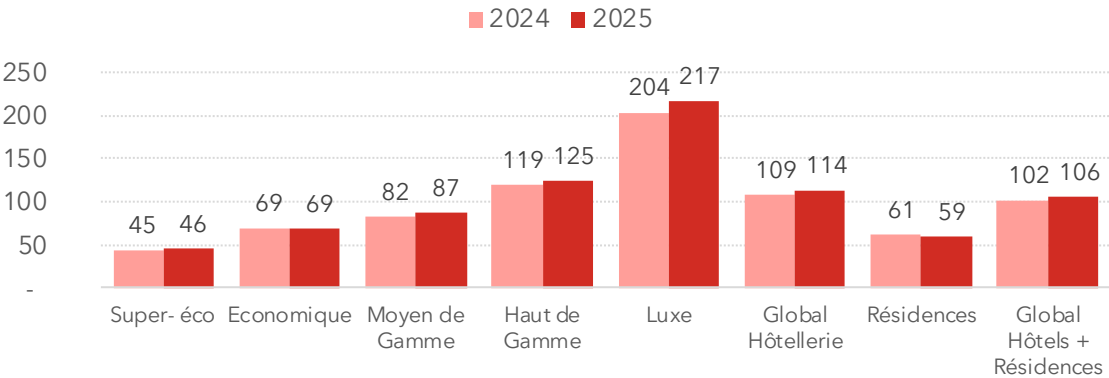
TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



REVPAR





Le département par segment

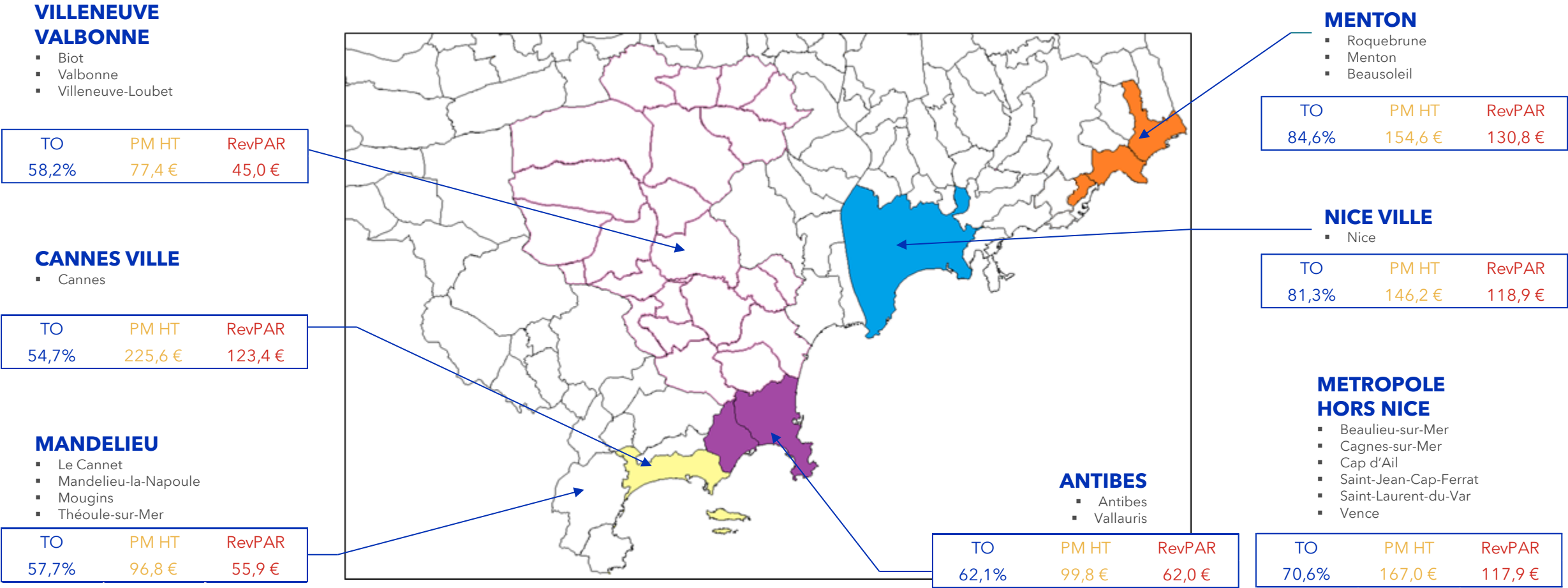
Avril 2025

	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	
	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1
Super-économique	68,8%	-1,4	66,3	4,2%	45,6	2,1%	51,8%	-4,1	60,6	4,2%	31,4	-3,5%
Economique	77,2%	0,7	89,6	-1,4%	69,2	-0,5%	63,5%	-0,2	80,8	0,9%	51,3	0,5%
Moyen de Gamme	74,0%	3,4	117,1	0,4%	86,7	5,1%	59,8%	1,7	105,9	0,3%	63,3	3,2%
Haut de Gamme	71,1%	3,7	175,0	-0,9%	124,5	4,5%	54,9%	1,6	155,6	0,5%	85,4	3,6%
Luxe	61,9%	1,5	349,9	3,5%	216,7	6,0%	47,5%	2,3	342,1	0,1%	162,4	5,3%
Global Hôtellerie	70,9%	2,0	160,3	1,8%	113,7	4,7%	56,2%	0,7	143,6	2,3%	80,8	3,7%
Résidences urbaines	67,7%	-2,4	87,9	0,6%	59,5	-2,8%	62,0%	-4,6	78,0	9,9%	48,3	2,2%
Global Alpes-Maritimes	70,5%	1,4	150,8	2,2%	106,3	4,2%	56,9%	0,1	135,2	3,6%	77,0	3,7%

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

Le département par pôle touristique

Avril 2025



Note : les communes indiquées sont celles représentées dans l'échantillon des répondants



BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Focus Nice et Cannes

Avril 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	
	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1
Economique	82,4%	-0,1	90,8	0,6%	74,8	0,4%	67,6%	-0,7	72,3	1,0%	48,9	0,0%
Moyen de Gamme	83,4%	2,8	121,3	0,9%	101,2	4,4%	65,2%	2,1	99,1	0,1%	64,6	3,5%
Haut de Gamme	82,2%	3,9	184,0	0,8%	151,3	5,9%	64,3%	2,6	145,4	-1,0%	93,5	3,1%
Luxe	75,7%	0,3	353,7	2,6%	267,6	3,0%	59,8%	1,3	285,7	-1,0%	170,9	1,1%
Global Hôtellerie	82,2%	1,9	150,6	0,9%	123,8	3,3%	64,7%	1,4	121,0	0,1%	78,4	2,3%
Résidences hôtelières	71,5%	-12,3	89,2	13,3%	63,8	-3,3%	67,2%	-10,5	72,2	18,6%	48,5	2,6%
Global Nice	81,3%	0,8	146,2	2,1%	118,9	3,1%	64,9%	0,4	117,7	2,0%	76,4	2,7%

Nombre d'hôtels :	82
Nombre de chambres :	7 841

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	
	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1
Economique	78,1%	4,9	74,9	-15,1%	58,5	-9,4%	63,1%	4,7	84,1	-5,4%	53,0	2,2%
Moyen de Gamme	46,3%	4,3	88,5	-8,1%	41,0	1,3%	40,4%	2,4	116,3	-2,4%	47,0	3,8%
Haut de Gamme	52,7%	2,7	136,5	-6,2%	71,9	-1,0%	39,6%	-1,8	167,3	5,0%	66,3	0,5%
Luxe	55,3%	3,0	335,5	4,7%	185,6	10,8%	41,2%	3,5	381,6	-0,7%	157,1	8,6%
Global Hôtellerie	55,8%	2,9	236,7	3,1%	132,1	8,9%	42,6%	1,9	257,5	3,2%	109,7	8,1%
Résidences urbaines	44,4%	-1,4	97,3	-5,2%	43,2	-8,1%	37,0%	1,1	127,0	17,3%	47,0	21,0%
Global Cannes	54,7%	2,5	225,6	3,0%	123,4	7,9%	42,1%	1,9	248,0	4,3%	104,5	9,2%

Nombre d'hôtels :	33
Nombre de chambres :	3 650

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



Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Avril 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	
	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1
Super-économique/Economique	58,3%	-2,6	65,2	-0,9%	38,0	-5,2%	44,5%	-7,6	63,1	3,2%	28,1	-11,8%
Moyen de Gamme	57,5%	2,8	101,4	-4,6%	58,3	0,2%	47,7%	0,1	100,6	-2,0%	48,0	-1,9%
Haut de Gamme/Luxe	59,6%	0,5	176,3	-8,2%	105,1	-7,3%	43,1%	7,6	184,4	-5,7%	79,5	14,5%
Global CASA-Antibes	60,4%	1,2	90,2	-8,6%	54,4	-6,9%	50,0%	-0,6	86,4	-0,2%	43,1	-1,3%

Nombre d'hôtels :	30
Nombre de chambres :	2 757

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	
	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	62,1%	2,9	99,8	-5,9%	62,0	-1,4%	49,6%	1,6	88,8	-2,6%	44,1	0,6%
Villeneuve-Valbonne	58,2%	-1,0	77,4	-13,8%	45,0	-15,2%	50,4%	-3,6	82,9	2,8%	41,8	-4,0%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	57,7%	3,5	96,8	6,9%	55,9	13,8%	44,7%	-4,1	95,7	1,2%	42,8	-7,3%
Nice Métropole (hors Nice)	70,6%	7,5	167,0	6,1%	117,9	18,8%	62,1%	-0,4	152,8	6,1%	94,9	5,4%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	84,6%	-4,2	154,6	6,9%	130,8	1,8%	75,0%	-6,5	109,2	7,2%	81,9	-1,3%
Monaco	66,3%	3,7	495,3	0,1%	328,5	6,0%	57,2%	7,5	357,1	-5,2%	204,3	9,2%

	Antibes	Villeneuve-Valbonne	Mandelieu	Nice Métropole	Menton
Nombre d'hôtels	30	12	6	11	12
Nombre de chambres	2 757	1 208	660	1 002	791

Les données comparatives de 2023 sont à retrouver sur le fichier Excel  
\* panel répondants sur Monaco non représentatif de l'offre hôtelière totale



Focus pôles urbains et départements Provence Alpes Côte d’Azur

Avril 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	
	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	73,7%	1,6	100,8	2,5%	74,2	4,8%	63,2%	1,6	93,0	-0,4%	58,7	2,2%
Communauté du Pays d'Aix	73,6%	4,4	100,2	8,8%	73,8	15,7%	61,0%	0,8	87,2	1,9%	53,2	3,2%
Fréjus / St Raphaël	59,9%	2,3	81,8	6,1%	48,9	10,2%	46,6%	0,7	65,4	2,3%	30,5	3,9%
Toulon Provence Méditerranée	63,8%	5,5	82,6	3,3%	52,7	12,9%	52,6%	1,9	72,6	-0,8%	38,2	3,0%
Avignon ville	73,4%	5,5	85,4	3,6%	62,7	12,0%	53,1%	1,2	78,4	2,3%	41,6	4,7%

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	
	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1	Cumul à Avr 2025	Var. N-1
Alpes-Maritimes	70,5%	1,4	150,8	2,2%	106,3	4,2%	56,9%	0,1	135,2	3,6%	77,0	3,7%
Bouches du Rhône	71,6%	2,6	96,6	3,7%	69,1	7,6%	59,8%	0,7	87,9	0,1%	52,6	1,3%
Vaucluse	67,6%	3,1	82,2	-2,7%	55,5	2,0%	51,8%	-1,5	74,4	4,0%	38,6	1,1%
Var	60,9%	3,7	102,2	5,2%	62,2	12,0%	50,0%	1,1	83,5	-0,4%	41,7	1,9%
Global des pôles urbains PACA	69,0%	2,1	118,4	2,3%	81,7	5,5%	56,9%	0,2	107,2	2,2%	61,0	2,6%

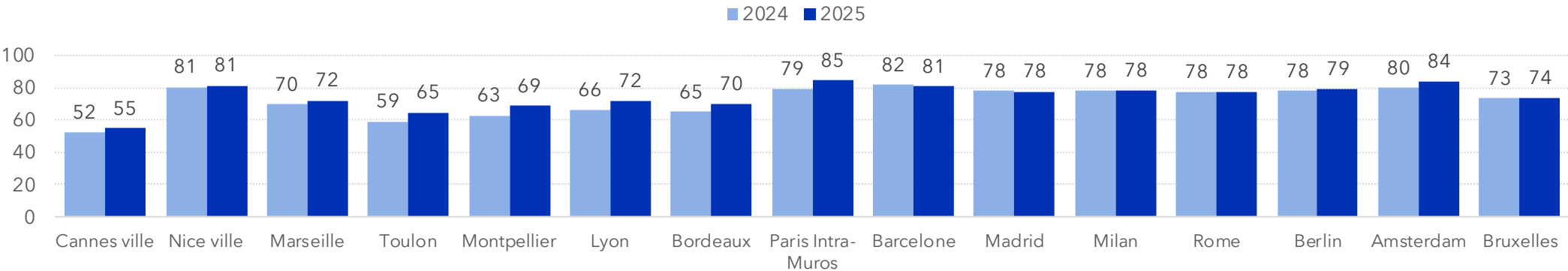
Les données comparatives de 2023 sont à retrouver sur le fichier Excel



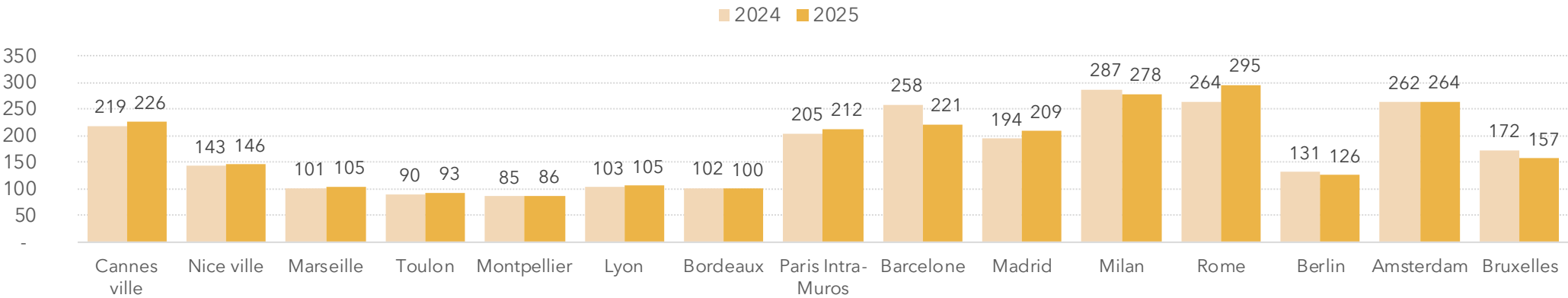
Focus autres destinations françaises et européennes

Avril 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 %)** : Hausse 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

