

MKG



## Baromètre

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

Côte d'Azur France

Mai 2025

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash



- Le mois de mai 2025 dans les Alpes-Maritimes enregistre un taux d'occupation de 79,1% et un prix moyen HT de 309,1€. La fréquentation reste stable par rapport à mai 2024 tandis que le prix moyen augmente de 6,6%. Ainsi, le RevPAR du département atteint 244,6€, soit +7,2% par rapport à l'année passée.
- Seul le segment luxe et les résidences urbaines sont impactés par une baisse de leur occupation de 2,7 et 2,1 points. Le reste des segments enregistre une hausse de fréquentation, d'un point (économique) à 2,7 points (haut de gamme). Le segment super-économique conserve, pour sa part, une performance stable.
- Concernant le prix moyen HT, une progression est observée sur l'ensemble des segments hôteliers. Le segment luxe enregistre la hausse la plus importante de +11,3%, suivi du haut de gamme (+7,1%). Les segments super-économique, économique et milieu de gamme progressent de 3,6% à 4,4%. En revanche, les résidences urbaines enregistrent une baisse de 2,3% de prix moyen.
- Ainsi, la hausse de RevPAR la plus significative est relevée sur le segment haut de gamme avec +10,8%, suivi du segment luxe (+7,5%) malgré sa baisse de taux d'occupation, compensée par sa forte progression de prix moyen. Les segments super-économique, économique et milieu de gamme enregistrent également une progression de leur RevPAR à l'inverse des résidences urbaines, pour qui, il diminue de 5%.
- Entre janvier et mai 2025, les performances départementales s'avèrent globalement positives par rapport à la même période en 2024. La fréquentation reste stable, malgré un repli de 3,2 points sur le segment super-économique et de 2,1 points sur les résidences urbaines, compensé par des progressions allant de 1,2 à 2,2 points sur les autres catégories. Parallèlement, le prix moyen HT enregistre une hausse de 4,8%, portée par une dynamique favorable sur tous les segments.
- Le mois de mai 2025 a été particulièrement propice aux week-ends prolongés, avec trois jours fériés tombant un jeudi sur trois semaines différentes. Cette configuration a permis à de nombreux Français de planifier des escapades vers des destinations ensoleillées, telles que la Côte d'Azur. En comparaison, le mois de mai 2024 présentait lui aussi une répartition favorable des jours fériés, ce qui a permis de maintenir une fréquentation stable.
- Par ailleurs, comme chaque année, le mois de mai est rythmé par le Festival de Cannes et le Grand Prix de Monaco, des événements majeurs attirant un grand nombre de touristes dans la région.
- Nice :** la ville enregistre des performances en hausse sur l'ensemble des segments sur l'ensemble des indicateurs. En effet, la fréquentation progresse de 1,4 point et le prix moyen de 5,7%. La fréquentation hôtelière à Nice en mai 2025 s'explique principalement par la richesse de l'offre événementielle (notamment la Fête des Mai et ses célébrations du centenaire) de la ville et au sein des communes alentours, ainsi que par l'attrait de la destination lors des ponts de mai.
- Cannes :** à l'inverse de Nice, Cannes enregistre une baisse de ses taux d'occupation de 2,2 points au global, principalement impacté par le segment luxe (-3,2 points) et les résidences urbaines (6,3 points). Les segments moyen et haut de gamme conservent une performance stable et le segment économique augmente de 2,9 points. En revanche, le prix moyen HT de la destination progresse de 10,3%, tiré à la hausse par le luxe (13,2%) et le haut de gamme (+8,4%). Le mois de mai à Cannes est traditionnellement dynamisé par le Festival de Cannes, qui impacte positivement les performances touristiques, notamment sur les segments luxe, haut et moyen de gamme. Néanmoins, une baisse de fréquentation a été constatée en début de mois, en partie liée aux annonces de grèves SNCF durant le week-end du 8 mai. En 2024, la configuration des jours fériés avait permis un pont exceptionnellement long, favorisant davantage de départs, contrairement à cette année où les ponts étaient répartis sur trois week-ends. Par ailleurs, la hausse des prix liée au festival peut freiner l'attrait de certains profils de touristes.
- CASA-Antibes :** le pôle conserve une fréquentation stable mais enregistre une diminution de son prix moyen de -3,1%.
- Les pôles urbains de la région** relèvent globalement une stabilité des taux d'occupation, avec quelques légères hausses. Monaco enregistre une forte progression de 12,2 points, stimulée par un calendrier événementiel dense. Les prix moyens HT augmentent nettement à Mandelieu (+10,9%) et Nice Métropole (+12%), tandis qu'un recul marqué est observé à Villeneuve-Valbonne (-17,4%). Les grandes villes présentent une fréquentation stable, accompagnée d'une dynamique tarifaire positive.

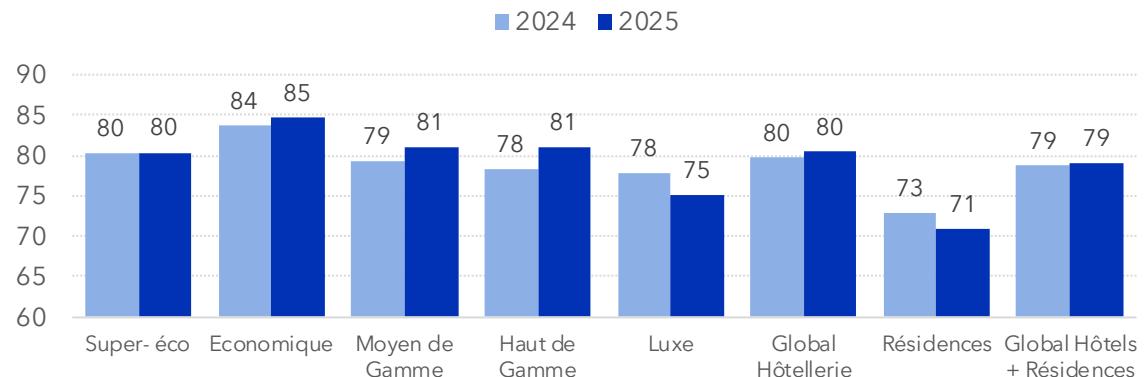
# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



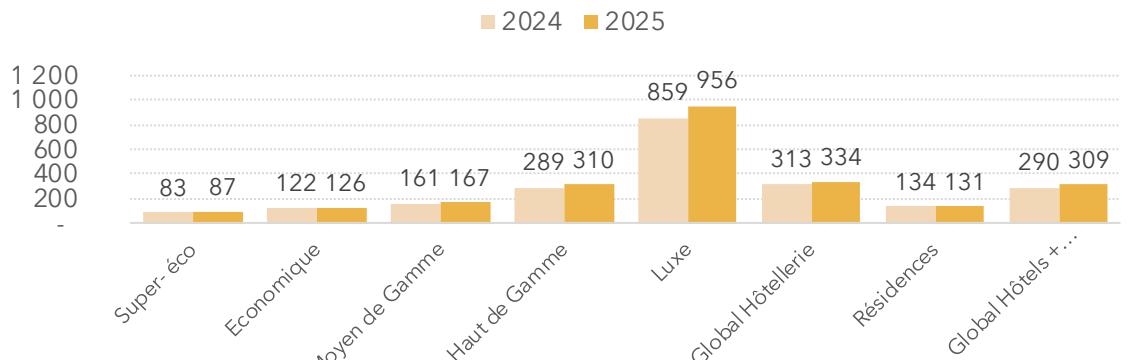
## Le département par segment

Mai 2025

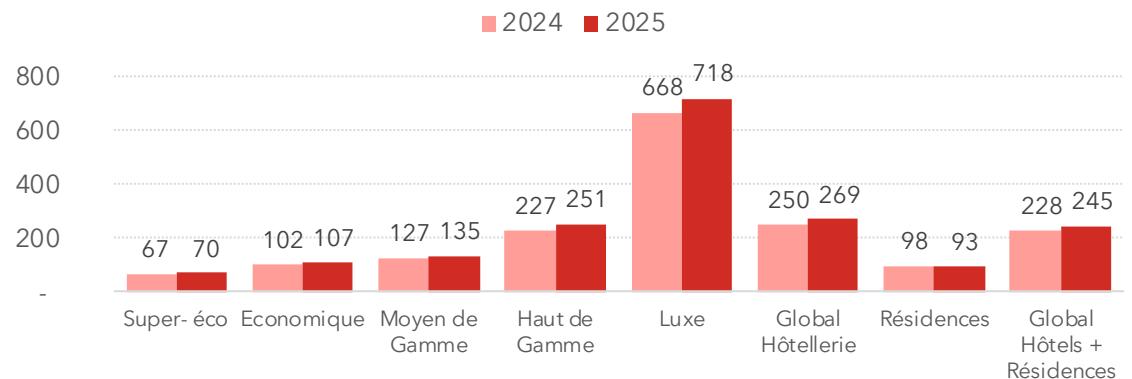
### TAUX D'OCCUPATION



### PRIX MOYEN



### REVPAR



# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

## Le département par segment

Mai 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	
	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1
Super-économique	80,4%	0,0	86,7	4,4%	69,7	4,5%	57,7%	-3,2	68,0	5,0%	39,2	-0,6%
Economique	84,7%	1,0	126,2	3,7%	106,9	5,0%	67,9%	-0,1	92,3	1,6%	62,6	1,5%
Moyen de Gamme	81,1%	1,8	166,6	3,6%	135,1	6,0%	64,1%	1,7	121,4	1,2%	77,8	4,0%
Haut de Gamme	81,1%	2,7	309,9	7,1%	251,2	10,8%	60,4%	2,2	200,9	3,7%	121,3	7,7%
Luxe	75,1%	-2,7	955,9	11,3%	718,4	7,5%	53,6%	1,2	533,4	4,2%	285,8	6,6%
Global Hôtellerie	80,5%	0,8	334,3	6,6%	269,0	7,7%	61,3%	0,8	195,3	4,5%	119,7	6,0%
Résidences urbaines	70,9%	-2,1	130,8	-2,3%	92,7	-5,0%	65,5%	-2,1	94,1	4,0%	61,6	0,7%
Global Alpes-Maritimes	79,1%	0,4	309,1	6,6%	244,6	7,2%	61,8%	0,5	182,8	4,8%	112,9	5,6%

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

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

## Le département par pôle touristique

Mai 2025

### VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
67,8%	84,3 €	57,1 €

### CANNES VILLE

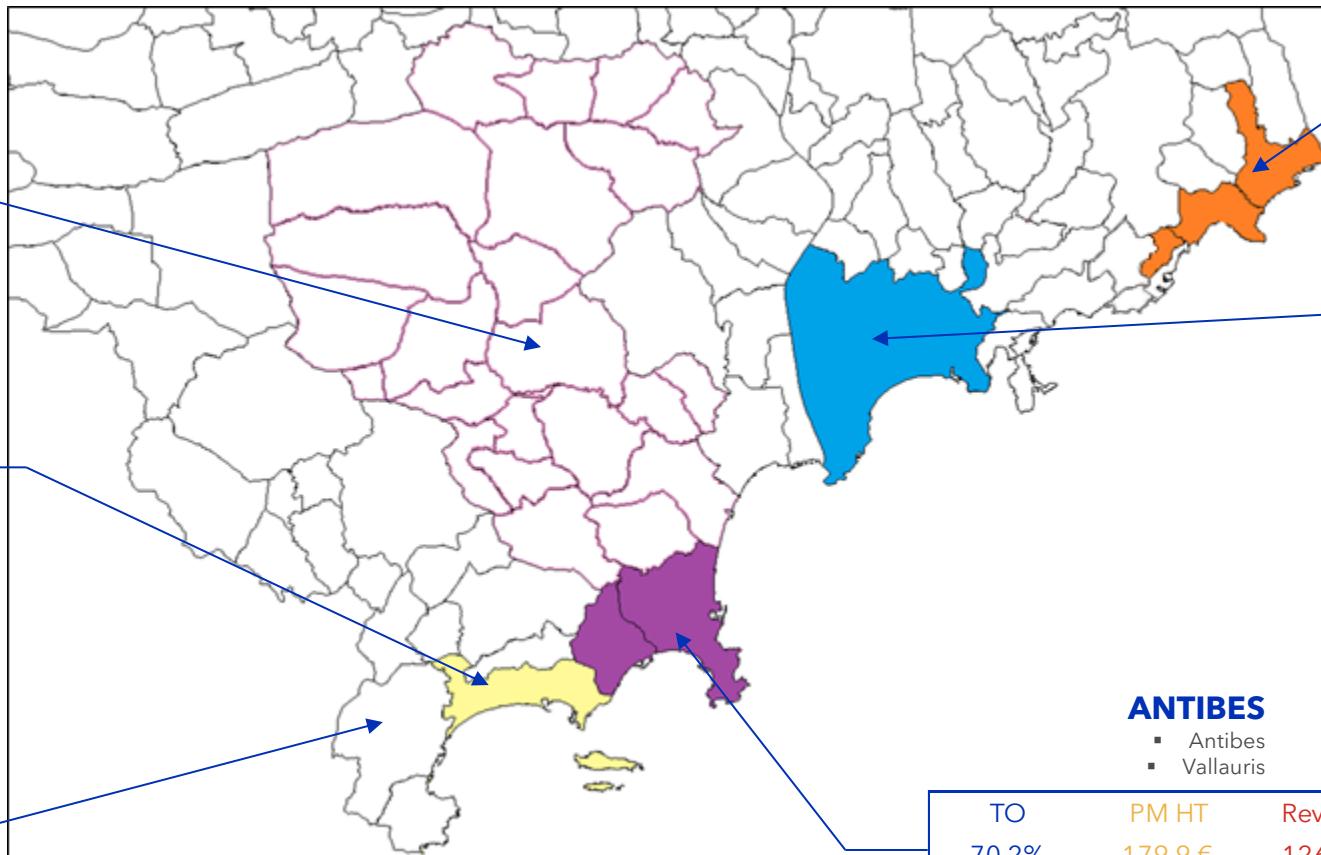
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
72,3%	695,6 €	502,8 €

### MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
68,3%	179,9 €	122,9 €



### MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
88,4%	230,2 €	203,5 €

### NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
87,2%	227,7 €	198,6 €

### 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
76,6%	293,4 €	224,7 €

### ANTIBES

- Antibes
- Vallauris

TO	PM HT	RevPAR
70,2%	179,9 €	126,3 €

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Focus Nice et Cannes

Mai 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	
	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1
Economique	88,2%	0,7	123,7	4,5%	109,1	5,3%	71,9%	-0,3	85,6	2,7%	61,5	2,2%
Moyen de Gamme	87,9%	2,6	174,6	4,4%	153,6	7,6%	69,9%	2,2	118,6	1,5%	82,9	4,8%
Haut de Gamme	87,2%	2,0	289,4	6,8%	252,4	9,3%	69,0%	2,5	182,9	1,9%	126,3	5,7%
Luxe	83,2%	-0,2	602,5	8,2%	501,4	8,0%	64,9%	0,9	373,3	2,6%	242,1	4,1%
Global Hôtellerie	87,5%	1,4	233,6	5,7%	204,5	7,4%	69,5%	1,4	150,5	2,4%	104,6	4,5%
Résidences hôtelières	82,2%	1,4	134,5	4,7%	110,6	6,5%	75,0%	0,0	88,7	3,0%	66,6	2,9%
Global Nice	87,2%	1,4	227,7	5,7%	198,6	7,4%	69,8%	1,3	146,5	2,6%	102,3	4,5%

Nombre d'hôtels :	79
Nombre de chambres :	7 696

### 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	
	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1
Economique	92,0%	2,9	155,3	0,2%	142,8	3,5%	68,0%	3,1	100,5	-7,7%	68,3	-3,3%
Moyen de Gamme	72,1%	0,8	202,9	-0,4%	146,3	0,7%	47,8%	2,9	146,9	-0,2%	70,2	6,3%
Haut de Gamme	72,4%	-0,4	341,8	8,4%	247,4	7,9%	47,0%	-1,2	228,1	8,1%	107,3	5,4%
Luxe	70,9%	-3,4	1184,0	13,2%	840,1	8,0%	47,7%	2,0	643,0	3,7%	306,7	8,2%
Global Hôtellerie	73,2%	-1,7	739,0	10,3%	541,3	7,8%	49,3%	1,1	413,4	6,4%	203,7	8,8%
Résidences urbaines	62,8%	-6,3	196,4	-4,1%	123,4	-12,9%	43,1%	0,2	150,9	7,0%	65,1	7,6%
Global Cannes	72,3%	-2,2	695,6	10,3%	502,8	7,1%	48,7%	1,1	393,6	7,0%	191,9	9,4%

Nombre d'hôtels :	34
Nombre de chambres :	3 890

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

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Mai 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	
	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1
Super-économique/Economique	70,0%	0,7	78,6	1,1%	55,0	2,2%	49,9%	-6,0	67,4	3,2%	33,6	-7,9%
Moyen de Gamme	65,3%	0,1	126,3	3,8%	82,5	4,0%	51,2%	-0,3	107,0	-1,4%	54,8	-2,0%
Haut de Gamme/Luxe	77,4%	0,8	358,7	-0,7%	277,6	0,3%	52,1%	6,8	232,8	-4,7%	121,4	9,5%
Global CASA-Antibes	68,5%	-0,9	139,7	-3,1%	95,6	-4,3%	54,1%	-0,9	99,8	0,6%	54,0	-1,1%

Nombre  
d'hôtels : 32

Nombre de  
chambres : 2 752

### 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	
	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	70,2%	-0,9	179,9	2,5%	126,3	1,2%	54,2%	1,0	108,9	-0,9%	59,0	0,9%
Villeneuve-Valbonne	67,8%	-0,4	84,3	-17,4%	57,1	-17,9%	53,8%	-3,7	86,3	1,5%	46,5	-5,0%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	68,3%	1,9	179,9	10,9%	122,9	14,0%	49,9%	-1,1	122,0	3,2%	60,9	1,0%
Nice Métropole (hors Nice)	76,6%	4,6	293,4	12,0%	224,7	19,2%	65,3%	0,3	186,0	8,7%	121,4	9,2%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	88,4%	0,0	230,2	4,5%	203,5	4,5%	77,9%	-5,2	127,6	7,7%	99,4	0,9%
Monaco	78,4%	12,2	1010,9	-1,1%	792,9	17,1%	60,4%	8,9	543,3	-3,7%	328,4	13,0%

	Antibes	Villeneuve-Valbonne	Mandelieu	Nice Métropole	Menton
Nombre d'hôtels	32	12	8	11	12
Nombre de chambres	2 752	1 128	852	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

Côte d'Azur - MKG\_destination

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

## Focus pôles urbains et départements Provence Alpes Côte d'Azur

Mai 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	
	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	76,8%	-1,1	121,1	3,6%	93,0	2,1%	66,4%	1,8	99,6	0,2%	66,1	3,0%
Communauté du Pays d'Aix	72,7%	-0,9	106,6	6,0%	77,5	4,6%	63,3%	0,1	90,4	0,6%	57,2	0,8%
Fréjus / St Raphaël	67,4%	-0,8	88,8	-2,0%	59,9	-3,1%	51,5%	-0,3	70,3	2,3%	36,2	1,7%
Toulon Provence Méditerranée	62,6%	-0,3	92,0	-6,0%	57,6	-6,5%	55,4%	1,3	75,3	-1,0%	41,7	1,3%
Avignon ville	79,8%	1,7	99,8	2,3%	79,7	4,5%	57,7%	0,9	84,0	2,9%	48,5	4,6%

### 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	
	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1	Cumul à Mai 2025	Var. N-1
Alpes-Maritimes	79,1%	0,4	309,1	6,6%	244,6	7,2%	61,8%	0,5	182,8	4,8%	112,9	5,6%
Bouches du Rhône	73,4%	-1,2	111,8	4,0%	82,0	2,3%	62,8%	0,7	93,1	0,2%	58,5	1,3%
Vaucluse	72,8%	-0,6	103,4	1,3%	75,3	0,5%	55,9%	-1,5	79,0	4,5%	44,2	1,8%
Var	64,1%	-2,5	132,6	0,0%	85,0	-3,7%	53,4%	0,0	94,3	1,5%	50,4	1,5%
Global des pôles urbains PACA	73,9%	-0,7	200,3	5,8%	148,0	4,7%	60,7%	0,2	130,3	3,3%	79,0	3,6%

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

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

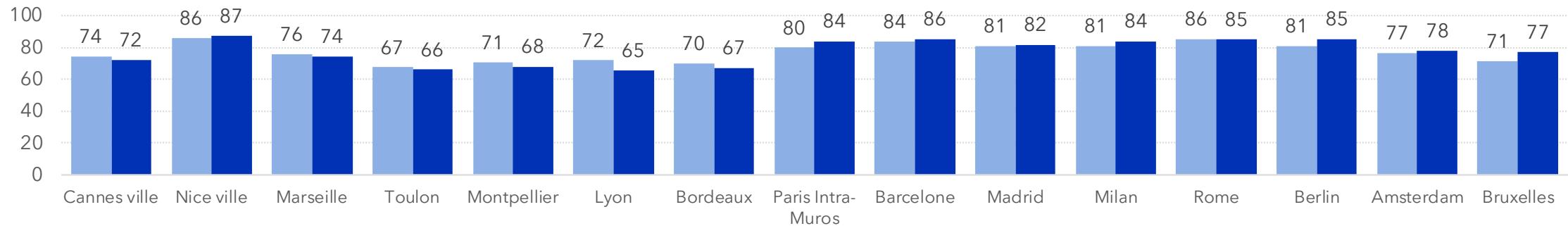


## Focus autres destinations françaises et européennes

Mai 2025

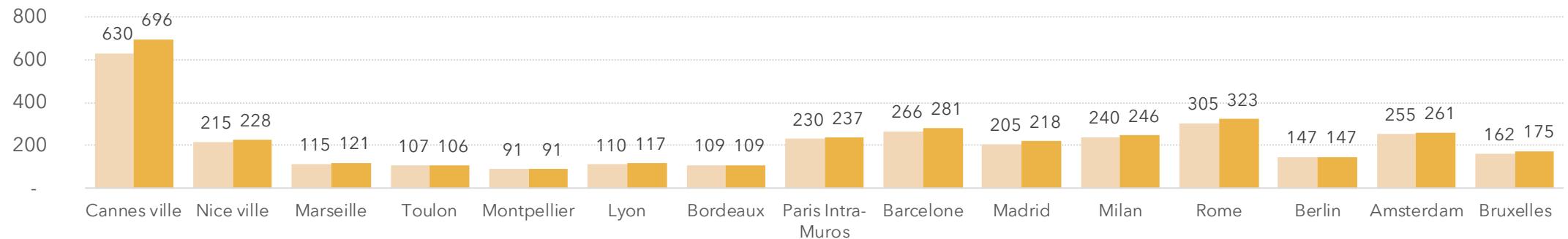
### TAUX D'OCCUPATION (EN %)

■ 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 WALBRECO

07 88 67 54 86

observatoire@mkg-consulting.com



## PARTENAIRES

