

MKG



Baromètre

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

Côte d'Azur France

Juillet 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 JUILLET 2025



- **Le mois de juillet 2025 dans les Alpes-Maritimes, confirme l'attractivité du territoire en pleine saison estivale, avec un taux d'occupation atteignant 86,8% et un prix moyen HT de 339,9€. Ces résultats traduisent une progression sur l'ensemble des indicateurs par rapport à juillet 2024**
- **Le segment haut de gamme affiche la progression la plus marquée du taux d'occupation, avec une hausse de +4,8 points.** Le segment économique enregistre également une croissance notable de +2,8 points, tandis que le segment luxe progresse de +3,1 points. En revanche, le segment super-économique maintient une performance relativement stable, avec une légère baisse de -0,5 point. À l'opposé, les résidences urbaines subissent une diminution significative de leur fréquentation, accusant une baisse de -7,1 points.
- **Une hausse du prix moyen HT est observée** sur les segments hôteliers haut de gamme, luxe ainsi que sur les résidences urbaines. Le segment luxe affiche la progression la plus marquée, avec une augmentation de +10,2%. À l'inverse, les segments super-économique, économique et milieu de gamme enregistrent une baisse de leur prix moyen HT, respectivement de -2,9 %, -3,9% et -3,7%.
- **Dans la continuité de cette dynamique, le RevPAR** affiche une progression notable sur les segments haut de gamme (+8%) et luxe (+14,2%), témoignant d'une demande soutenue sur ces catégories. En revanche, les résidences urbaines enregistrent un recul de 1% de leur RevPAR, pénalisées par une baisse du taux d'occupation non compensée par l'augmentation du prix moyen. Les segments super-économique, économique et milieu de gamme sont également en repli, avec des diminutions respectives de 3,4%, 0,8% et 3,7%.
- **Sur la période janvier à juillet 2025**, les performances départementales affichent une évolution globalement positive par rapport à 2024. La fréquentation se maintient à un niveau stable (+0,6 point), malgré le repli observé sur le segment super-économique (-2,1 points) et les résidences urbaines (-3,2 points). Ces baisses sont toutefois compensées par des progressions comprises entre +0,4 et +2,4 points sur les autres catégories. Parallèlement, le prix moyen HT enregistre une hausse significative de +7,6%, soutenue par une dynamique favorable sur l'ensemble des segments. Dans le même temps, le RevPAR progresse de +8,5%.
- **Le mois de juillet 2025 a marqué le coup d'envoi des départs en vacances d'été et a bénéficié d'un week-end prolongé, le 14 juillet tombant un lundi.**
- **Nice :** la ville enregistre une hausse de fréquentation sur l'ensemble des segments, mais cette dynamique est contrebalancée par une baisse du prix moyen HT, ce qui conduit à une stabilisation du RevPAR. La fréquentation progresse ainsi de +3,5 points, tandis que le prix moyen recule de -3,3%. Au mois de juillet, la ville a accueilli plusieurs événements majeurs, tels que le XXIII^e Congrès International de Psychologie du Travail, La Kermesse Festival, le Nice Jazz Festival ainsi que le Festival International de Commedia dell'Arte.
- **Cannes :** la ville enregistre une stabilisation de son taux d'occupation mais la fréquentation recule sur l'ensemble des segments hôteliers, à l'exception du luxe. Les catégories économique (-2,5 points), milieu de gamme (-4,1 points) et résidences hôtelières (-3,3 points) sont les plus impactées, tandis que le haut de gamme se stabilise (-0,7 point). Le luxe se démarque avec une progression de +4,8 points. Les prix moyens poursuivent une nette progression par rapport à 2024, tous segments confondus. Le luxe enregistre la plus forte hausse (+12,2%), suivi du segment économique (+11,8%) et du haut de gamme (+10,2%). Les résidences hôtelières (+5,6%) et le milieu de gamme (+8,6%) connaissent des progressions plus modérées. Le mois de juillet a également été rythmé par une offre événementielle riche mêlant culture, spectacle et festivités, renforçant l'attractivité de la destination : congrès Ethereum, Bal des Fous, Festival d'Art Pyrotechnique et l'exposition James Cameron .
- **CASA-Antibes :** le pôle enregistre une baisse de fréquentation de -5,1 points, mais cette diminution est compensée par une hausse significative du prix moyen (+9,9%), permettant ainsi au RevPAR d'évoluer positivement de +3%.
- **Les pôles urbains** relèvent une baisse des taux d'occupation particulièrement à Antibes (-5,3 points), Villeneuve-Valbonne (-4,5 points) et Mandelieu (-3 points). À l'inverse, Monaco et Nice affichent une progression de +2,9 points chacun, tandis que Menton se maintient à un niveau stable (+0,4 point). Côté prix moyens HT, la tendance est contrastée : une progression marquée est observée à Antibes (+15,5%) et Mandelieu (+8%), tandis que les autres pôles enregistrent des évolutions plus modérées. En revanche, un recul net est constaté à Monaco (-7,3%) et Villeneuve-Valbonne (-4,7%). Le RevPAR suit cette dynamique : la plus forte diminution est relevée à Villeneuve-Valbonne (-10,4%), alors que la progression la plus significative est enregistrée à Antibes (+8,3%)

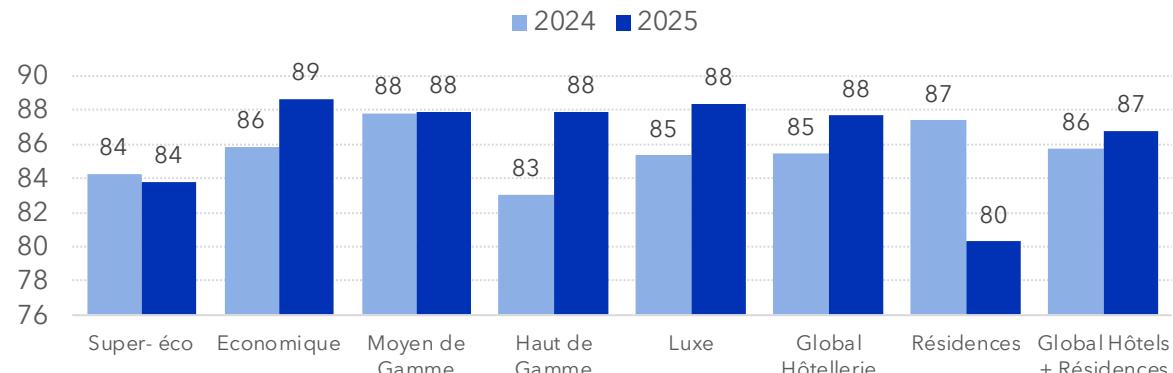
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



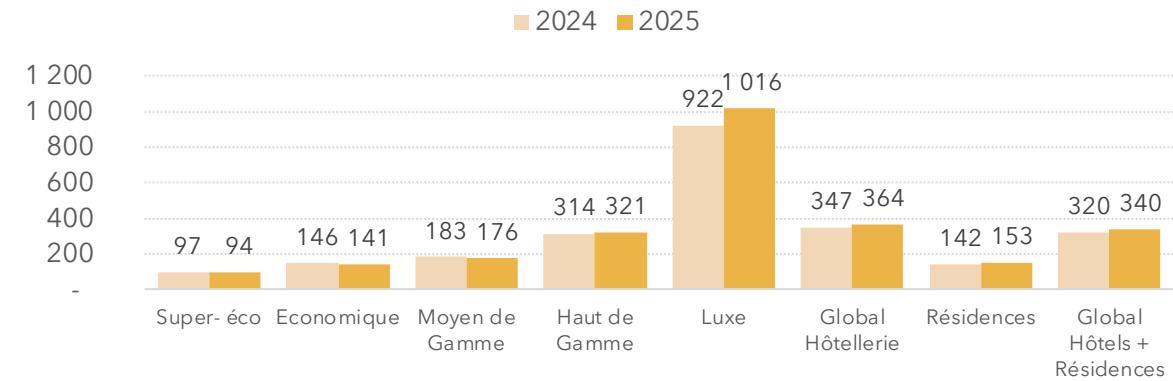
Le département par segment

Juillet 2025

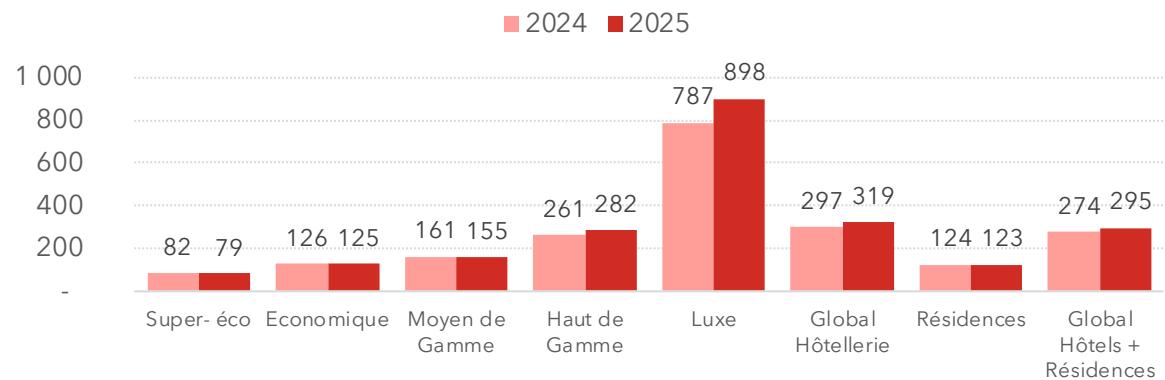
TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



REVPAR



BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Le département par segment

Juillet 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	
	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1
Super-économique	83,8%	-0,5	94,2	-2,9%	78,9	-3,4%	65,8%	-2,1	77,5	5,5%	51,0	2,2%
Economique	88,7%	2,8	140,7	-3,9%	124,7	-0,8%	73,6%	0,4	106,3	2,1%	78,2	2,6%
Moyen de Gamme	87,9%	0,1	176,1	-3,7%	154,8	-3,7%	70,8%	1,6	140,9	2,2%	99,8	4,6%
Haut de Gamme	87,9%	4,8	320,7	2,1%	281,9	8,0%	68,7%	2,4	241,0	4,8%	165,5	8,5%
Luxe	88,4%	3,1	1016,5	10,3%	898,5	14,2%	63,4%	1,3	730,1	9,3%	462,6	11,6%
Global Hôtellerie	87,7%	2,2	363,8	4,8%	318,9	7,5%	68,8%	1,1	255,7	7,2%	176,0	8,9%
Résidences urbaines	80,3%	-7,1	152,5	7,8%	122,5	-1,0%	70,3%	-3,2	110,9	5,4%	78,0	0,8%
Global Alpes-Maritimes	86,8%	1,1	339,9	6,4%	294,9	7,7%	69,0%	0,6	238,4	7,6%	164,5	8,5%

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Le département par pôle touristique

Juillet 2025

VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
70,7%	102,0 €	72,1 €

CANNES VILLE

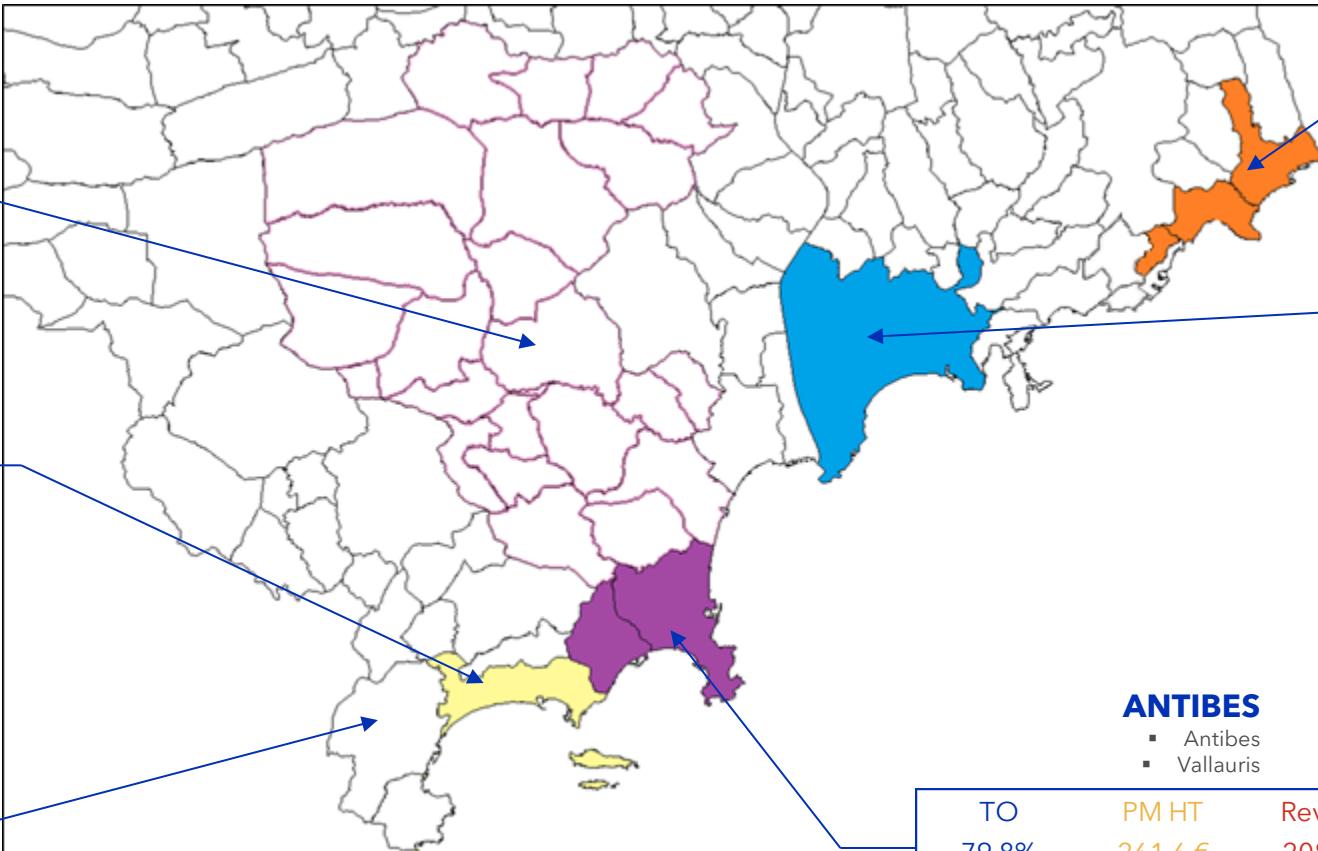
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
85,8%	708,0 €	607,3 €

MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
77,1%	175,5 €	135,4 €



MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
95,9%	246,4 €	236,2 €

NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
90,9%	254,9 €	231,8 €

ANTIBES

- Antibes
- Vallauris

TO	PM HT	RevPAR
79,8%	261,6 €	208,9 €

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
90,5%	296,7 €	268,6 €

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Focus Nice et Cannes

Juillet 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	
	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1
Economique	91,0%	5,5	145,6	-8,0%	132,5	-2,1%	77,2%	0,3	104,4	1,8%	80,7	2,2%
Moyen de Gamme	91,5%	1,4	186,2	-7,2%	170,5	-5,8%	76,1%	1,9	144,0	2,0%	109,6	4,6%
Haut de Gamme	92,3%	7,8	329,3	-0,7%	303,8	8,5%	75,6%	2,7	228,3	2,9%	172,5	6,7%
Luxe	87,9%	0,2	681,7	4,5%	599,5	4,8%	71,6%	0,4	490,4	6,8%	351,2	7,4%
Global Hôtellerie	91,1%	3,8	261,3	-3,5%	238,0	0,7%	75,7%	1,4	190,1	3,7%	143,9	5,6%
Résidences hôtelières	88,1%	-2,2	138,2	-3,4%	121,7	-5,8%	77,9%	-1,1	101,2	3,1%	78,9	1,7%
Global Nice	90,9%	3,5	254,9	-3,3%	231,8	0,6%	75,8%	1,3	184,8	3,7%	140,1	5,5%

Nombre d'hôtels :	82
Nombre de chambres :	8 073

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	
	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1
Economique	92,4%	-2,5	141,3	11,8%	130,5	8,8%	73,4%	1,9	116,3	2,5%	85,4	5,3%
Moyen de Gamme	80,9%	-4,1	149,6	8,6%	121,0	3,3%	58,9%	3,1	149,9	1,1%	88,3	6,6%
Haut de Gamme	82,8%	-0,7	302,0	10,6%	250,1	9,7%	58,2%	-0,1	260,0	10,1%	151,2	10,0%
Luxe	88,0%	4,8	1167,8	12,2%	1028,2	18,7%	58,8%	2,2	872,5	9,2%	513,0	13,6%
Global Hôtellerie	85,8%	1,4	759,0	15,3%	651,0	17,2%	59,6%	1,4	553,1	10,7%	329,9	13,4%
Résidences urbaines	85,7%	-3,3	210,9	5,6%	180,8	1,6%	55,8%	1,4	178,2	8,6%	99,3	11,5%
Global Cannes	85,8%	0,9	708,0	15,4%	607,3	16,7%	59,3%	1,5	522,2	11,1%	309,7	13,8%

Nombre d'hôtels :	32
Nombre de chambres :	3 805

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Juillet 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	
	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1
Super-économique/Economique	76,9%	-3,1	88,0	-3,4%	67,6	-7,1%	58,3%	-3,8	74,2	1,9%	43,3	-4,3%
Moyen de Gamme	78,2%	-3,3	152,7	0,5%	119,4	-3,6%	58,8%	0,3	123,8	2,0%	72,8	2,5%
Haut de Gamme/Luxe	89,4%	3,3	511,5	5,8%	457,3	9,8%	64,4%	7,0	309,1	0,1%	199,2	12,4%
Global CASA-Antibes	76,0%	-5,1	198,6	9,9%	150,8	3,0%	61,3%	-1,2	125,9	4,4%	77,2	2,5%

Nombre d'hôtels : 31

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	
	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	79,8%	-5,3	261,6	15,5%	208,9	8,3%	61,8%	0,0	144,5	3,9%	89,2	3,8%
Villeneuve-Valbonne	70,7%	-4,5	102,0	-4,7%	72,1	-10,4%	60,6%	-3,1	95,3	4,3%	57,8	-0,7%
Mandelieu (inclusant Théoule, Le Cannet, Mougins)	77,1%	-3,0	175,5	8,0%	135,4	3,9%	58,8%	-1,1	135,4	6,0%	79,6	4,1%
Nice Métropole (hors Nice)	90,5%	2,9	296,7	0,1%	268,6	3,4%	70,4%	1,0	224,2	8,8%	157,9	10,4%
Menton (inclusant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	95,9%	0,4	246,4	4,7%	236,2	5,1%	82,5%	-4,0	138,2	6,8%	114,0	1,8%
Monaco	82,7%	2,9	736,7	-7,3%	609,4	-3,9%	66,8%	7,5	585,2	-3,7%	391,2	8,4%

	Antibes	Villeneuve-Valbonne	Mandelieu	Nice Métropole	Menton
Nombre d'hôtels	31	11	7	10	12
Nombre de chambres	2 752	1 128	772	913	791

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

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Focus pôles urbains et départements Provence Alpes Côte d'Azur

Juillet 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	
	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	77,6%	1,2	116,0	-10,7%	90,0	-9,3%	70,2%	1,5	106,6	-1,9%	74,8	0,1%
Communauté du Pays d'Aix	76,5%	1,3	122,0	5,1%	93,4	7,0%	67,8%	-0,2	97,9	-0,2%	66,3	-0,5%
Fréjus / St Raphaël	84,4%	-1,1	171,2	6,8%	144,6	5,5%	60,2%	-0,1	86,2	2,1%	51,8	1,9%
Toulon Provence Méditerranée	76,8%	-1,8	121,4	0,8%	93,2	-1,5%	61,2%	1,2	83,7	-0,4%	51,2	1,6%
Avignon ville	90,1%	6,7	148,4	3,3%	133,7	11,6%	67,3%	2,9	98,2	0,2%	66,1	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	
	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1	Cumul à Juil 2025	Var. N-1
Alpes-Maritimes	86,8%	1,1	339,9	6,4%	294,9	7,7%	69,0%	0,6	238,4	7,6%	164,5	8,5%
Bouches du Rhône	76,4%	1,2	115,6	-5,5%	88,3	-3,9%	67,2%	0,6	100,4	-1,1%	67,5	-0,2%
Vaucluse	86,0%	3,3	145,9	7,4%	125,4	11,8%	65,0%	0,0	92,1	4,1%	59,9	4,0%
Var	80,0%	-1,8	228,5	4,4%	182,8	2,1%	60,7%	0,2	119,7	1,1%	72,7	1,4%
Global des pôles urbains PACA	81,7%	0,9	230,4	4,2%	188,3	5,4%	66,8%	0,5	160,3	4,8%	107,1	5,5%

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

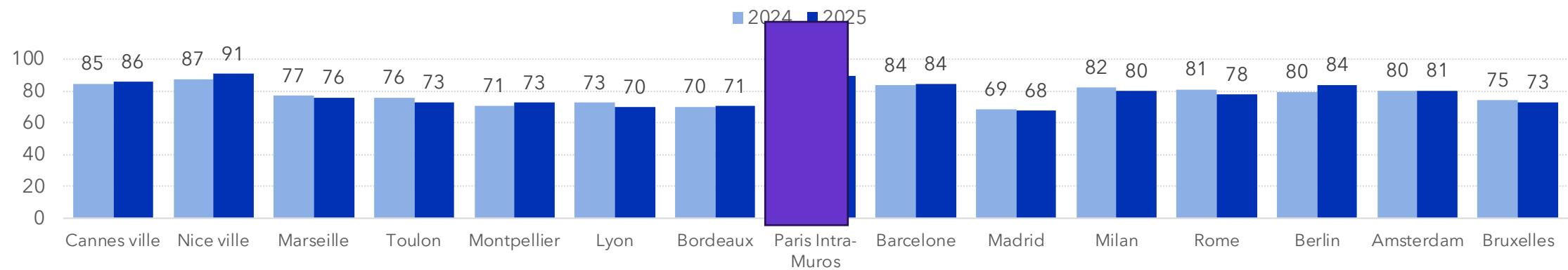
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



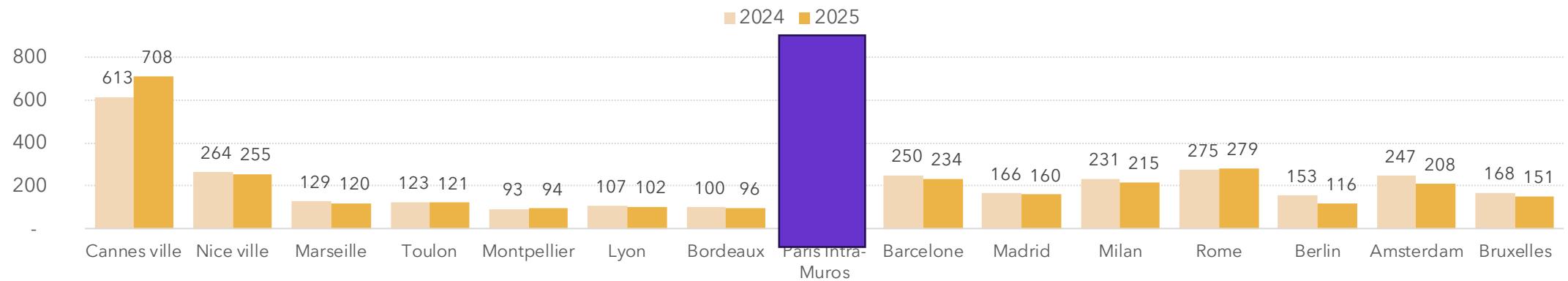
Focus autres destinations françaises et européennes

Juillet 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 WALBRECO

07 88 67 54 86

observatoire@mkg-consulting.com



PARTENAIRES

