

MKG

CÔTE d'AZUR
FRANCE
TOURISME

Baromètre

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

Côte d'Azur France

Août 2025

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash



- **Le mois d'août 2025 dans les Alpes-Maritimes témoigne d'une stabilité globale par rapport à l'année précédente, avec un taux d'occupation atteignant 88,7%. La progression du prix moyen, en hausse de 5,2% pour s'établir à 322€, soutient une amélioration du RevPAR de 5,3%. Cette évolution traduit une rentabilité en hausse, portée par une stratégie tarifaire efficace dans un contexte de fréquentation maîtrisée.**
- **En août 2025, le segment économique se distingue par la plus forte progression du taux d'occupation, avec une hausse de 4 points, traduisant une demande soutenue.** Le haut de gamme progresse également (+1,9 points), suivi du super-économique (+1,5 points), confirmant une dynamique positive sur les extrêmes du marché. À l'inverse, le segment luxe recule de 1,8 point, tout comme le moyen de gamme (-1 point), indiquant une légère baisse de la fréquentation sur ces catégories. Les résidences urbaines accusent quant à elles une baisse plus marquée de 4,5 points, reflétant une perte d'attractivité sur ce segment pour la période
- **Tous les segments hôteliers affichent une progression du prix moyen HT en août 2025.** Le luxe enregistre la plus forte hausse (+9,1%), suivie de près par les résidences urbaines (+8,6%). Les autres catégories évoluent plus modestement : les segments super-économique, économique, moyen et haut de gamme affichent des hausses comprises entre +1,5% et +2,8%.
- **L'ensemble des segments hôteliers affiche une progression du RevPAR en août 2025.** Le luxe enregistre la plus forte croissance (+6,9%), suivie par le segment économique (+6,2%) et le haut de gamme (+5%). Les catégories super-économique, moyen de gamme et les résidences urbaines affichent des hausses plus modérées, allant de +1,1% à +4,4%. Malgré une baisse de fréquentation sur certains segments, notamment le luxe, le moyen de gamme et les résidences urbaines, la revalorisation tarifaire a permis de maintenir une rentabilité positive.
- **Sur les huit premiers mois de 2025, les performances hôtelières dans les Alpes-Maritimes affichent une évolution plutôt favorable par rapport à 2024.** La fréquentation reste stable, malgré un recul sur les segments super-économique (-1,7 point) et les résidences urbaines (-3,7 points), compensé par des hausses allant de +0,6 à +2,2 points sur les autres catégories. Dans le même temps, le prix moyen HT progresse nettement (+7,1%), porté par une dynamique tarifaire positive sur l'ensemble des segments. Cette tendance soutient une croissance du RevPAR de +7,9%, traduisant une amélioration sensible de la rentabilité à l'échelle départementale.
- **Nice :** la ville affiche une évolution favorable sur l'ensemble des indicateurs hôteliers en août 2025. La fréquentation progresse de 2,7 points, accompagnée d'une hausse du prix moyen HT de 2,1%, ce qui permet au RevPAR d'enregistrer une croissance de 5,1%. Cette dynamique est portée par une clientèle de loisirs présente durant les vacances estivales, renforcée par le week-end prolongé du 15 août, tombant un vendredi cette année.
- **Cannes :** la ville enregistre une baisse de fréquentation sur l'ensemble des segments hôteliers, avec des reculs marqués sur les catégories économique (-4,3 points), luxe (-2,9 points) et moyen de gamme (-1,9 points). En parallèle, les prix moyens progressent nettement (+10,4%), portés notamment par le haut de gamme (+11,7%), tandis que les résidences urbaines affichent une baisse tarifaire (-1,3%). La ville a bénéficié d'une programmation événementielle similaire à celle de juillet, avec des rendez-vous majeurs tels que le Bal des Fous, le festival d'art pyrotechnique, l'exposition James Cameron et les Plages Électroniques, contribuant à maintenir l'attractivité touristique malgré le recul de fréquentation.
- **CASA-Antibes :** le pôle affiche une légère baisse de fréquentation en août 2025 (-1,9 points). Toutefois, cette contraction est compensée par une hausse du prix moyen de +4,5%, permettant au RevPAR de progresser de +2,1%. Cette évolution traduit une rentabilité préservée grâce à une stratégie tarifaire adaptée, malgré une demande en léger retrait.
- **Les pôles urbains** présentent des résultats contrastés en août 2025. Mandelieu (-4,9 pts), Antibes (-4,6 points) et Nice Métropole (-1,6 points) enregistrent des baisses de fréquentation, tandis que Menton reste stable. À l'inverse, Monaco (+4,1 points) et Villeneuve-Valbonne (+1 point) affichent une progression de leur taux d'occupation. Sur le plan tarifaire, la tendance varie fortement selon les territoires : Menton (+9,8%) et Antibes (+7,4%) enregistrent des hausses marquées du prix moyen, alors que Monaco subit un recul spectaculaire (-29,2%) et Villeneuve-Valbonne une baisse plus modérée (-2,2%). Le RevPAR reflète cette disparité : forte chute à Monaco (-25,6%) et à Mandelieu (-4%), hausse significative à Menton (+9,5%) et légère progression à Antibes (+1,8%). Nice Métropole se stabilise positivement (+0,5%), tandis que Villeneuve-Valbonne affiche un léger repli (-0,9%).

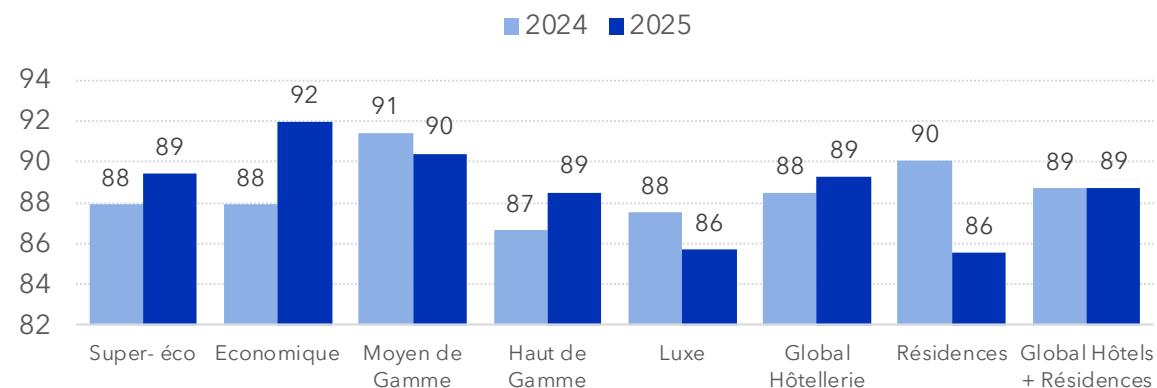
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



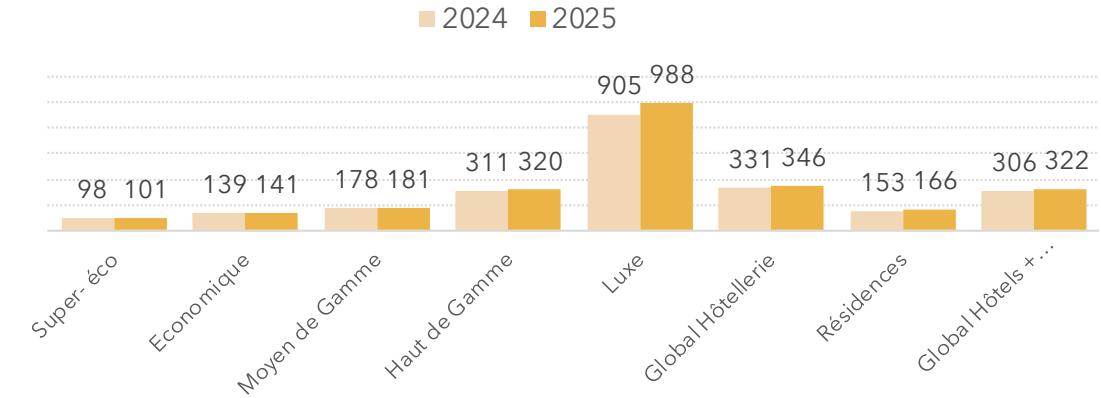
Le département par segment

Août 2025

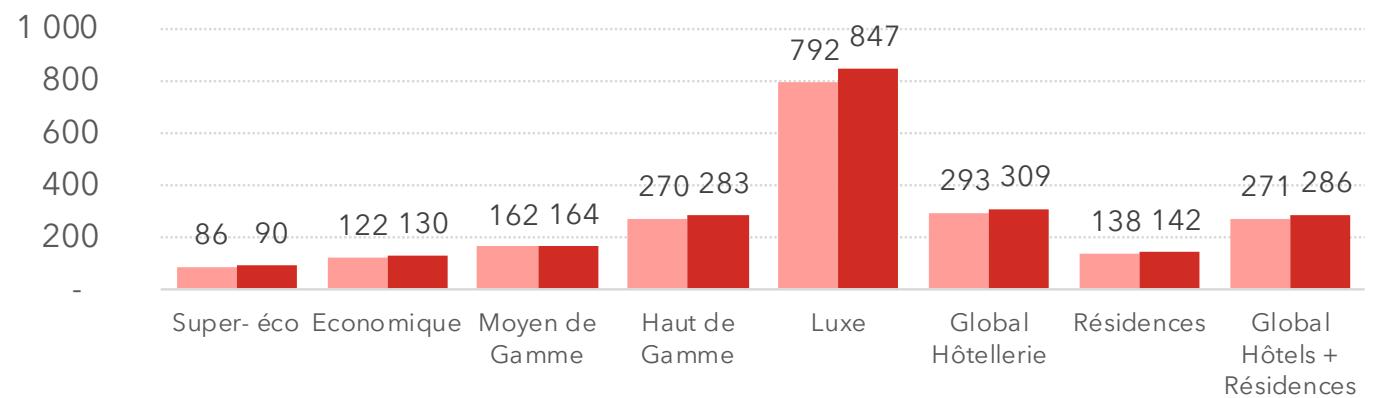
TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



PIRE MOYEN



BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Le département par segment

Août 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	
	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1
Super-économique	89,4%	1,5	101,0	2,7%	90,3	4,4%	68,7%	-1,7	81,3	4,9%	55,9	2,4%
Economique	91,9%	4,0	141,4	1,5%	130,0	6,2%	76,0%	0,6	110,4	1,0%	83,9	1,8%
Moyen de Gamme	90,4%	-1,0	181,4	2,2%	164,0	1,1%	73,5%	1,4	147,7	2,5%	108,5	4,5%
Haut de Gamme	88,5%	1,9	319,9	2,8%	283,1	5,0%	70,9%	2,2	255,3	4,0%	181,0	7,4%
Luxe	85,7%	-1,8	987,9	9,1%	846,8	6,9%	66,2%	1,1	774,2	9,2%	512,4	10,9%
Global Hôtellerie	89,2%	0,8	346,1	4,5%	308,9	5,4%	71,4%	1,0	270,3	6,7%	193,0	8,3%
Résidences urbaines	85,6%	-4,5	165,8	8,6%	141,9	3,1%	72,4%	-3,7	120,2	5,7%	87,0	0,6%
Global Alpes-Maritimes	88,7%	0,0	322,0	5,2%	285,8	5,3%	71,5%	0,5	252,5	7,1%	180,6	7,9%

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Le département par pôle touristique

Août 2025

VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
82,5%	109,5 €	90,4 €

CANNES VILLE

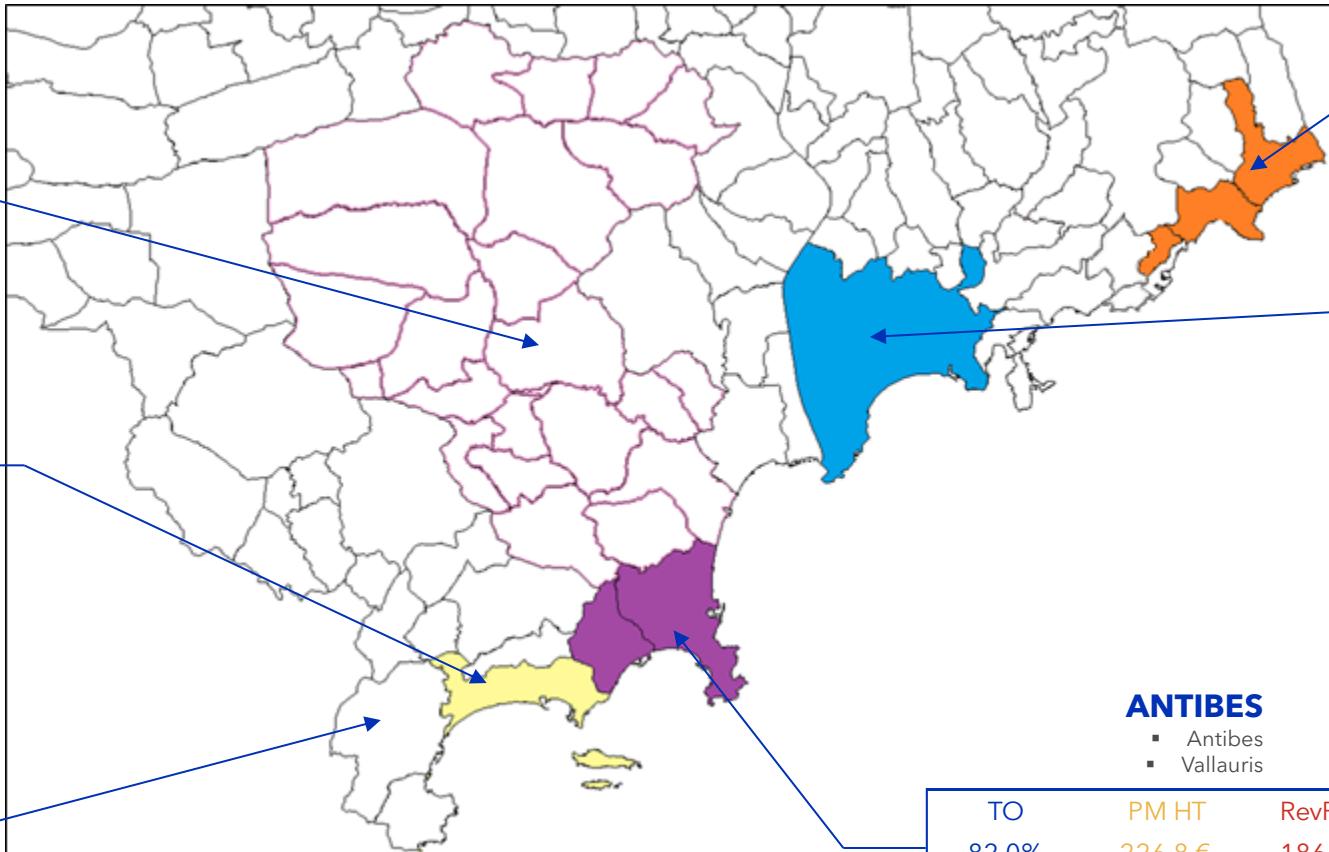
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
86,5%	690,4 €	596,9 €

MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
83,1%	226,8 €	188,4 €



MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
96,9%	188,2 €	182,3 €

NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
92,3%	244,0 €	225,2 €

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
82,0%	226,8 €	186,0 €

TO	PM HT	RevPAR
86,1%	286,8 €	247,0 €

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Focus Nice et Cannes

Août 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	
	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1
Economique	93,7%	6,8	146,4	0,6%	137,2	8,4%	79,3%	0,8	109,1	0,5%	86,5	1,5%
Moyen de Gamme	92,5%	-1,0	187,1	1,6%	173,1	0,5%	78,4%	1,7	151,3	2,5%	118,7	4,8%
Haut de Gamme	92,5%	4,9	312,2	2,4%	288,8	8,2%	77,8%	2,7	238,7	2,4%	185,6	6,0%
Luxe	86,7%	0,4	633,4	6,2%	549,1	6,6%	73,6%	0,5	512,9	6,7%	377,6	7,4%
Global Hôtellerie	92,4%	2,8	249,4	2,0%	230,4	5,1%	77,9%	1,4	199,3	3,3%	155,3	5,3%
Résidences hôtelières	90,6%	1,1	144,9	1,5%	131,3	2,7%	79,6%	-0,8	107,6	2,9%	85,6	1,9%
Global Nice	92,3%	2,7	244,0	2,1%	225,2	5,1%	78,0%	1,3	193,9	3,4%	151,3	5,2%

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	
	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1
Economique	91,8%	-4,3	120,2	1,2%	110,3	-3,4%	76,4%	1,4	115,9	-0,6%	88,6	1,2%
Moyen de Gamme	86,5%	-1,9	175,8	4,8%	152,1	2,6%	62,5%	2,5	154,6	1,7%	96,7	5,9%
Haut de Gamme	87,5%	-1,8	317,6	11,7%	278,0	9,4%	61,2%	-1,0	271,1	11,1%	166,0	9,3%
Luxe	84,7%	-2,9	1169,2	10,5%	990,0	6,8%	62,2%	1,6	926,2	9,3%	576,5	12,3%
Global Hôtellerie	86,1%	-2,6	741,0	11,0%	638,1	7,7%	63,0%	0,8	587,3	10,8%	370,1	12,2%
Résidences urbaines	89,7%	-0,7	235,2	-1,3%	210,9	-2,1%	60,5%	1,4	190,3	6,3%	115,1	8,9%
Global Cannes	86,5%	-2,4	690,4	10,4%	596,9	7,3%	62,8%	0,9	553,4	10,9%	347,5	12,5%

Nombre d'hôtels :	32
Nombre de chambres :	3 806

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Août 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	
	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1
Super-économique/Economique	85,4%	2,1	93,1	-2,0%	79,5	0,4%	61,8%	-3,0	77,3	1,4%	47,8	-3,2%
Moyen de Gamme	84,5%	-1,4	164,9	1,0%	139,3	-0,6%	62,1%	0,1	131,0	1,7%	81,4	1,9%
Haut de Gamme/Luxe	84,3%	-0,1	437,5	0,5%	368,6	0,5%	65,9%	7,5	264,1	0,6%	174,0	13,5%
Global CASA-Antibes	82,9%	-1,9	176,9	4,5%	146,6	2,1%	63,8%	-1,5	122,2	4,3%	78,0	1,9%

Nombre
d'hôtels : 32

Nombre de
chambres : 2 715

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	
	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	82,0%	-4,6	226,8	7,4%	186,0	1,8%	64,0%	-0,6	136,7	4,2%	87,5	3,2%
Villeneuve-Valbonne	82,5%	1,0	109,5	-2,2%	90,4	-0,9%	63,6%	-2,9	99,2	3,8%	63,1	-0,8%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	83,1%	-4,9	226,8	1,6%	188,4	-4,0%	61,7%	-0,6	169,8	3,5%	104,7	2,4%
Nice Métropole (hors Nice)	86,1%	-1,6	286,8	2,4%	247,0	0,5%	72,8%	0,9	234,1	7,0%	170,5	8,4%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	96,9%	-0,2	188,2	9,8%	182,3	9,5%	84,3%	-3,7	145,2	7,2%	122,4	2,8%
Monaco	85,8%	4,1	550,4	-29,2%	472,4	-25,6%	68,4%	6,2	581,5	-8,6%	398,0	0,5%

	Antibes	Villeneuve-Valbonne	Mandelieu	Nice Métropole	Menton
Nombre d'hôtels	32	12	8	11	11
Nombre de chambres	2 715	1 128	852	1 002	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

Août 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	
	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	84,9%	4,9	115,4	-9,5%	98,0	-3,9%	72,0%	1,8	108,1	-3,1%	77,8	-0,6%
Communauté du Pays d'Aix	73,8%	2,1	109,9	4,3%	81,1	7,5%	68,4%	0,7	98,1	1,4%	67,1	2,5%
Fréjus / St Raphaël	92,0%	-1,3	185,6	5,6%	170,8	4,1%	64,2%	-0,3	96,5	1,4%	62,0	1,0%
Toulon Provence Méditerranée	87,3%	-1,7	138,2	1,6%	120,7	-0,4%	64,6%	0,7	89,5	0,0%	57,8	1,1%
Avignon ville	76,8%	6,4	90,9	-1,5%	69,8	7,5%	68,8%	3,6	99,7	2,4%	68,6	8,1%

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	
	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1	Cumul à Août 2025	Var. N-1
Alpes-Maritimes	88,7%	0,0	322,0	5,2%	285,8	5,3%	71,5%	0,5	252,5	7,1%	180,6	7,9%
Bouches du Rhône	80,3%	3,1	113,4	-5,0%	91,1	-1,1%	68,8%	1,1	101,8	-1,4%	70,1	0,1%
Vaucluse	74,7%	2,8	109,7	3,1%	81,9	7,2%	66,2%	0,5	94,3	5,5%	62,4	6,2%
Var	88,5%	-0,9	223,9	4,3%	198,3	3,3%	64,3%	0,0	131,9	2,1%	84,9	2,1%
Global des pôles urbains PACA	84,6%	1,1	219,6	3,2%	185,7	4,6%	69,0%	0,6	168,4	4,5%	116,2	5,5%

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



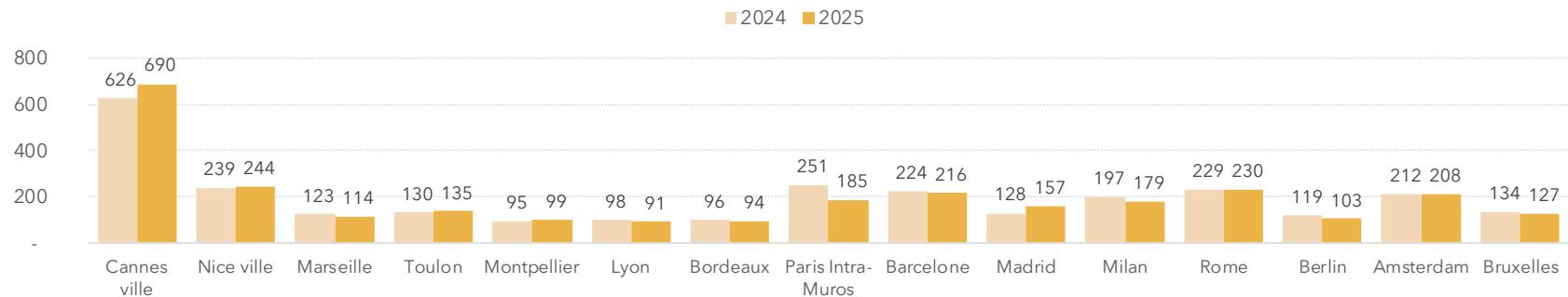
Focus autres destinations françaises et européennes

Août 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

