

MKG



## Baromètre

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

Côte d'Azur France

Octobre 2025

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash



- **En octobre 2025, les Alpes-Maritimes enregistrent un taux d'occupation moyen de 69,0 %, en progression de 1,7 point par rapport à la même période en 2024.** Le prix moyen HT se stabilise, atteignant 170,1 € (+0,2 %), ce qui permet une hausse modérée du RevPAR, en hausse de 2,7 % à 117,3 €. L'ensemble traduit un mois globalement stable, porté par une demande régulière sur l'arrière-saison.
- **Les segments super-économique (+2,8 points), économique (+2,2 points), moyen de gamme (+1,6 point) et haut de gamme (+3,0 points) enregistrent des hausses de fréquentation modérées.** Le segment luxe progresse légèrement (+0,6 point), tandis que les résidences urbaines constituent la seule catégorie en repli, avec une baisse de -0,9 point.
- **En termes de prix moyens, l'ensemble des segments affiche des évolutions limitées.** Le segment économique se distingue avec une croissance de 5,7 %, suivi du haut de gamme (+2,4 %) et du moyen de gamme (+2,0 %). À l'inverse, le segment luxe enregistre une légère contraction tarifaire (-0,4 %), reflétant une stabilisation naturelle après plusieurs années de progression.
- **Le RevPAR progresse sur l'ensemble des segments hôteliers, avec des hausses allant de +4,2 % (moyen de gamme) à +8,8 % (économique).** Le segment haut de gamme suit avec une croissance de 7,2 %, tandis que le luxe évolue légèrement (+0,5 %), cohérent avec la stabilité de ses tarifs. Les résidences urbaines enregistrent une hausse contenue (+1,2 %), portée par une légère progression tarifaire malgré un recul d'occupation.
- **Sur la période cumulée de janvier à octobre 2025, les Alpes-Maritimes présentent une évolution contrastée selon les segments.** Le taux d'occupation global s'établit à 72,8 % (+0,6 point), porté par les hausses du moyen de gamme (+1,5 point), de l'économique (+0,5 point) et du haut de gamme (+2,1 points). Les résidences urbaines affichent en revanche un recul significatif (-3,3 points). Le prix moyen cumulé progresse de 6,9 %, tandis que le RevPAR affiche une hausse de 7,7 %, soutenue par une année touristique globalement favorable.
- **Nice :** la ville enregistre une bonne dynamique en octobre 2025, avec un taux d'occupation de 81,0 %, en hausse de 2,9 points par rapport à l'année précédente. Le prix moyen HT progresse de 3,3 % pour atteindre 156,6 €, ce qui permet une augmentation du RevPAR de 7,1 %. Cette évolution reflète une demande globalement solide en arrière-saison, portée à la fois par une activité affaires régulière en octobre et par une fréquentation loisir qui se maintient grâce à des conditions de séjour encore favorables à cette période. Aucune rupture particulière de tendance n'apparaît, la progression restant cohérente avec la dynamique générale observée sur l'ensemble du département.
- **Cannes :** le taux d'occupation atteint 53,9 % (+0,9 point), mais le prix moyen recule de -3,4 % (306,5 €), entraînant une baisse du RevPAR de -1,7 %. Le marché se montre moins orienté vers les segments premium qu'en octobre 2024, tandis que les catégories économiques restent stables.
- **CASA-Antibes :** Le pôle affiche des performances plus mesurées en octobre 2025. Le taux d'occupation progresse légèrement pour atteindre 57,4 % (+0,5 point), mais cette hausse reste insuffisante pour compenser le recul du prix moyen HT, en diminution de -4,6 %, à 91,8 €. Le RevPAR s'établit ainsi à 52,7 €, en baisse de -3,8 %. La demande repose principalement sur une clientèle affaires locale, historiquement moins dépensielle, ce qui explique la pression exercée sur les prix, notamment sur les segments milieu et haut de gamme.
- **Les performances hôtelières des pôles urbains** enregistrent des évolutions limitées par rapport à octobre 2024. Mandelieu affiche un taux d'occupation de 49,3 % (-1,7 point), Antibes 57,5 % (-1,5 point) et Villeneuve-Valbonne 57,3 % (-1,6 point), des variations faibles correspondant à une arrière-saison moins active. Menton progresse légèrement, portée par une demande loisir stable. Il convient de distinguer ces évolutions mensuelles des données cumulées : sur la période janvier-octobre 2025, Monaco présente un RevPAR supérieur de 19,1 % à celui de la même période en 2024, une progression marquée qui ne reflète pas la seule performance d'octobre, mais l'ensemble de l'année, et qui doit être interprétée avec prudence en raison d'un panel répondants restreint.

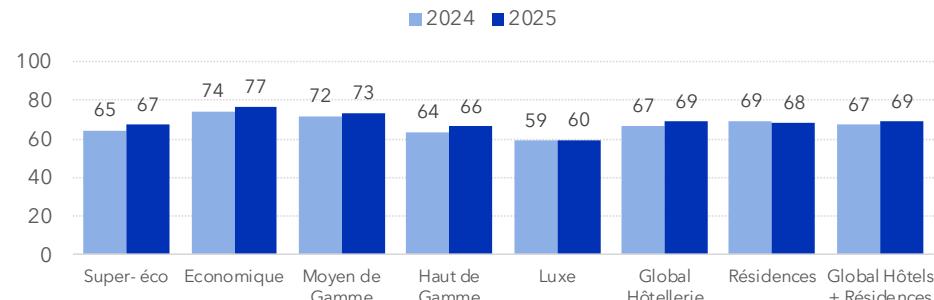
# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



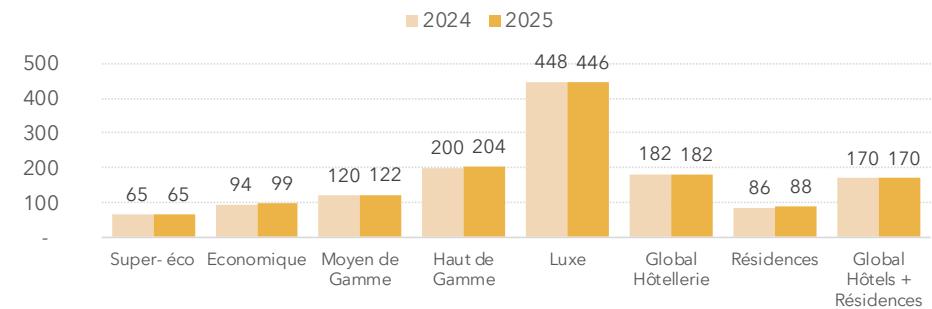
## Le département par segment

Octobre 2025

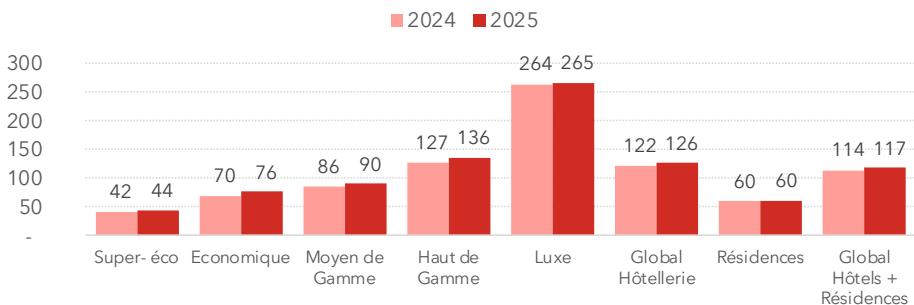
### TAUX D'OCCUPATION



### PRIX MOYEN



### REVPAR



# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



## Le département par segment

Octobre 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	
	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1
Super-économique	67,4%	2,8	65,3	0,9%	44,0	5,2%	70,1%	-0,9	80,2	4,6%	56,2	3,3%
Economique	76,6%	2,2	98,9	5,7%	75,7	8,8%	77,1%	0,5	110,6	1,6%	85,3	2,3%
Moyen de Gamme	73,4%	1,6	122,1	2,0%	89,6	4,2%	75,1%	1,5	147,1	3,0%	110,5	5,2%
Haut de Gamme	66,5%	3,0	204,4	2,4%	135,9	7,2%	72,1%	2,1	252,7	3,9%	182,1	7,0%
Luxe	59,6%	0,6	445,5	-0,4%	265,4	0,5%	67,1%	0,9	736,4	9,2%	494,2	10,7%
Global Hôtellerie	69,1%	2,0	181,9	-0,2%	125,7	2,8%	72,7%	1,1	263,3	6,4%	191,3	8,0%
Résidences urbaines	68,4%	-0,9	88,5	2,5%	60,5	1,2%	73,7%	-3,3	120,2	5,9%	88,6	1,3%
Global Alpes-Maritimes	69,0%	1,7	170,1	0,2%	117,3	2,7%	72,8%	0,6	246,3	6,9%	179,3	7,7%

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

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

## Le département par pôle touristique

Octobre 2025

### VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
57,3%	79,1 €	45,3 €

### CANNES VILLE

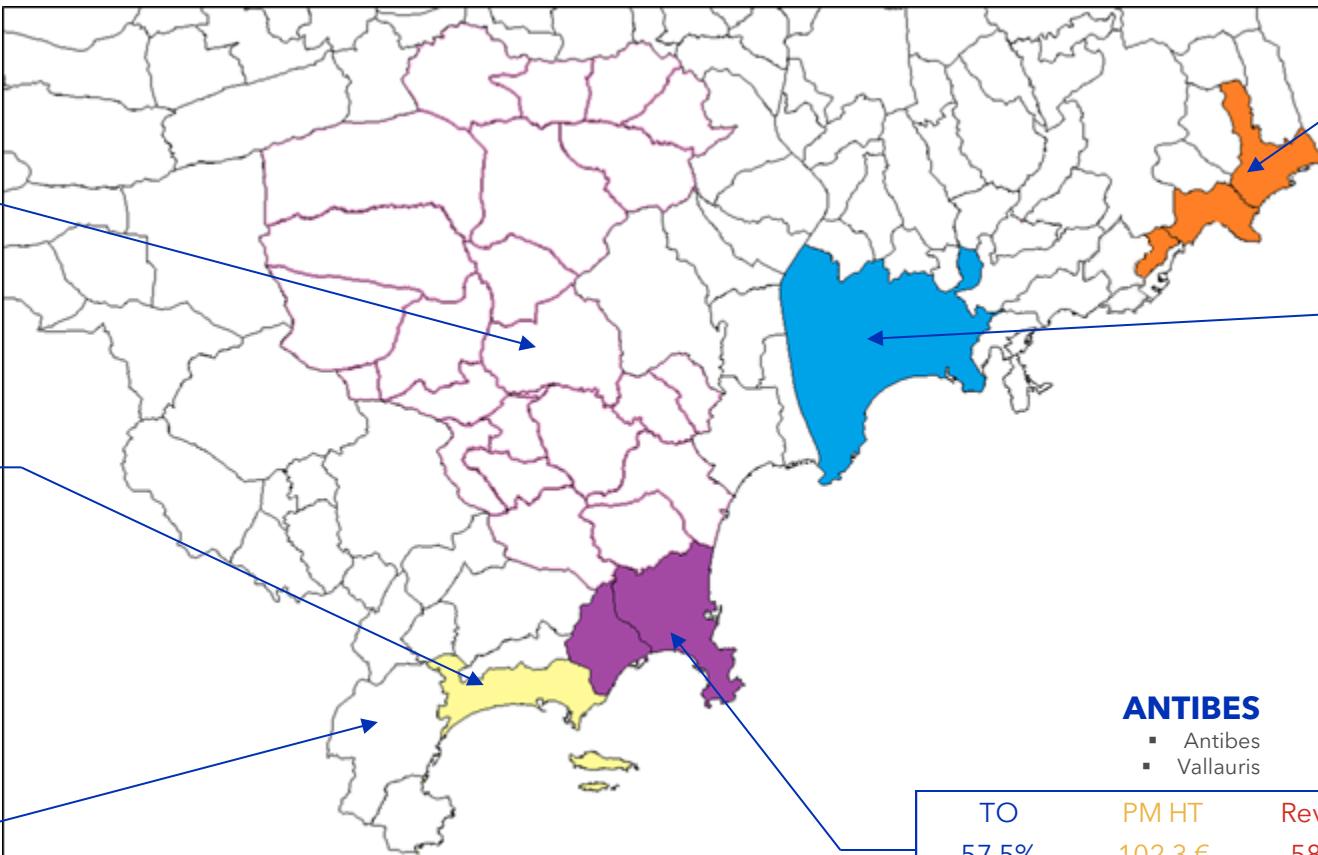
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
53,9%	306,5 €	165,2 €

### MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
49,3%	108,1 €	53,3 €



### MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
85,0%	110,0 €	93,5 €

### NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
81,0%	156,6 €	126,9 €

### 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
57,5%	102,3 €	58,8 €
68,5%	174,2 €	119,2 €

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

## Focus Nice et Cannes

Octobre 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	
	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1
Economique	84,1%	2,5	97,8	8,4%	82,2	11,7%	81,3%	1,0	109,6	1,3%	89,1	2,6%
Moyen de Gamme	82,4%	2,4	127,3	4,5%	104,9	7,6%	80,3%	1,7	151,5	3,4%	121,7	5,7%
Haut de Gamme	78,5%	6,3	208,3	4,8%	163,4	13,9%	79,3%	2,8	239,3	2,6%	189,7	6,3%
Luxe	74,4%	2,2	403,8	3,4%	300,2	6,5%	75,2%	0,7	513,3	6,7%	385,8	7,7%
Global Hôtellerie	81,1%	3,4	160,1	2,8%	129,8	7,4%	79,7%	1,6	199,1	3,5%	158,7	5,6%
Résidences hôtelières	79,9%	-4,8	102,8	9,2%	82,1	3,1%	81,2%	-0,3	118,5	5,2%	96,3	4,8%
Global Nice	81,0%	2,9	156,6	3,3%	126,9	7,1%	79,8%	1,5	194,0	3,7%	154,9	5,7%

Nombre d'hôtels : 80

Nombre de chambres : 7 913

### 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	
	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1
Economique	74,3%	1,9	124,2	3,1%	92,2	5,8%	77,4%	1,0	118,2	1,1%	91,5	2,4%
Moyen de Gamme	54,8%	3,2	121,7	-5,9%	66,8	0,0%	63,2%	2,3	152,8	1,6%	96,6	5,5%
Haut de Gamme	52,7%	-0,9	210,2	1,2%	110,7	-0,4%	63,2%	-0,5	263,8	9,8%	166,8	8,9%
Luxe	52,4%	1,3	471,4	-5,0%	246,9	-2,6%	62,5%	1,5	866,9	9,1%	541,6	11,7%
Global Hôtellerie	54,1%	1,1	321,6	-3,8%	174,1	-1,9%	63,7%	0,8	550,1	10,0%	350,6	11,5%
Résidences urbaines	51,7%	-0,5	150,6	6,4%	77,9	5,4%	61,0%	1,4	182,5	4,1%	111,3	6,6%
Global Cannes	53,9%	0,9	306,5	-3,4%	165,2	-1,7%	63,5%	0,9	518,7	10,1%	329,3	11,7%

Nombre d'hôtels : 34

Nombre de chambres : 3 885

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

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

## Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Octobre 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	
	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1
Super-économique/Economique	54,2%	2,5	65,5	-2,0%	35,5	2,8%	62,1%	-2,3	77,1	0,9%	47,9	-2,7%
Moyen de Gamme	56,9%	-2,0	105,1	-4,8%	59,9	-8,0%	64,7%	0,7	130,4	1,4%	84,4	2,4%
Haut de Gamme/Luxe	55,9%	1,2	203,2	-0,2%	113,6	2,0%	68,4%	4,9	331,1	5,2%	226,3	13,3%
Global CASA-Antibes	57,4%	0,5	91,8	-4,6%	52,7	-3,8%	65,5%	-1,1	135,8	5,2%	89,0	3,4%

Nombre d'hôtels : 30

Nombre de chambres : 2 733

### 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	
	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	57,5%	-1,5	102,3	-4,2%	58,8	-6,6%	65,4%	-0,8	157,1	5,8%	102,7	4,6%
Villeneuve-Valbonne	57,3%	2,8	79,1	-4,0%	45,3	1,0%	65,8%	-1,6	103,2	3,3%	67,9	0,8%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	49,3%	-1,7	108,1	-9,3%	53,3	-12,3%	61,4%	-1,4	164,2	2,5%	100,8	0,2%
Nice Métropole (hors Nice)	68,5%	0,9	174,2	3,1%	119,2	4,5%	73,8%	0,7	234,9	8,4%	173,4	9,4%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	85,0%	0,4	110,0	1,0%	93,5	1,5%	85,2%	-2,8	145,0	6,8%	123,5	3,4%
Monaco	63,0%	0,8	338,7	6,1%	213,3	7,4%	71,6%	8,6	475,6	4,8%	340,6	19,1%

	Antibes	Villeneuve-Valbonne	Mandelieu	Nice Métropole	Menton
Nombre d'hôtels	30	12	8	10	11
Nombre de chambres	2 733	1 208	852	845	751

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

Octobre 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	
	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	75,3%	0,6	108,4	-5,3%	81,7	-4,6%	73,0%	2,0	109,0	-2,8%	79,6	-0,1%
Communauté du Pays d'Aix	73,6%	4,0	108,0	5,0%	79,5	11,1%	70,3%	1,9	104,3	4,1%	73,3	7,1%
Fréjus / St Raphaël	61,6%	-0,4	80,8	2,9%	49,8	2,2%	66,0%	-0,4	105,8	2,0%	69,8	1,3%
Toulon Provence Méditerranée	60,5%	2,0	86,7	3,3%	52,5	6,8%	64,5%	0,8	96,6	0,4%	62,4	1,7%
Avignon ville	71,4%	4,0	86,6	1,3%	61,9	7,2%	70,8%	2,7	95,3	3,1%	67,5	7,1%

### 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	
	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1	Cumul à Oct 2025	Var. N-1
Alpes-Maritimes	69,0%	1,7	170,1	0,2%	117,3	2,7%	72,8%	0,6	246,3	6,9%	179,3	7,7%
Bouches du Rhône	72,7%	2,2	104,9	-2,0%	76,2	1,0%	70,0%	1,7	103,9	-0,5%	72,7	2,1%
Vaucluse	66,9%	1,7	83,1	2,6%	55,7	5,3%	67,2%	0,1	90,4	4,4%	60,8	4,5%
Var	60,2%	0,9	100,2	6,8%	60,3	8,4%	64,8%	0,0	138,1	2,4%	89,5	2,4%
Global des pôles urbains PACA	68,7%	1,8	129,3	0,1%	88,9	2,7%	70,1%	0,9	166,9	4,5%	116,9	5,8%

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

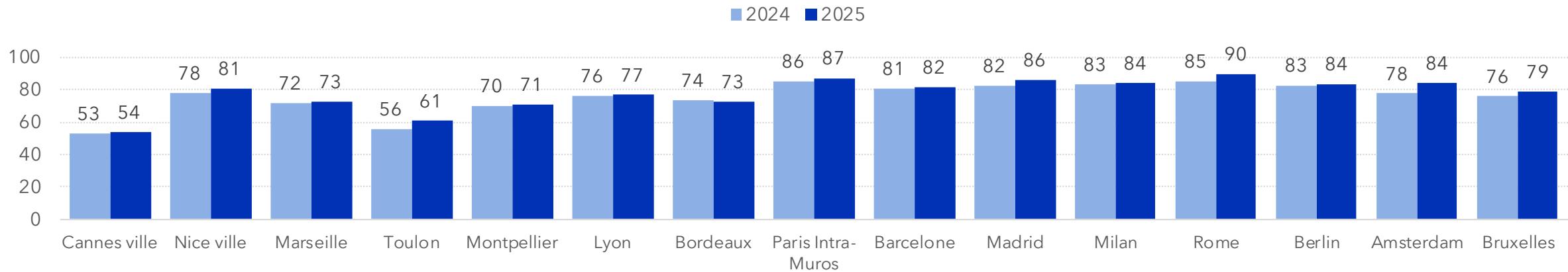
# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



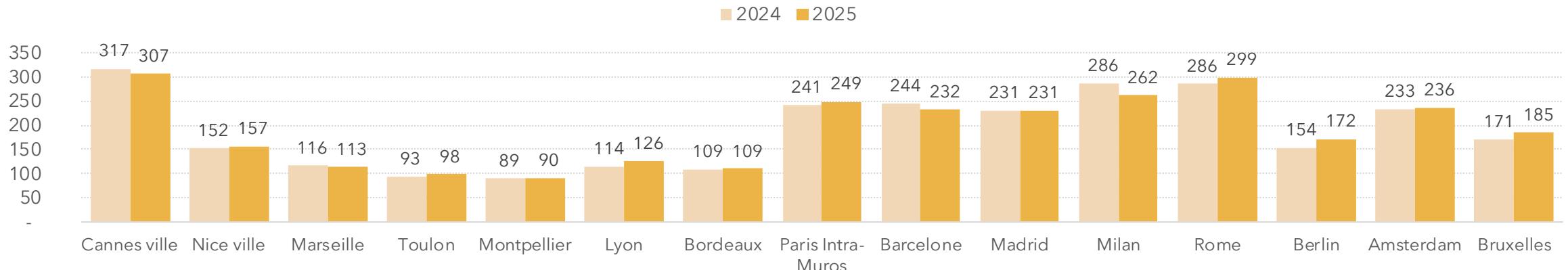
## Focus autres destinations françaises et européennes

Octobre 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

