

MKG

CÔTE d'AZUR
FRANCE
TOURISME

Baromètre

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

Côte d'Azur France

Novembre 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 NOVEMBRE 2025



- En novembre 2025, les Alpes-Maritimes affichent un taux d'occupation moyen de 47,1 %, en léger retrait de -0,7 point par rapport à novembre 2024. Le prix moyen HT s'établit à 114,0 € (+5,3 %), ce qui permet une progression du RevPAR à 53,7 € (+3,7 %). Le mois se caractérise ainsi par une performance principalement soutenue par le prix, dans un contexte de demande globalement proche de l'an dernier.
- La comparaison avec la tendance nationale confirme une dynamique plutôt favorable. À l'échelle France, le taux d'occupation recule de -0,9 point en novembre, tandis que le prix moyen augmente de +3,2 % ; le RevPAR progresse de +1,7 %. Les Alpes-Maritimes surperform donc la moyenne nationale en RevPAR (+3,7 % contre +1,7 %), grâce à une hausse tarifaire plus marquée (+5,3 % contre +3,2 %), alors que l'évolution du taux d'occupation est proche de la tendance nationale (-0,7 point contre -0,9 point).
- L'analyse par segment met en évidence des contrastes importants au sein du département. Les catégories d'entrée de gamme contribuent au léger tassement de la demande : le segment économique recule nettement en taux d'occupation (-3,5 points), tandis que les résidences urbaines baissent également (-3,4 points) et se dégradent en RevPAR. À l'inverse, les segments supérieurs progressent en taux d'occupation : le haut de gamme gagne +2,9 points et le luxe +0,9 point. Côté prix, la hausse se concentre sur les segments qui portent le plus la valeur : +1,9 % en haut de gamme et +6,1 % en luxe, tandis que les résidences urbaines (-2,8 %) et le super-économique (-5,0 %) évoluent à la baisse. Au total, l'hôtellerie « classique » (hors résidences) ressort en croissance modérée de RevPAR, ce qui est cohérent avec le diagnostic national d'un mois « tiré par la hausse des prix » malgré un taux d'occupation en retrait.
- Sur la période cumulée janvier à novembre 2025, le département reste bien orienté. Le taux d'occupation global atteint 70,5 % (+0,4 point), le prix moyen progresse à 237,2 € (+6,9 %) et le RevPAR s'élève à 167,1 € (+7,5 %). Plusieurs rendez-vous identifiés en novembre 2025 sur le territoire peuvent contribuer à soutenir la demande sur des séquences courtes : MAPIC à Cannes (4-5 novembre 2025), le Marathon des Alpes-Maritimes Nice-Cannes (9 novembre 2025), ou encore un salon de l'Étudiant "masters, mastères spécialisés et MBA" organisé à Nice le 29 novembre.
- Nice enregistre un taux d'occupation de 54,9 % (-2,0 points) mais parvient à faire progresser son RevPAR (+3,8 %) grâce à une hausse du prix moyen (+7,5 % à 106,4 €). La performance est tirée par les segments premium : le haut de gamme et le luxe progressent simultanément en taux d'occupation et en RevPAR, tandis que les résidences hôtelières reculent fortement (taux d'occupation et RevPAR).
- Cannes présente un profil différent : le taux d'occupation progresse à 35,7 % (+3,0 points) avec un prix moyen stable (189,9 € ; 0,0 %), ce qui se traduit par une hausse sensible du RevPAR (+9,2 %). Cette amélioration reflète avant tout un effet « volumes », cohérent avec un mois où certains marchés reprennent de l'activité, mais sans accélération tarifaire.
- Le pôle CASA-Antibes est en retrait : taux d'occupation à 40,4 % (-1,5 point), prix moyen en baisse (72,3 € ; -4,3 %) et RevPAR en recul (-7,6 %). La hausse observée sur le segment haut de gamme/luxe (taux d'occupation en hausse, RevPAR en forte progression) ne compense pas la baisse des segments super-économique/économique et moyen de gamme, qui cumulent des reculs de taux d'occupation et de prix moyen. Les pôles urbains confirment cette hétérogénéité : Villeneuve-Valbonne se replie nettement (RevPAR -10,6 %), alors que Mandelieu parvient à maintenir un RevPAR en hausse (+3,0 %) grâce à une hausse du prix moyen très marquée (+17,5 %) malgré un recul du taux d'occupation (-4,1 points). La métropole de Nice progresse modérément en RevPAR (+1,9 %), soutenue par un taux d'occupation en hausse (+3,3 points) mais un prix moyen en baisse (-5,1 %). Menton recule légèrement (RevPAR -3,2 %), avec un taux d'occupation quasi stable (-0,4 point) et un prix moyen en baisse (-2,6 %).
- En synthèse, novembre 2025 montre une Côte d'Azur globalement résiliente : la demande se tasse légèrement à l'échelle départementale, mais la hausse du prix moyen permet une progression du RevPAR supérieure à la moyenne France, dans une configuration comparable à celle décrite au niveau national (« croissance par le prix »). Les segments haut de gamme et luxe constituent les principaux contributeurs, tandis que les résidences urbaines et certains pôles (notamment CASA-Antibes et Villeneuve-Valbonne) pèsent sur la dynamique. Sur l'année, le cumul à fin novembre reste solidement orienté, confirmant une capacité du territoire à maintenir la valeur et à surperformer la tendance nationale.

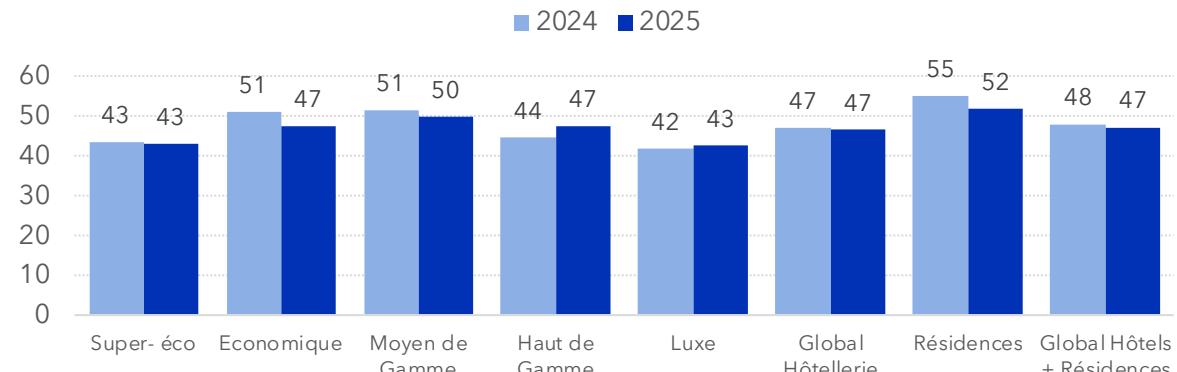
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



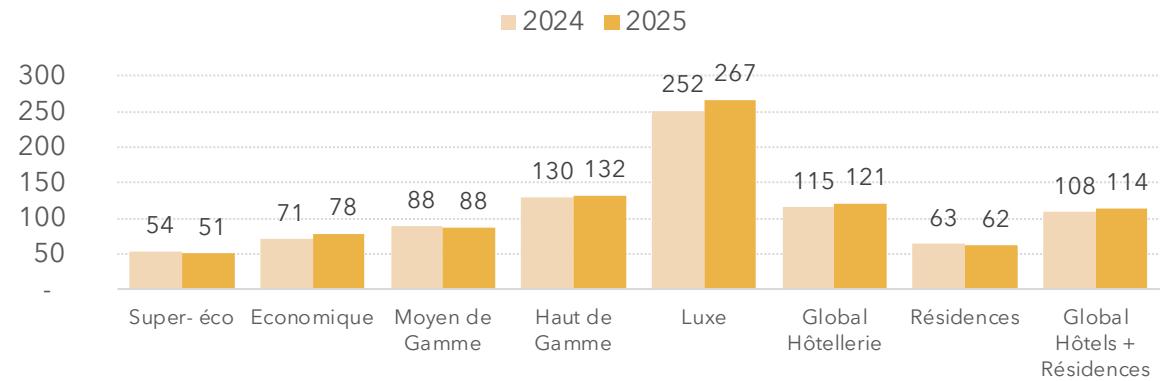
Le département par segment

Novembre 2025

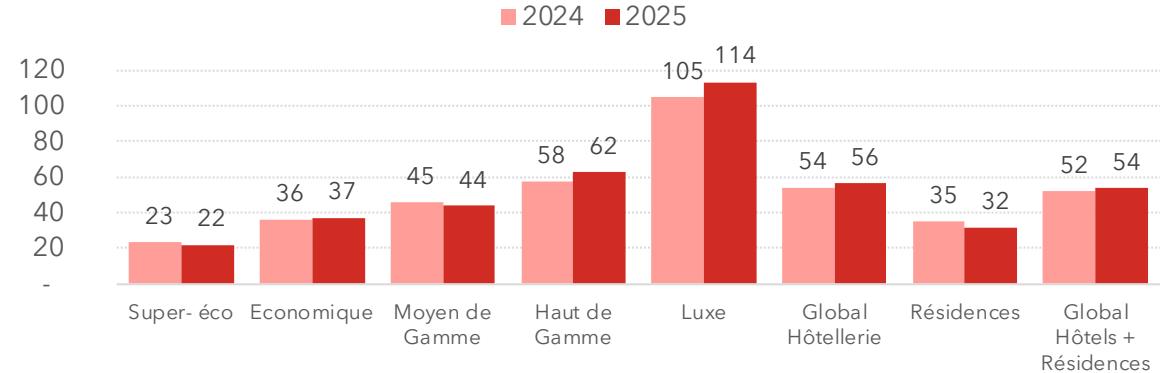
TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



REVPAR



BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Le département par segment

Novembre 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	
	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1
Super-économique	42,9%	-0,6	51,3	-5,0%	22,0	-6,2%	67,6%	-1,1	78,6	4,3%	53,2	2,7%
Economique	47,4%	-3,5	78,3	10,5%	37,1	2,9%	74,7%	0,3	108,1	1,4%	80,7	1,7%
Moyen de Gamme	49,7%	-1,7	87,7	-0,7%	43,6	-4,0%	72,9%	1,3	143,6	3,0%	104,6	4,9%
Haut de Gamme	47,3%	2,9	132,0	1,9%	62,5	8,6%	69,7%	2,0	245,3	3,8%	171,1	6,9%
Luxe	42,5%	0,9	267,0	6,1%	113,5	8,4%	64,8%	1,0	712,6	9,3%	462,1	11,0%
Global Hôtellerie	46,6%	-0,4	121,2	5,4%	56,5	4,6%	70,4%	1,0	253,2	6,3%	178,2	7,8%
Résidences urbaines	51,6%	-3,4	61,5	-2,8%	31,8	-8,8%	71,2%	-3,8	117,4	6,3%	83,6	0,9%
Global Alpes-Maritimes	47,1%	-0,7	114,0	5,3%	53,7	3,7%	70,5%	0,4	237,2	6,9%	167,1	7,5%

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Le département par pôle touristique

Novembre 2025

VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
43,4%	78,5 €	34,1 €

CANNES VILLE

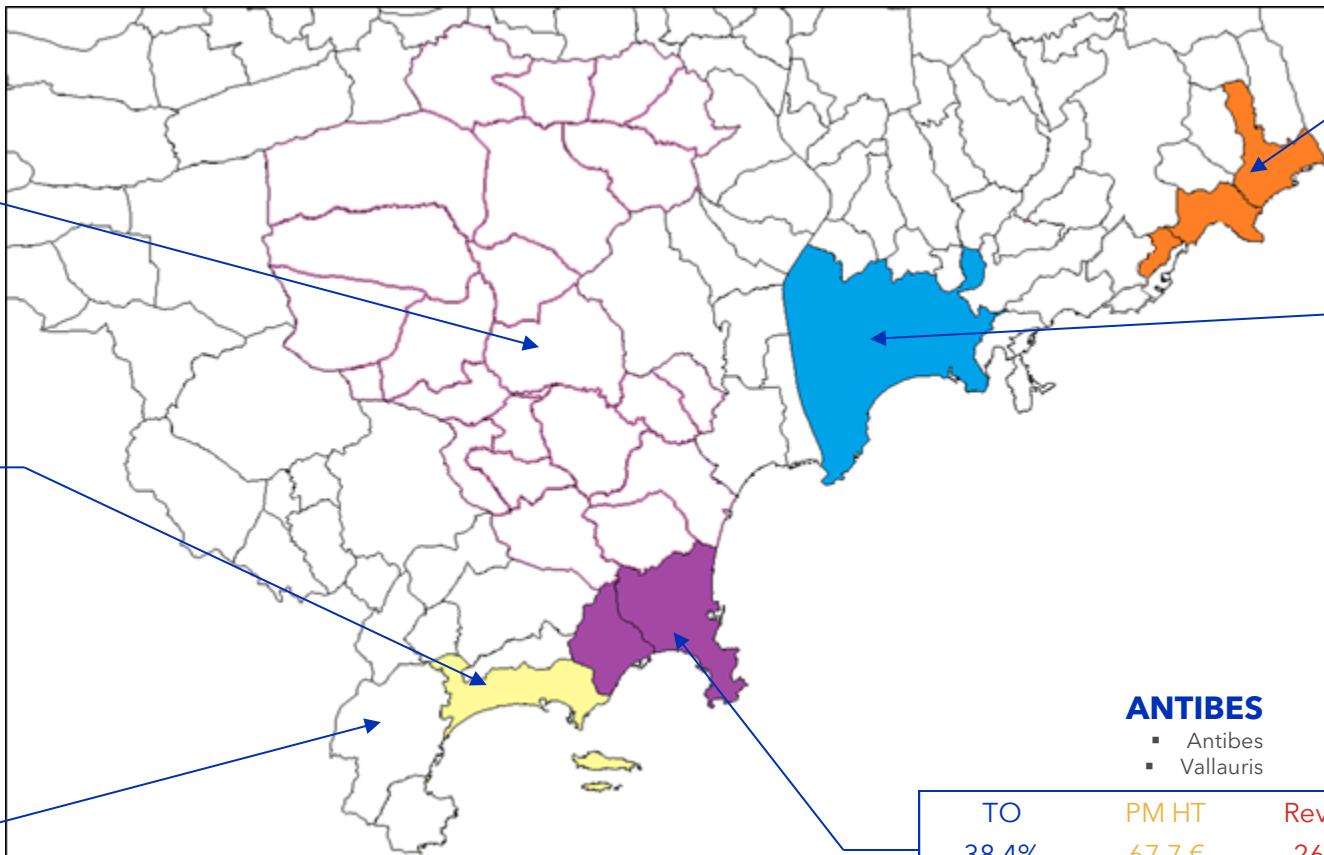
- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
35,7%	189,9 €	67,7 €

MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
29,2%	93,1 €	27,2 €



MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
64,9%	77,0 €	50,0 €

NICE VILLE

- Nice

TO	PM HT	RevPAR
54,9%	106,4 €	58,5 €

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
38,4%	67,7 €	26,0 €
48,3%	104,8 €	50,6 €

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

MKG

Focus Nice et Cannes

Novembre 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	
	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1
Economique	50,6%	-4,7	79,4	17,6%	40,2	7,6%	78,9%	0,7	106,8	1,2%	84,3	2,1%
Moyen de Gamme	54,1%	-3,8	84,4	0,5%	45,7	-6,1%	78,0%	1,2	147,5	3,5%	115,1	5,1%
Haut de Gamme	58,3%	2,0	133,5	7,0%	77,8	10,8%	77,4%	2,7	231,9	2,8%	179,5	6,6%
Luxe	60,5%	4,7	247,9	4,8%	150,1	13,6%	74,2%	1,2	498,9	7,3%	370,1	9,1%
Global Hôtellerie	55,0%	-1,5	109,3	7,3%	60,1	4,5%	77,7%	1,4	193,2	3,6%	150,2	5,5%
Résidences hôtelières	54,5%	-8,7	64,8	2,5%	35,3	-11,7%	78,2%	-1,4	115,1	5,5%	89,9	3,6%
Global Nice	54,9%	-2,0	106,4	7,5%	58,5	3,8%	77,7%	1,2	188,3	3,8%	146,4	5,5%

Nombre
d'hôtels :

77

Nombre de
chambres :

7 647

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	
	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1
Economique	57,3%	10,1	79,2	-1,1%	45,4	20,2%	75,4%	1,5	115,5	-0,2%	87,0	1,8%
Moyen de Gamme	31,7%	3,4	100,4	1,6%	31,8	13,8%	61,2%	3,1	151,1	2,0%	92,5	7,3%
Haut de Gamme	34,2%	4,7	118,1	-10,9%	40,3	3,3%	60,0%	-0,5	257,2	9,4%	154,3	8,4%
Luxe	36,2%	0,1	278,2	6,7%	100,7	7,1%	60,0%	1,2	834,0	9,0%	500,8	11,2%
Global Hôtellerie	35,9%	2,5	200,6	1,2%	72,0	8,9%	61,2%	0,8	534,6	9,8%	327,0	11,3%
Résidences urbaines	33,3%	7,2	81,0	-10,8%	27,0	13,8%	58,0%	1,4	175,5	2,2%	101,8	4,8%
Global Cannes	35,7%	3,0	189,9	0,0%	67,7	9,2%	60,9%	0,9	503,7	9,7%	306,7	11,4%

Nombre
d'hôtels :

31

Nombre de
chambres :

3 691

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

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Novembre 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	
	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1
Super-économique/Economique	36,8%	-3,4	59,2	-0,8%	21,8	-9,3%	59,8%	-2,4	76,1	0,9%	45,5	-3,0%
Moyen de Gamme	39,0%	-1,3	92,2	-6,4%	35,9	-9,4%	62,2%	0,3	128,1	1,0%	79,7	1,5%
Haut de Gamme/Luxe	30,0%	4,7	130,2	-1,9%	39,0	16,5%	62,8%	6,3	250,8	1,5%	157,6	12,9%
Global CASA-Antibes	40,4%	-1,5	72,3	-4,3%	29,2	-7,6%	62,7%	-1,3	118,2	4,0%	74,1	2,0%

Nombre
d'hôtels : 28

Nombre de
chambres : 2 467

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	
	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	38,4%	-0,2	67,7	-4,7%	26,0	-5,2%	62,0%	-0,9	129,6	4,6%	80,3	3,0%
Villeneuve-Valbonne	43,4%	-3,5	78,5	-3,4%	34,1	-10,6%	63,8%	-1,8	101,7	3,0%	64,8	0,2%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	29,2%	-4,1	93,1	17,5%	27,2	3,0%	58,4%	-2,4	160,7	2,2%	93,9	-1,9%
Nice Métropole (hors Nice)	48,3%	3,3	104,8	-5,1%	50,6	1,9%	71,9%	1,2	228,2	8,2%	164,1	10,1%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	64,9%	-0,4	77,0	-2,6%	50,0	-3,2%	83,4%	-2,6	140,4	6,5%	117,1	3,3%
Monaco	39,5%	-4,2	251,1	-1,9%	99,3	-11,2%	68,6%	7,4	463,5	5,1%	318,0	17,8%

	Antibes	Villeneuve-Valbonne	Mandelieu	Nice Métropole	Menton
Nombre d'hôtels	28	11	7	8	11
Nombre de chambres	2 467	961	686	731	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

Novembre 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	
	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	68,0%	6,3	94,2	6,3%	64,0	17,1%	72,6%	2,4	107,6	-2,5%	78,2	0,9%
Communauté du Pays d'Aix	60,9%	2,7	85,6	-1,3%	52,1	3,3%	69,5%	2,0	102,6	3,5%	71,3	6,6%
Fréjus / St Raphaël	35,0%	-7,4	64,2	0,1%	22,5	-17,4%	62,6%	-0,7	92,8	2,0%	58,1	0,9%
Toulon Provence Méditerranée	48,6%	-4,9	72,4	-1,3%	35,2	-10,4%	63,7%	0,5	87,2	-0,1%	55,6	0,7%
Avignon ville	53,9%	3,3	70,4	-3,2%	38,0	3,2%	69,6%	2,9	93,6	2,6%	65,1	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	
	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1	Cumul à Nov 2025	Var. N-1
Alpes-Maritimes	47,1%	-0,7	114,0	5,3%	53,7	3,7%	70,5%	0,4	237,2	6,9%	167,1	7,5%
Bouches du Rhône	62,5%	3,9	88,9	3,8%	55,6	10,7%	69,4%	2,0	102,7	-0,2%	71,2	2,7%
Vaucluse	53,1%	2,7	70,4	-1,6%	37,4	3,7%	66,0%	0,3	89,0	4,1%	58,8	4,6%
Var	39,8%	-5,2	81,3	-0,7%	32,3	-12,1%	63,0%	-0,4	120,4	3,4%	75,9	2,8%
Global des pôles urbains PACA	52,5%	0,7	95,5	3,5%	50,1	4,8%	68,7%	0,9	160,0	4,6%	109,9	5,9%

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

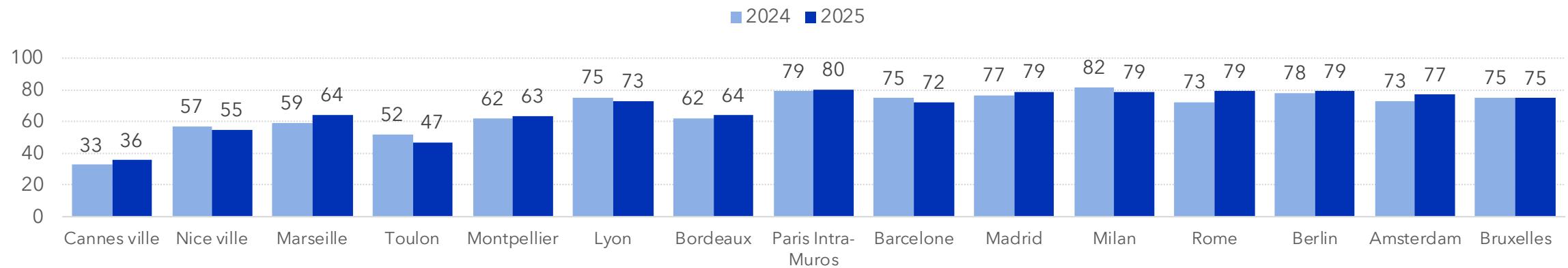
BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



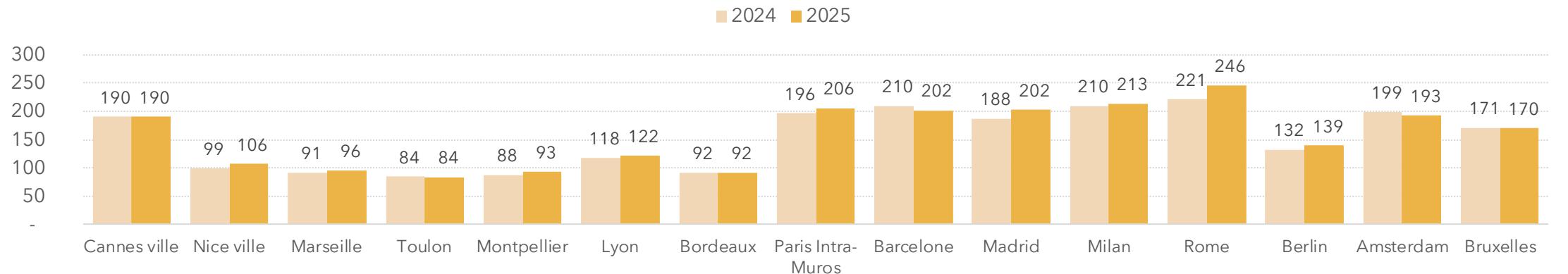
Focus autres destinations françaises et européennes

Novembre 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

