



Baromètre

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

Côte d'Azur France

Décembre 2025

MKG Consulting EMEA

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



Source: Unsplash

TO
50,5%

PM
130,7 €

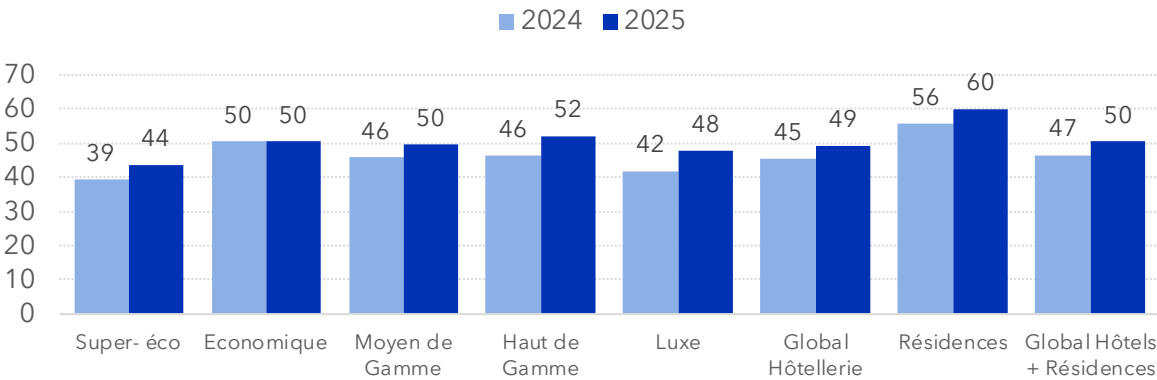
RevPAR
66,0 €

- **Le mois de décembre 2025 dans les Alpes-Maritimes s'inscrit dans une dynamique nettement favorable**, portée par une progression de la fréquentation et une valorisation tarifaire modérée. Le taux d'occupation atteint 50,5% (+3,9 points), tandis que le prix moyen HT s'établit à 130,7 € (+1,7%). Cette combinaison permet une amélioration sensible du RevPAR HT, qui progresse à 66,0 € (+10,1%), traduisant une rentabilité en nette hausse à l'échelle départementale.
- **Le mois révèle des évolutions contrastées selon les segments, avec une progression généralisée de l'occupation.** Le super-économique affiche un gain significatif de fréquentation (+4,6 points) malgré un prix moyen en recul (-2,4%), ce qui se traduit néanmoins par une hausse du RevPAR (+8,9%). Le segment économique reste stable en occupation, mais bénéficie d'une hausse du prix moyen (+3,8%), soutenant le RevPAR (+3,9%). Le moyen de gamme progresse fortement en fréquentation (+3,8 points) avec un prix quasi stable (+0,3%), permettant une hausse du RevPAR (+8,6%).
- **Les segments supérieurs constituent les moteurs les plus dynamiques :** le haut de gamme combine une hausse d'occupation (+5,8 points) et une progression tarifaire (+4,5%), entraînant une forte hausse de RevPAR (+17,4%). Le luxe progresse nettement en fréquentation (+5,9 points) malgré un prix moyen légèrement en retrait (-1,1%), ce qui permet une hausse robuste du RevPAR (+12,8%). Les résidences urbaines évoluent également favorablement, avec une occupation en hausse (+4,4 points) et un RevPAR en progression (+9,2%), confirmant une bonne tenue sur cette fin d'année.
- **Sur le plan territorial, les performances demeurent hétérogènes.** Menton se distingue par un niveau d'activité particulièrement élevé, avec un taux d'occupation de 74,4% et un RevPAR de 75,3 €, traduisant une demande très soutenue sur le mois. Nice Ville affiche une activité solide (54,0%) avec un RevPAR de 59,3 €, confirmant une dynamique favorable en cœur de ville. La Métropole hors Nice présente un profil proche (TO 53,8%, RevPAR 57,7 €), traduisant une bonne tenue sur un périmètre plus large.
- **À l'inverse, certains pôles restent plus en retrait en saison :** Villeneuve-Valbonne et Mandelieu affichent des taux d'occupation autour de 40,5%, avec des RevPAR plus modérés (respectivement 31,7 € et 46,2 €), tandis qu'Antibes (TO 43,2%, RevPAR 31,7 €) demeure à un niveau inférieur aux pôles les plus dynamiques. Enfin, Cannes conserve un positionnement premium avec un prix moyen élevé (281,1 €) et un RevPAR de 124,5 €, malgré une occupation plus modérée (44,3%), cohérente avec la saisonnalité du marché.
- **Les focus Nice et Cannes confirment deux profils distincts.** À Nice, la progression est régulière, portée notamment par le haut de marché : l'hôtellerie globale progresse en occupation et en prix, entraînant une amélioration du RevPAR. À Cannes, la performance apparaît davantage tirée par la fréquentation et par une dynamique très favorable des segments économique et moyen de gamme, tandis que le positionnement haut de gamme/luxe continue de structurer les recettes unitaires, malgré des ajustements de prix plus marqués selon les catégories.
- **Sur le pôle CASA-Antibes, le mois présente une évolution plus contrastée :** la performance globale progresse, mais la hausse est surtout tirée par le haut de gamme/luxe, dont les indicateurs s'améliorent très nettement, tandis que les segments plus accessibles se montrent plus modérés.
- **En cumul à fin décembre 2025, les Alpes-Maritimes confirment une trajectoire favorable :** le taux d'occupation cumulé atteint 69,0% (+0,8 point), le prix moyen HT progresse à 231,8 € (+6,6%) et le RevPAR HT s'établit à 159,9 € (+7,8%). Cette lecture annuelle confirme que la progression s'appuie davantage sur la valorisation tarifaire que sur la seule fréquentation, tout en soulignant la solidité du département sur les segments supérieurs, qui continuent de jouer un rôle moteur dans la performance globale.

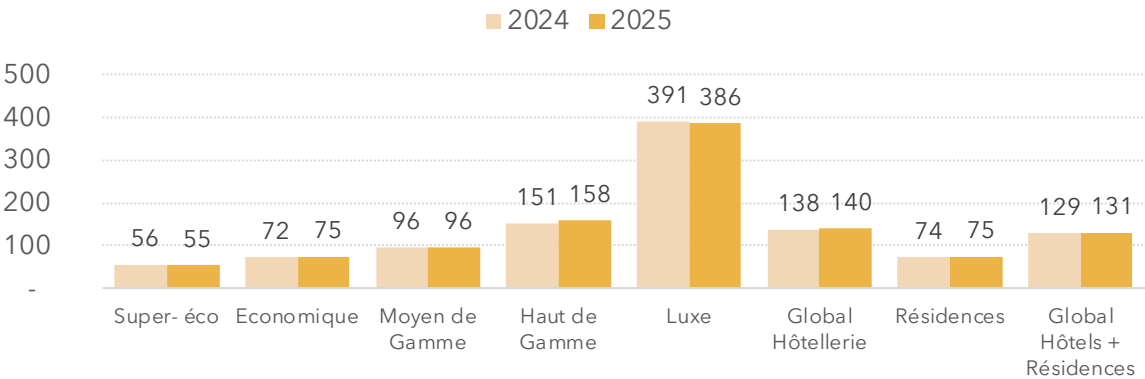
Le département par segment

Décembre 2025

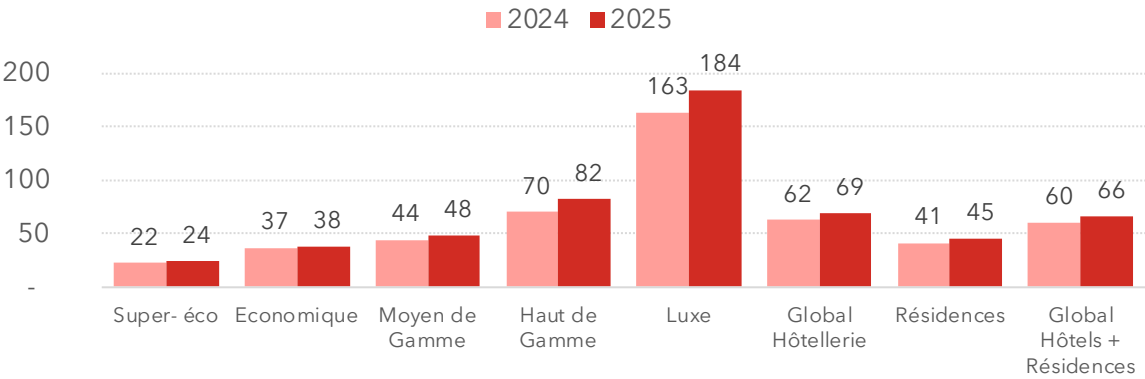
TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



REVPAR





Le département par segment

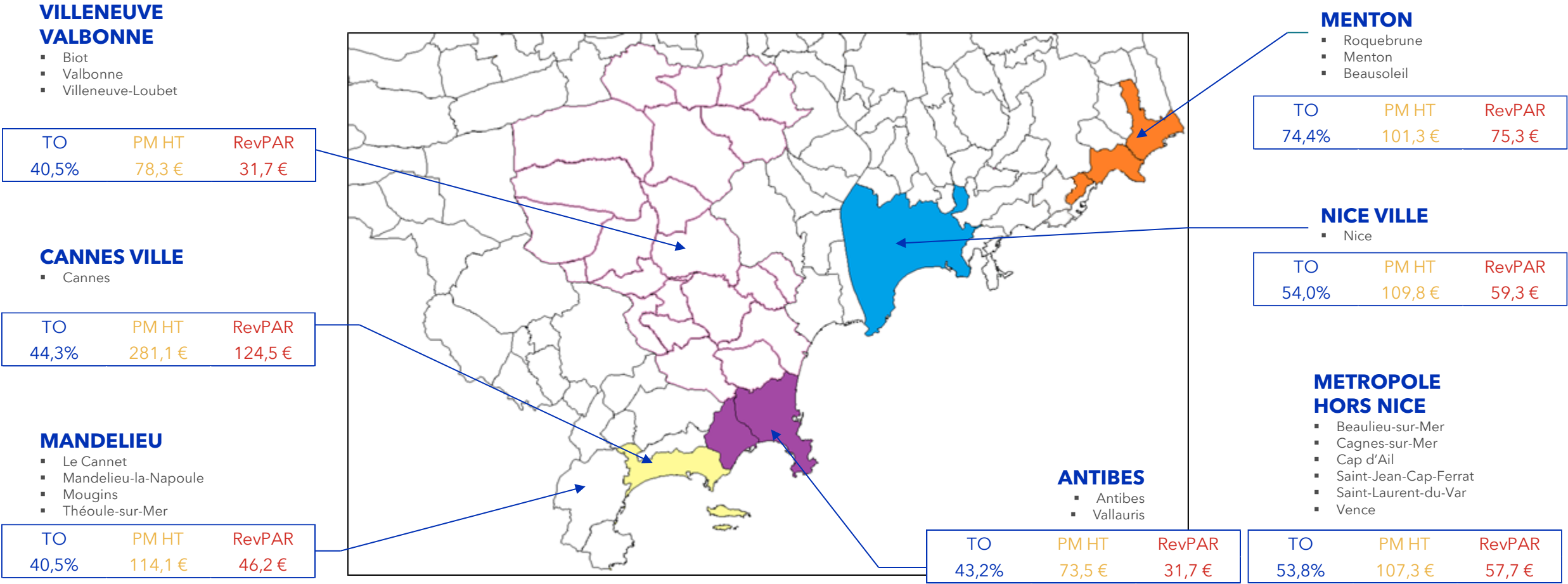
Décembre 2025

	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	
	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1
Super-économique	43,8%	4,6	54,5	-2,4%	23,9	8,9%	65,7%	-0,7	77,2	3,9%	50,7	2,9%
Economique	50,5%	0,0	75,2	3,8%	37,9	3,9%	73,0%	0,7	103,8	1,0%	75,7	2,1%
Moyen de Gamme	49,6%	3,8	96,1	0,3%	47,7	8,6%	71,0%	1,5	140,9	2,8%	100,1	5,1%
Haut de Gamme	52,0%	5,8	158,0	4,5%	82,2	17,4%	68,6%	2,6	240,8	3,9%	165,1	8,0%
Luxe	47,7%	5,9	386,5	-1,1%	184,5	12,8%	63,8%	1,4	698,3	9,2%	445,8	11,6%
Global Hôtellerie	49,2%	3,8	139,8	1,7%	68,8	10,2%	68,8%	1,4	247,8	6,0%	170,6	8,1%
Résidences urbaines	60,2%	4,4	74,5	1,3%	44,8	9,2%	70,0%	-3,5	114,6	6,1%	80,3	1,1%
Global Alpes-Maritimes	50,5%	3,9	130,7	1,7%	66,0	10,1%	69,0%	0,8	231,8	6,6%	159,9	7,8%

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

Le département par pôle touristique

Décembre 2025



Note : les communes indiquées sont celles représentées dans l'échantillon des répondants



Focus Nice et Cannes

Décembre 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	
	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1
Economique	53,0%	-1,7	70,7	3,2%	37,5	0,0%	77,4%	1,0	102,4	0,9%	79,3	2,3%
Moyen de Gamme	53,9%	1,2	89,5	0,5%	48,2	2,9%	76,2%	1,3	144,3	3,5%	109,9	5,2%
Haut de Gamme	54,7%	2,9	141,7	2,5%	77,6	8,2%	75,6%	2,8	226,4	2,9%	171,3	6,9%
Luxe	51,6%	2,0	308,2	12,7%	159,1	17,3%	72,7%	1,7	490,2	7,9%	356,6	10,4%
Global Hôtellerie	53,7%	1,5	112,7	3,9%	60,5	6,8%	76,0%	1,6	188,9	3,4%	143,6	5,7%
Résidences hôtelières	59,4%	-3,3	67,7	3,4%	40,2	-2,0%	76,5%	-1,8	112,2	5,5%	85,9	3,2%
Global Nice	54,0%	1,2	109,8	4,1%	59,3	6,4%	76,0%	1,4	184,0	3,6%	139,9	5,6%

Nombre d'hôtels :	75
Nombre de chambres :	7 528

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	
	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1
Economique	55,7%	11,6	107,5	14,2%	59,9	44,2%	73,8%	2,2	113,8	-1,5%	83,9	1,5%
Moyen de Gamme	36,1%	3,3	155,6	14,2%	56,2	25,6%	59,2%	3,2	151,3	2,6%	89,6	8,5%
Haut de Gamme	45,3%	5,1	218,7	0,0%	99,0	12,7%	59,5%	0,3	256,1	9,7%	152,3	10,2%
Luxe	45,6%	7,9	434,8	-8,0%	198,3	11,2%	59,2%	1,7	816,2	8,3%	483,2	11,5%
Global Hôtellerie	43,9%	7,2	301,4	-6,1%	132,4	12,3%	60,2%	1,4	524,6	9,4%	315,7	12,0%
Résidences urbaines	47,7%	10,7	117,6	-10,2%	56,1	15,9%	56,1%	0,6	172,3	1,1%	96,6	2,2%
Global Cannes	44,3%	7,5	281,1	-7,0%	124,5	12,1%	59,8%	1,3	493,9	9,2%	295,3	11,7%

Nombre d'hôtels :	27
Nombre de chambres :	3 344

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



Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Décembre 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	
	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1
Super-économique/Economique	34,9%	-0,4	59,3	0,0%	20,7	-1,2%	57,7%	-2,2	75,3	0,9%	43,4	-2,8%
Moyen de Gamme	38,5%	4,3	86,9	-12,0%	33,5	-0,8%	60,2%	0,7	125,9	0,3%	75,8	1,5%
Haut de Gamme/Luxe	57,6%	25,2	181,4	14,9%	104,5	104,4%	62,6%	7,9	248,3	2,1%	155,5	16,9%
Global CASA-Antibes	42,0%	2,8	75,5	-3,8%	31,7	3,2%	61,0%	-0,8	115,8	3,7%	70,7	2,3%

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	
	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	43,2%	5,3	73,5	-7,4%	31,7	5,6%	60,5%	-0,3	126,6	4,1%	76,6	3,6%
Villeneuve-Valbonne	40,5%	-0,6	78,3	1,4%	31,7	-0,2%	61,8%	-1,7	100,4	2,9%	62,0	0,1%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	40,5%	9,7	114,1	3,8%	46,2	36,6%	57,2%	-1,3	158,4	2,9%	90,5	0,5%
Nice Métropole (hors Nice)	53,8%	8,1	107,3	-2,7%	57,7	14,6%	70,5%	1,7	221,0	7,4%	155,7	10,1%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	74,4%	10,4	101,3	8,4%	75,3	25,9%	83,2%	-1,2	136,0	6,3%	113,1	4,8%
Monaco	52,8%	5,5	303,9	9,9%	160,5	22,7%	68,1%	6,6	431,8	8,3%	294,1	19,9%

	Antibes	Villeneuve-Valbonne	Mandelieu	Nice Métropole	Menton
Nombre d'hôtels	28	11	7	9	10
Nombre de chambres	2 467	961	740	817	718

Les données comparatives de 2023 sont à retrouver sur le fichier Excel
* panel répondants sur Monaco non représentatif de l'offre hôtelière totale



Focus pôles urbains et départements Provence Alpes Côte d’Azur

Décembre 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	
	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	53,7%	1,3	86,4	0,3%	46,4	2,8%	71,2%	2,3	106,6	-2,3%	75,9	1,0%
Communauté du Pays d'Aix	50,4%	0,2	86,1	0,4%	43,4	0,9%	67,8%	1,8	97,5	1,4%	66,1	4,2%
Fréjus / St Raphaël	31,3%	-2,3	68,0	-2,0%	21,3	-8,8%	60,4%	-0,8	91,7	2,0%	55,4	0,7%
Toulon Provence Méditerranée	44,9%	2,1	69,7	-0,2%	31,3	4,6%	62,2%	0,6	86,2	-0,1%	53,6	0,9%
Avignon ville	49,0%	3,6	68,4	-1,9%	33,5	5,9%	68,3%	3,5	92,4	2,4%	63,1	8,0%

DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

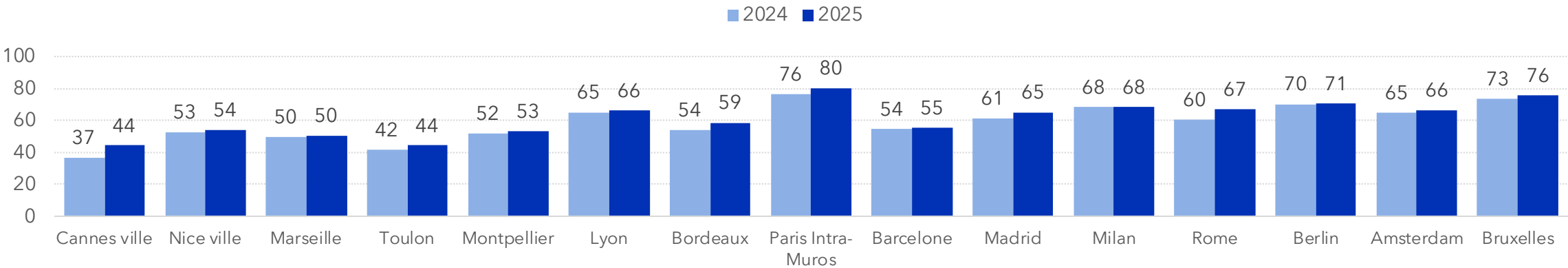
	Résultats MENSUELS d’activité hôtelière						Résultats CUMULES d’activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1	Cumul à Déc 2025	Var. N-1
Alpes-Maritimes	50,5%	3,9	130,7	1,7%	66,0	10,1%	69,0%	0,8	231,8	6,6%	159,9	7,8%
Bouches du Rhône	50,3%	0,7	84,5	0,6%	42,5	2,1%	67,9%	1,8	100,7	-0,8%	68,4	1,9%
Vaucluse	47,0%	4,5	68,8	-2,7%	32,3	7,7%	64,8%	0,9	87,0	4,0%	56,4	5,4%
Var	38,2%	0,7	75,0	-1,3%	28,6	0,6%	61,1%	-0,3	118,3	3,1%	72,2	2,7%
Global des pôles urbains PACA	48,5%	2,3	101,9	1,2%	49,4	6,2%	67,1%	1,0	156,9	4,2%	105,3	5,8%

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

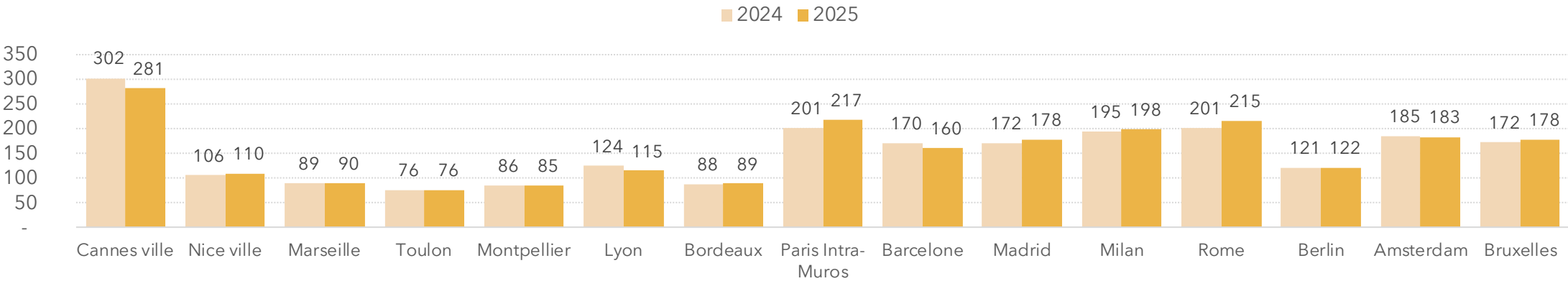
Focus autres destinations françaises et européennes

Décembre 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 %)** : Hausse 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

