



# Baromètre

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

Côte d'Azur France

Avril 2024



MKG Consulting EMEA

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

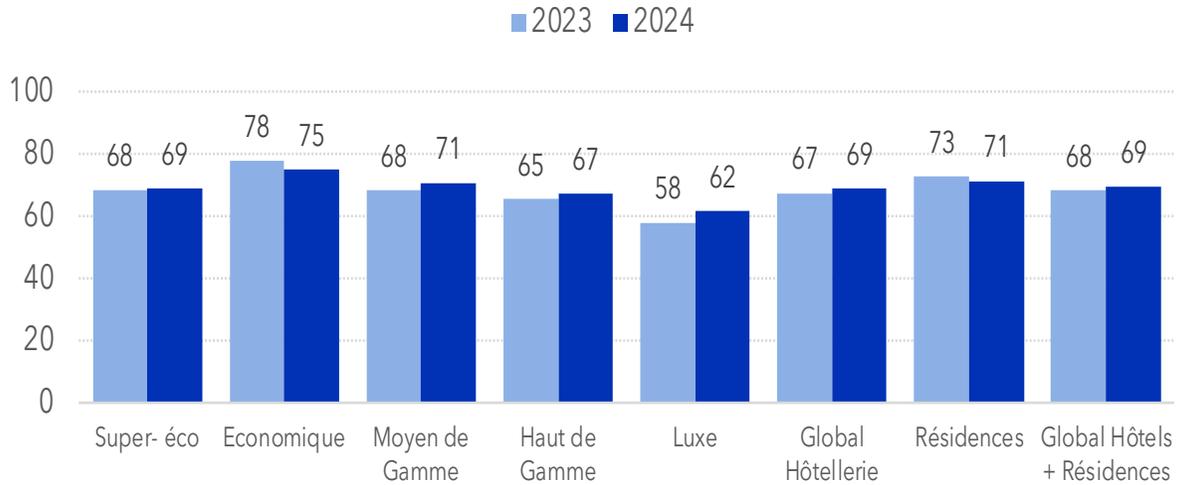


- Avec un mois marqué par les vacances scolaires, à compter du 6 avril pour la première zone, **les performances hôtelières de la Côte d'Azur progressent par rapport à mars 2023**, tant en termes de taux d'occupation (+8 points) que de RevPAR (+9%).
- Sur un an, entre avril 2023 et avril 2024, **les taux d'occupation sont légèrement orientés à la hausse** : +1 point, mais la baisse du prix moyen : -1,8% se traduit par une stagnation du RevPAR.
- Si le ralentissement des performances est en ligne avec la tendance nationale, **les établissements des Alpes-Maritimes résistent mieux en avril**, grâce à l'impact des vacances de printemps. Au niveau national, les taux d'occupation accusent une baisse de 2,2 points, tandis que les prix moyens restent stables.
- Les **segments super-économiques et milieu de gamme** enregistrent à la fois une croissance des taux d'occupation (+0,6 point et +2,4 points respectivement) et des prix moyens (+1% et +0,9%).
- **L'hôtellerie économique** est la seule à enregistrer une baisse d'occupation : -2,9 points, tendance observée notamment à Nice et Cannes. La hausse du prix moyen (+1,2%) ne permet pas de compenser la fréquentation, et le segment est le seul hôtelier à enregistrer une baisse de RevPAR : 2,6%.
- Inversement, les **segments haut de gamme et luxe** enregistrent des taux d'occupation en nette hausse, mais une chute des prix moyens marquée (62,4% et -5,6% respectivement), ce qui limite la progression du RevPAR.
- Les **résidences hôtelières** enregistrent quant à elles une baisse combinée de leur taux d'occupation et surtout de leur prix moyen, et accusent une baisse de RevPAR de 7%.
- **Au global depuis le début de l'année, le RevPAR est en hausse de 2,7%, par rapport au premier quadrimestre 2023.**
- Si **Nice** reste l'agglomération enregistrant les meilleures performances hors Monaco, du fait de son activité économique, c'est également l'un des territoires enregistrant une progression de RevPAR : +1,2%. Le segment économique et les résidences hôtelières enregistrent une forte baisse de taux d'occupation : -4,5 points, tendance nationale liée à la crise immobilière. Les autres segments ont un taux d'occupation en hausse, mais l'hôtellerie de luxe voit son prix moyen diminuer.
- Le taux d'occupation globale de **Cannes** est stable par rapport à avril 2023, grâce à la bonne résistance de l'hôtellerie de luxe. En revanche, le prix moyen est en forte baisse dans tous les créneaux, ce qui impacte fortement le RevPAR, qui chute de 6,4%, l'une des baisses les plus marquées parmi les pôles urbains du département.
- Le territoire **d'Antibes Sophia Antipolis**, résiste bien, grâce à son activité économique, et enregistre un RevPAR en hausse de 1,8%, grâce à une légère augmentation du taux d'occupation (+1 point) et un prix moyen stable.
- Enfin, **Monaco** se distingue des marchés luxe de Cannes et Nice, avec un prix moyen en hausse de 3%, qui permet une croissance de 3,2% du RevPAR.

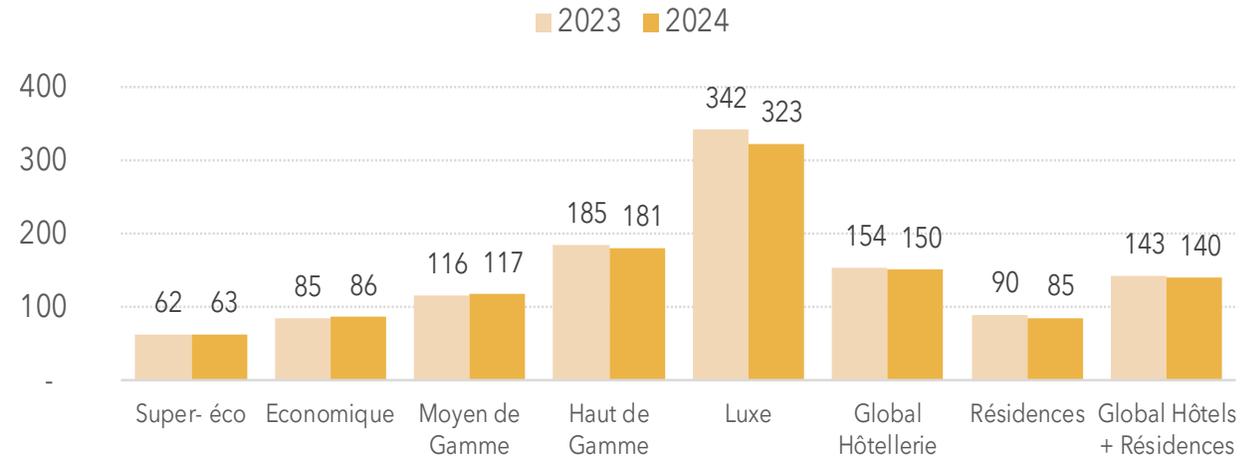
## Le département par segment

Avril 2024

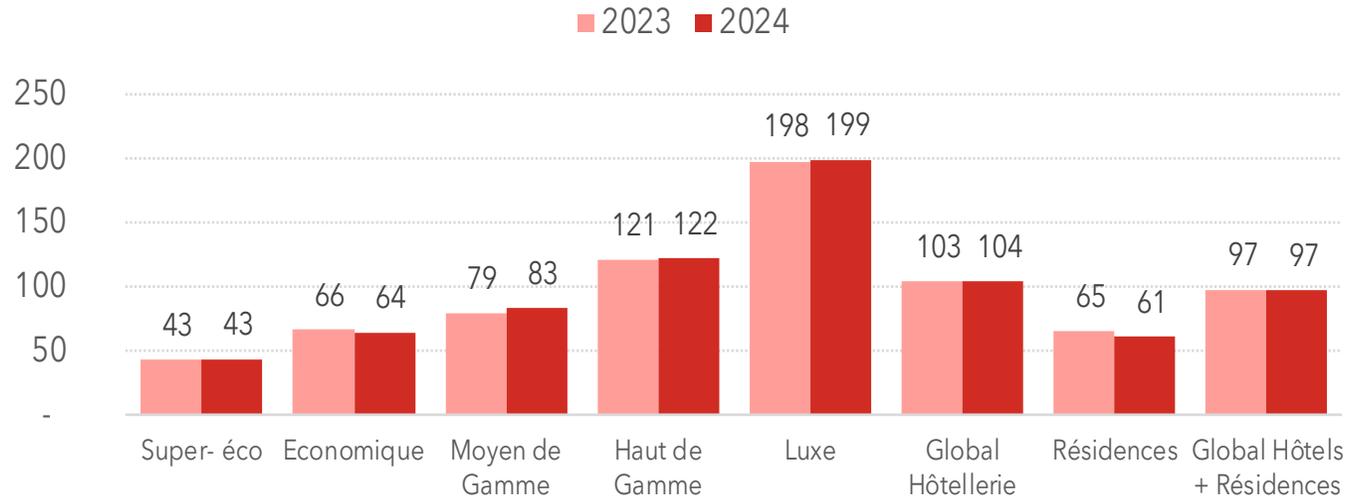
### TAUX D'OCCUPATION



### PRIX MOYEN



### REVPAR



## Le département par segment

Avril 2024

	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	
	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1
Super-économique	69,0%	0,6	62,9	1,0%	43,4	1,8%	54,6%	0,1	57,7	1,4%	31,5	1,6%
Economique	74,9%	-2,9	85,7	1,2%	64,2	-2,6%	62,5%	0,4	77,8	1,0%	48,6	1,7%
Moyen de Gamme	70,7%	2,4	116,8	0,9%	82,5	4,4%	57,6%	2,2	105,4	2,1%	60,7	6,2%
Haut de Gamme	67,4%	1,9	180,5	-2,4%	121,6	0,5%	53,5%	1,3	154,4	1,5%	82,6	4,0%
Luxe	61,6%	3,7	322,8	-5,6%	198,9	0,5%	47,1%	0,2	334,1	-3,4%	157,2	-2,9%
Global Hôtellerie	68,9%	1,5	150,4	-2,1%	103,6	0,1%	55,7%	1,2	133,9	-0,2%	74,5	2,1%
Résidences urbaines	71,2%	-1,5	85,2	-5,0%	60,7	-7,0%	61,5%	3,0	71,2	1,1%	43,7	6,3%
Total Alpes-Maritimes	69,3%	1,0	140,0	-1,8%	97,0	-0,4%	56,5%	1,5	123,9	0,1%	70,0	2,7%

Les données comparatives de 2019 sont à retrouver sur le fichier Excel

# BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

## Le département par pôle touristique

Avril 2024

### VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

PM HT	RevPAR
89,8 €	53,1 €

### CANNES VILLE

- Cannes

PM HT	RevPAR
201,9 €	106,8 €

### MANDELIU

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

PM HT	RevPAR
104,3 €	54,5 €

### ANTIBES

- Antibes
- Vallauris

PM HT	RevPAR
85,0 €	49,8 €

### MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

PM HT	RevPAR
142,2 €	126,2 €

### NICE VILLE

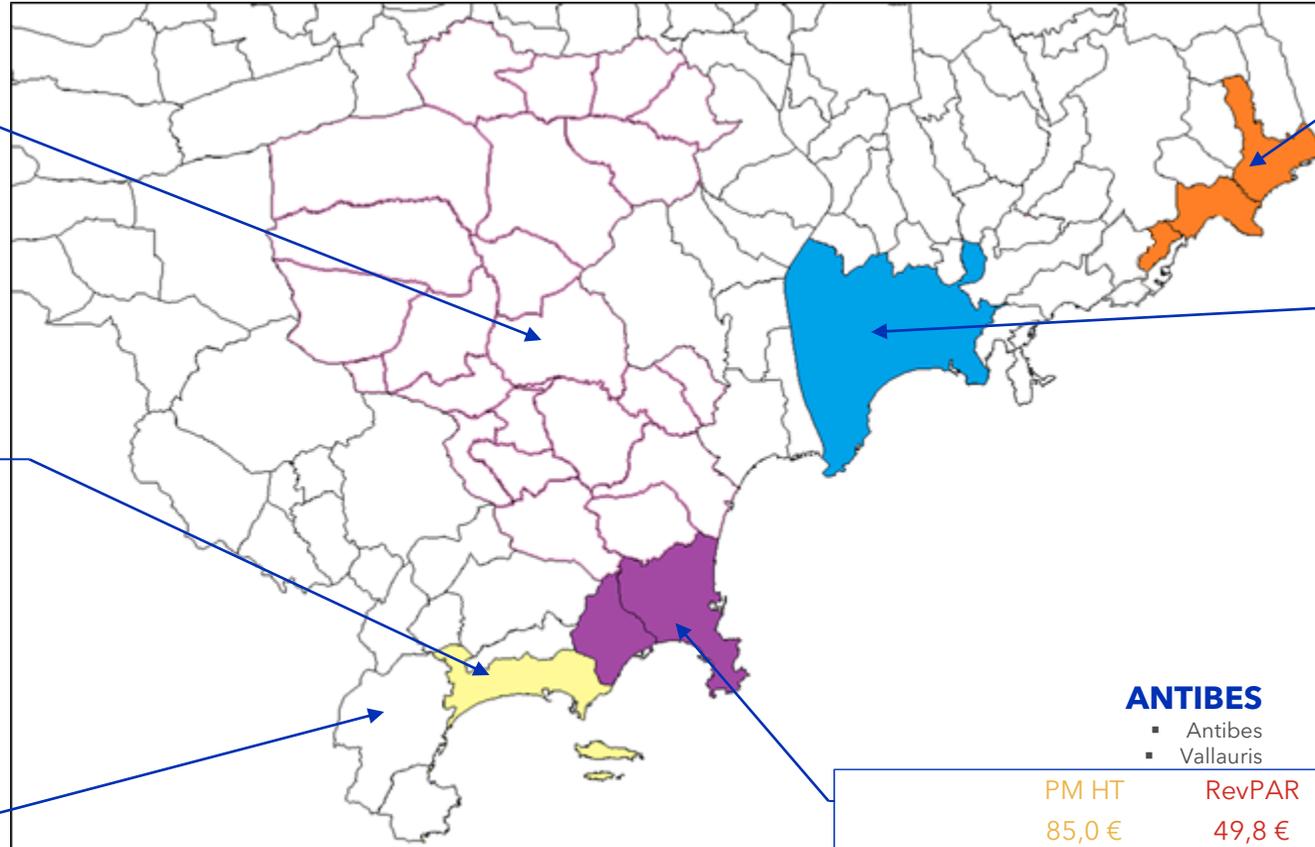
- Nice

PM HT	RevPAR
138,5 €	111,1 €

### METROPOLE HORS NICE

- Beaulieu-sur-Mer
- Cagnes-sur-Mer
- Cap d'Ail
- Saint-Jean-Cap-Ferrat
- Saint-Laurent-du-Var
- Vence

PM HT	RevPAR
160,1 €	108,6 €



## Focus Nice et Cannes

Avril 2024

### 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	
	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1
Economique	81,9%	-4,5	84,1	0,1%	68,9	-5,1%	67,6%	0,4	67,7	-0,6%	45,8	0,1%
Moyen de Gamme	81,1%	3,2	119,7	1,8%	97,1	6,0%	62,9%	2,5	98,4	5,1%	61,9	9,6%
Haut de Gamme	78,5%	3,0	190,2	-3,1%	149,3	0,8%	62,5%	4,0	146,9	2,3%	91,7	9,2%
Luxe	75,5%	4,2	328,9	-0,9%	248,2	4,9%	58,2%	3,8	276,9	-1,9%	161,3	4,9%
Global Hôtellerie	80,4%	1,9	145,3	-0,8%	116,9	1,6%	63,1%	2,5	116,8	2,4%	73,7	6,6%
Résidences hôtelières	77,9%	-1,7	73,7	-7,8%	57,5	-9,8%	75,1%	2,0	58,2	-1,4%	43,7	1,4%
<b>Total Nice</b>	<b>80,2%</b>	<b>1,5</b>	<b>138,5</b>	<b>-0,8%</b>	<b>111,1</b>	<b>1,2%</b>	<b>64,1%</b>	<b>2,4</b>	<b>110,7</b>	<b>2,6%</b>	<b>71,0</b>	<b>6,5%</b>

Nombre d'hôtels : 90  
 Nombre de chambres : 9265  
 Taux de couverture : 75%

### 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	
	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1
Economique	61,2%	-5,4	92,8	-5,2%	56,8	-12,9%	56,5%	-10,7	83,2	4,7%	47,1	-11,9%
Moyen de Gamme	44,6%	-2,2	101,3	-8,2%	45,2	-12,5%	36,5%	-1,2	117,9	-4,1%	43,1	-7,1%
Haut de Gamme	50,9%	-7,1	139,1	-3,9%	70,7	-15,7%	41,4%	-3,5	157,2	2,2%	65,0	-5,8%
Luxe	55,7%	4,1	299,9	-10,8%	166,9	-3,8%	40,5%	-2,8	377,5	-3,3%	152,9	-9,6%
Global Hôtellerie	53,4%	-0,1	213,5	-6,5%	114,0	-6,7%	41,8%	-3,2	232,9	0,6%	97,3	-6,5%
Résidences urbaines	48,6%	0,8	98,9	-5,9%	48,0	-4,4%	33,6%	-3,8	98,0	1,5%	32,9	-8,9%
<b>Total Cannes</b>	<b>52,9%</b>	<b>0,0</b>	<b>201,9</b>	<b>-6,4%</b>	<b>106,8</b>	<b>-6,4%</b>	<b>40,9%</b>	<b>-3,2</b>	<b>220,8</b>	<b>0,8%</b>	<b>90,2</b>	<b>-6,6%</b>

Nombre d'hôtels : 37  
 Nombre de chambres : 4 023  
 Taux de couverture : 71%

Les données comparatives de 2019 sont à retrouver sur le fichier Excel

## Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Avril 2024

### 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	
	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1
Super-économique/Economique	60,9%	-0,4	65,8	3,3%	40,1	2,5%	52,1%	1,7	61,0	-2,5%	31,8	0,9%
Moyen de Gamme	54,4%	5,3	106,0	-0,2%	57,7	10,5%	47,1%	2,9	102,6	-3,9%	48,3	2,3%
Haut de Gamme/Luxe	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Total CASA-Antibes	58,9%	1,0	87,4	0,0%	51,5	1,8%	48,0%	1,0	83,1	-3,2%	39,9	-1,2%

Nombre d'hôtels : 33  
 Nombre de chambres : 2 943  
 Taux de couverture : 67%

### 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	
	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	58,6%	-3,8	85,0	3,1%	49,8	-3,2%	46,7%	-1,6	81,5	-4,5%	38,1	-7,6%
Villeneuve-Valbonne	59,1%	6,0	89,8	-3,9%	53,1	6,8%	49,4%	3,8	84,8	-2,0%	41,9	6,3%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	52,2%	1,8	104,3	-4,8%	54,5	-1,3%	48,6%	7,2	105,2	-7,6%	51,1	8,7%
Nice Métropole (hors Nice)	67,8%	-3,7	160,1	3,0%	108,6	-2,3%	62,5%	2,6	144,3	6,8%	90,2	11,4%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	88,7%	1,8	142,2	4,6%	126,2	6,9%	80,9%	4,7	106,5	1,2%	86,2	7,5%
Monaco	62,6%	0,1	495,0	3,0%	310,0	3,2%	49,7%	1,8	376,6	3,1%	187,1	7,0%

Les données comparatives de 2019 sont à retrouver sur le fichier Excel  
 \* panel répondants sur Monaco non représentatif de l'offre hôtelière totale

	Antibes	Villeneuve-Valbonne	Mandelieu	Nice Métropole	Menton
Nombre d'hôtels	21	12	10	13	15
Nombre de chambres	1 735	1208	830	1382	928
Taux de couverture	63%	72%	70%	63%	62%

## Focus pôles urbains et départements Provence Alpes Côte d'Azur

Avril 2024

### 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	
	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	71,9%	-0,5	98,3	1,8%	70,7	1,0%	62,0%	-2,7	92,7	3,1%	57,5	-1,2%
Communauté du Pays d'Aix	69,3%	-1,8	90,8	-0,2%	63,0	-2,8%	60,7%	-0,8	84,1	2,1%	51,1	0,8%
Fréjus / St Raphaël	55,9%	1,4	69,5	-10,0%	38,8	-7,7%	45,9%	5,5	61,9	-11,5%	28,4	0,5%
Toulon Provence Méditerranée	57,8%	-0,1	116,9	4,6%	67,5	4,4%	46,8%	-0,5	92,3	2,4%	43,2	1,4%
Avignon ville	67,2%	-0,3	82,2	-1,5%	55,3	-2,0%	50,9%	0,4	76,8	0,7%	39,1	1,6%

### DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

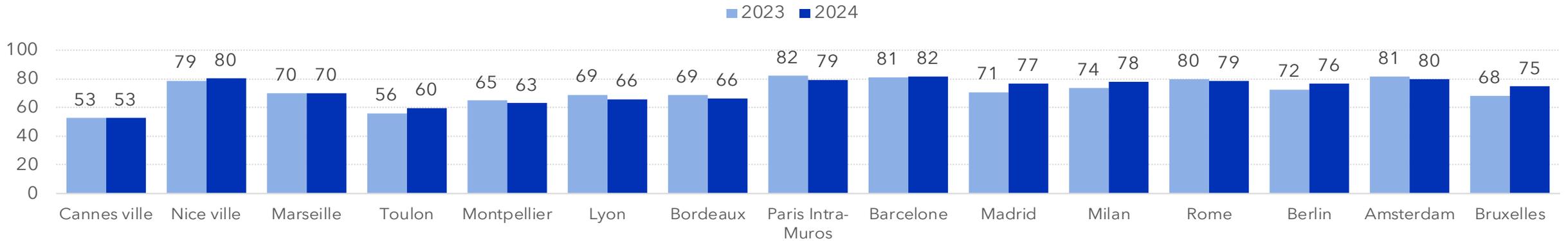
	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1	Cumul à Avril 24	Var. N-1
Alpes-Maritimes	69,3%	1,0	140,0	-1,8%	97,0	-0,4%	56,5%	1,5	123,9	0,1%	70,0	2,7%
Bouches du Rhône	69,4%	-1,2	92,7	1,4%	64,4	-0,2%	59,5%	-1,9	87,1	2,8%	51,8	-0,4%
Vaucluse	63,9%	-1,9	72,6	0,3%	46,4	-2,6%	53,6%	0,5	69,2	2,4%	37,1	3,3%
Var	56,2%	-0,3	106,2	-0,5%	59,7	-1,1%	46,7%	2,7	88,9	-1,1%	41,5	5,0%
<b>TOTAL des pôles urbains PACA</b>	<b>63,2%</b>	<b>-2,2</b>	<b>46,7</b>	<b>-3,5%</b>	<b>29,5</b>	<b>-6,7%</b>	<b>57,3%</b>	<b>1,4</b>	<b>45,6</b>	<b>0,0%</b>	<b>26,1</b>	<b>2,6%</b>

Les données comparatives de 2019 sont à retrouver sur le fichier Excel

## Focus autres destinations françaises et européennes

Avril 2024

### 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
Économique	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 l'hôtel, y compris les gratuités.
- **Appartements vendus :** Ensemble des appartements loués par la résidence.
- **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

CRT CÔTE D'AZUR FRANCE

**Patrick VECE**

04 93 37 78 85

p.vece@cotedazurfrance.fr

MKG\_DESTINATION

pour participer à l'enquête mensuelle

**Xavier WALBRECO**

01 83 81 40 02

x.walbreco@mkg-consulting.com



## PARTENAIRES

