



Baromètre

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

Côte d'Azur France

Septembre 2024

MKG Consulting EMEA

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



L'ANALYSE DU MOIS DE SEPTEMBRE 2024

MKG

TO
85,0%

PM
224,8 €

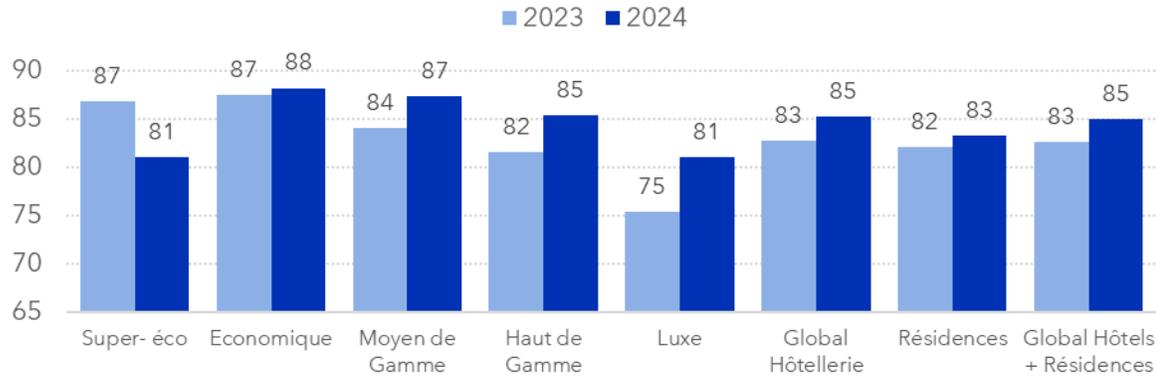
RevPAR
191,0 €

- **En septembre 2024, les Alpes-Maritimes enregistrent un taux d'occupation moyen de 85%, soit une hausse de 2,3 points par rapport à l'année précédente.** Le prix moyen démontre également une hausse de 2,6%. Ainsi, le RevPAR du département s'élève à 191€ soit une progression de 5,5% par rapport à septembre 2023.
- **Tous les segments hôteliers ont maintenu des niveaux d'occupation satisfaisants, supérieurs à 80%,** avec une mention particulière pour les segments supérieurs (haut de gamme et luxe), qui ont connu une augmentation de fréquentation. Le segment luxe enregistre la progression la plus significative avec une hausse de 5,7 points, suivi des segments haut de gamme (+3,9 points) et milieu de gamme (+3,2 points). En revanche, la fréquentation des segments économique est restée stable, tandis que le segment super-économique a subi une baisse significative de 5,7 points. Les résidences urbaines ont également progressé de 1,2 point en taux d'occupation.
- **Le prix moyen global dans le département est en hausse de 2,6% par rapport à septembre 2023.** Cette augmentation est principalement tirée par le segment luxe, qui affiche une progression de 8,3%, et par les résidences urbaines (+1,4%). Cependant, les segments inférieurs enregistrent des baisses significatives : super-économique (-5,4%), économique (-5%) ainsi que les segments milieu de gamme (-6,9%) et haut de gamme (-3,3%).
- **Grâce à l'augmentation du taux d'occupation et du prix moyen, le RevPAR du département des Alpes-Maritimes s'élève à 191€, enregistrant une hausse de 5,5% par rapport à septembre 2023.** Le segment luxe est celui qui a le plus bénéficié de cette dynamique, avec une hausse importante de 16,5% de RevPAR, tandis que le segment super-économique a subi la plus forte baisse en raison d'une diminution du taux d'occupation et du prix moyen.
- En effet, **les prix moyens des segments avaient fortement augmenté en septembre 2023 en raison de la Coupe du Monde de Rugby.** De nombreux matchs ont eu lieu à Nice, Toulouse et Marseille.
- **Sur la période cumulée de janvier à septembre 2024, les performances des Alpes-Maritimes montrent une croissance positive sur tous les segments,** avec une progression globale de 2 points d'occupation et 3,7% de prix moyen, par rapport à la même période de 2023.
- **Les pôles de Cannes et Monaco enregistrent les plus fortes hausses d'occupation :** +5,5 et +9 points. Nice progresse de 2,4 points tandis que CASA-Antibes conserve une fréquentation stable.
- **Nice :** Le segment milieu de gamme a connu la plus forte augmentation de fréquentation (+4 points), suivi du segment luxe (+3,5 points), tandis que le segment économique est resté stable. Toutefois, une baisse notable des prix moyens a été enregistrée, en particulier dans le milieu de gamme (-11%) et le haut de gamme (-7,4%). Seul le segment luxe est en hausse de 2,2%. Ces baisses de prix moyens se justifient notamment par l'accueil de la Coupe du Monde de Rugby en 2023 au sein de la ville.
- **Cannes :** La ville a bénéficié d'une forte hausse du taux d'occupation dans les segments supérieurs : +8,3 points pour le luxe et +7,5 points pour le haut de gamme. Cependant, les segments économique et milieu de gamme ont enregistré des baisses de fréquentation de 2,7 points et 1,6 point respectivement. En revanche, les prix moyens ont fortement augmenté sur l'ensemble des segments, avec des hausses remarquables dans les segments milieu de gamme (+10,9%) et luxe (+11,6%). Cannes a profité de plusieurs événements et salons professionnels, notamment dans le secteur nautique, ce qui justifie la présence plus importante de la clientèle dans les segments supérieurs et la hausse des prix moyen.
- **CASA-Antibes :** Le taux d'occupation global est resté stable, bien que les segments super-économique et économique aient enregistré une baisse de 5,6 points. Les segments milieu de gamme et luxe/haut de gamme ont, quant à eux, enregistré des hausses respectives de 3,7 et 4,9 points. Concernant les prix moyens, une légère baisse est observée dans les segments inférieurs (-4,1%), tandis que les segments haut de gamme et luxe voient leurs prix augmenter de 3,3%.
- **Parmi les pôles urbains de la région,** Monaco enregistre une hausse significative de taux d'occupation de 9 points, soutenue par des événements phares tels que le Monaco Yacht Show. Antibes (incluant Vallauris) et Villeneuve-Valbonne, conservent une fréquentation stable, tandis que celle de Mandelieu progresse de 2 points et celle de Menton baisse de 2,2 points. En revanche, Menton enregistre la plus forte hausse de prix moyen (+12,8%), tandis que celui de Villeneuve-Valbonne chute de 6%.
- **À l'échelle régionale, les Alpes-Maritimes sont le seul département de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur à avoir enregistré une hausse de taux d'occupation (+2,3 points) en septembre 2024.**

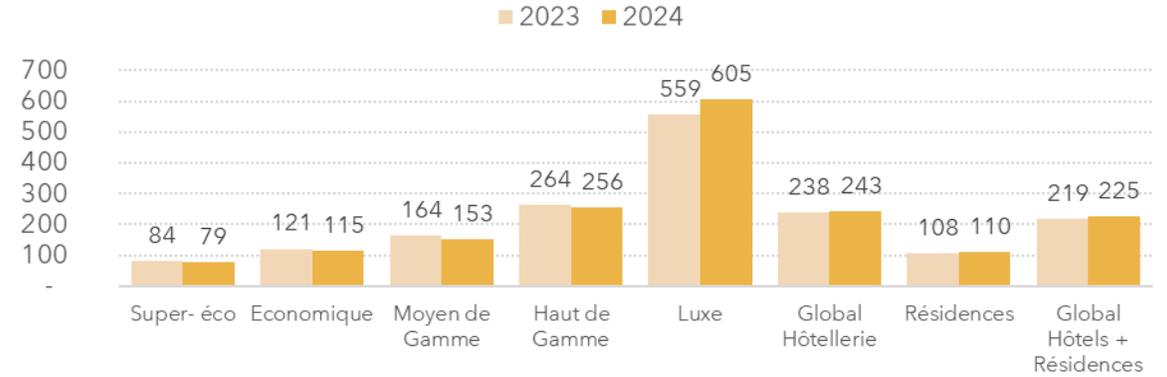
Le département par segment

Septembre 2024

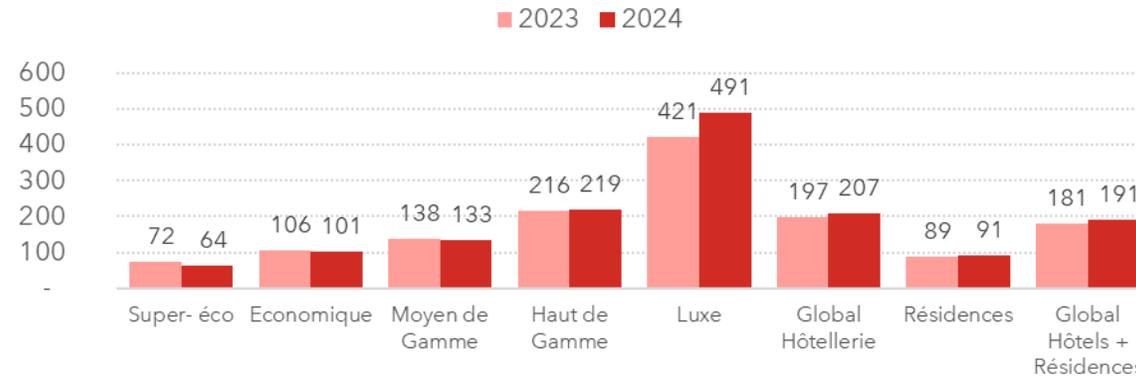
TAUX D'OCCUPATION



PRIX MOYEN



REVPAR



Le département par segment

Septembre 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	
	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1
Super-économique	81,1%	-5,7	79,0	-5,4%	64,0	-11,7%	72,4%	0,7	77,1	2,1%	55,8	3,0%
Economique	88,2%	0,8	114,9	-5,0%	101,4	-4,1%	75,5%	0,0	105,2	2,0%	79,4	2,1%
Moyen de Gamme	87,3%	3,2	152,6	-6,9%	133,3	-3,3%	74,1%	3,0	144,7	1,6%	107,2	5,9%
Haut de Gamme	85,4%	3,9	255,8	-3,3%	218,5	1,4%	71,1%	1,8	241,2	1,6%	171,5	4,2%
Luxe	81,1%	5,7	605,2	8,3%	490,5	16,5%	68,4%	2,9	659,2	5,5%	450,9	10,1%
Global Hôtellerie	85,2%	2,5	243,2	2,3%	207,2	5,4%	72,5%	1,9	232,1	3,9%	168,3	6,7%
Résidences urbaines	83,3%	1,2	109,9	1,4%	91,5	3,0%	73,5%	2,4	109,9	1,3%	80,8	4,7%
Total Alpes-Maritimes	85,0%	2,3	224,8	2,6%	191,0	5,5%	72,7%	2,0	213,6	3,7%	155,2	6,6%

Les données comparatives de 2022 sont à retrouver sur le fichier Excel

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

Le département par pôle touristique

Septembre 2024

VILLENEUVE VALBONNE

- Biot
- Valbonne
- Villeneuve-Loubet

TO	PM HT	RevPAR
73,0%	102,8 €	75,1 €

CANNES VILLE

- Cannes

TO	PM HT	RevPAR
79,2%	360,9 €	285,8 €

MANDELIEU

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

TO	PM HT	RevPAR
78,0%	183,6 €	143,2 €

ANTIBES

- Antibes
- Vallauris

TO	PM HT	RevPAR
80,0%	159,0 €	127,3 €

MENTON

- Roquebrune
- Menton
- Beausoleil

TO	PM HT	RevPAR
92,0%	207,3 €	190,8 €

NICE VILLE

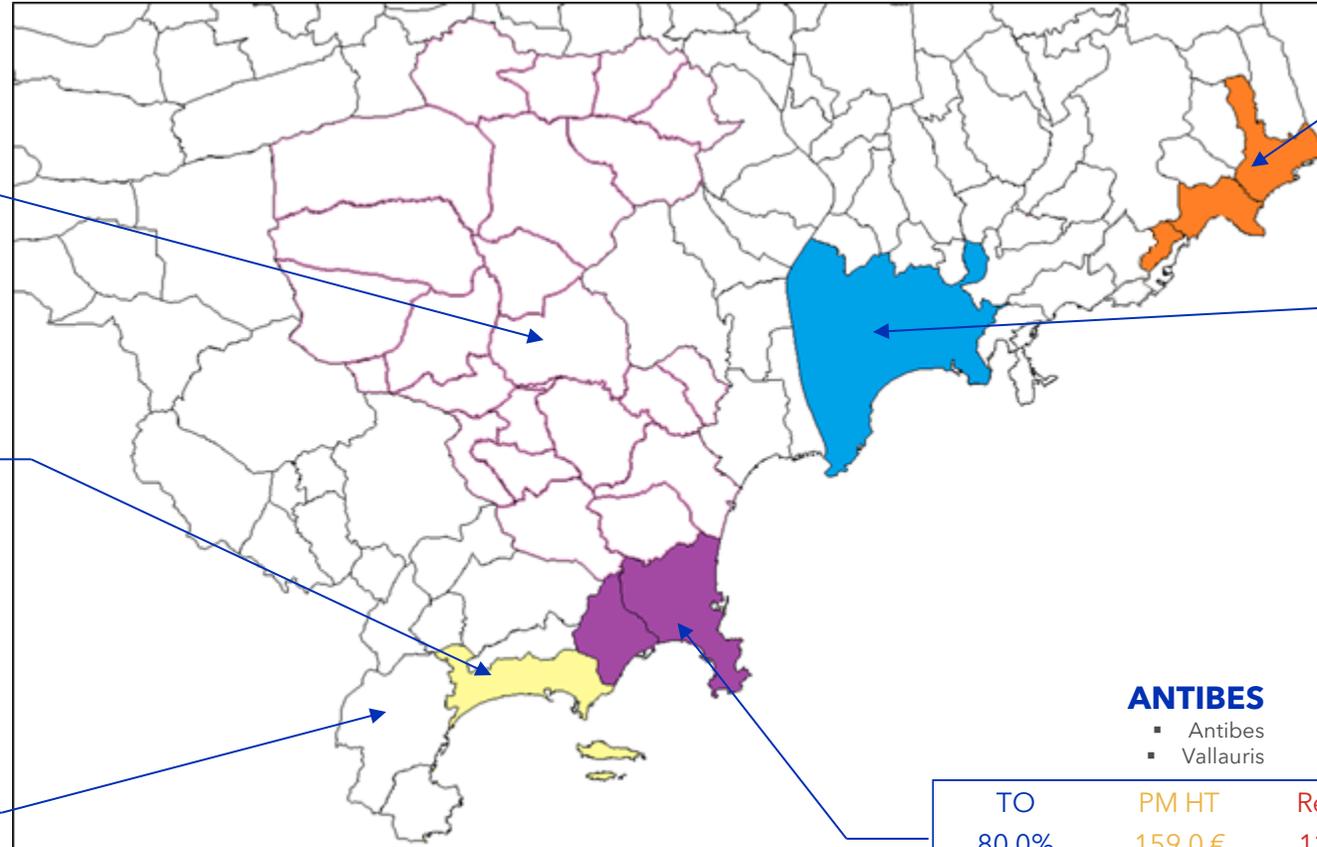
- Nice

TO	PM HT	RevPAR
90,9%	205,1 €	186,5 €

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
87,8%	252,0 €	221,2 €



Focus Nice et Cannes

Septembre 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	
	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1
Economique	91,4%	0,4	114,8	-6,5%	105,0	-6,1%	79,2%	0,2	102,9	1,7%	81,5	2,0%
Moyen de Gamme	92,3%	4,0	160,6	-11,0%	148,1	-7,0%	79,5%	2,7	149,1	3,1%	118,5	6,8%
Haut de Gamme	89,0%	2,2	256,7	-7,4%	228,4	-5,1%	77,1%	2,5	239,9	1,6%	185,1	5,0%
Luxe	88,8%	3,5	545,3	2,2%	484,1	6,5%	74,8%	4,2	473,2	2,9%	353,8	9,1%
Global Hôtellerie	91,0%	2,3	213,8	-5,3%	194,5	-2,8%	78,4%	2,3	191,0	2,9%	149,7	6,0%
Résidences hôtelières	90,2%	2,8	106,2	-5,3%	95,8	-2,3%	83,8%	3,2	85,7	0,5%	71,7	4,5%
Total Nice	90,9%	2,4	205,1	-5,3%	186,5	-2,8%	78,8%	2,3	181,9	2,8%	143,4	6,0%

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	
	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1
Economique	87,6%	-2,7	127,4	7,6%	111,6	4,4%	76,9%	-4,1	114,1	5,8%	87,7	0,4%
Moyen de Gamme	78,3%	-1,6	154,4	10,9%	120,9	8,7%	61,3%	4,1	150,9	1,2%	92,5	8,5%
Haut de Gamme	82,3%	7,5	235,7	4,6%	193,9	15,1%	64,9%	1,7	226,2	1,2%	146,7	3,9%
Luxe	76,9%	8,3	610,8	11,6%	469,7	25,1%	64,9%	1,5	775,1	7,5%	503,3	10,0%
Global Hôtellerie	79,4%	5,2	383,6	13,4%	304,7	21,3%	65,6%	1,3	446,2	7,3%	292,7	9,5%
Résidences urbaines	76,8%	8,4	129,5	11,0%	99,5	24,7%	59,7%	1,8	154,9	4,5%	92,6	7,7%
Total Cannes	79,2%	5,5	360,9	13,3%	285,8	21,7%	65,0%	1,3	418,3	7,2%	271,9	9,5%

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

Les données comparatives de 2022 sont à retrouver sur le fichier Excel

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR

Focus CASA-Antibes et Pôles urbains

Septembre 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	
	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1
Super-économique/Economique	74,1%	-5,6	79,7	-4,1%	59,1	-10,9%	65,8%	-0,3	76,7	-1,0%	50,5	-1,5%
Moyen de Gamme	77,0%	3,7	127,3	-3,7%	97,9	1,2%	64,6%	4,7	130,7	-2,5%	84,5	5,2%
Haut de Gamme/Luxe	80,9%	4,9	325,2	3,3%	262,9	9,9%	56,5%	-3,5	241,7	2,3%	136,6	-3,6%
Total CASA-Antibes	76,9%	0,3	135,3	-0,1%	104,1	0,3%	64,7%	1,4	115,8	-0,9%	74,9	1,3%

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	
	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1
Antibes (incluant Vallauris)	80,0%	0,1	159,0	3,4%	127,3	3,6%	65,5%	0,1	121,2	0,6%	79,4	0,7%
Villeneuve-Valbonne	73,0%	0,6	102,8	-6,0%	75,1	-5,3%	63,8%	3,0	109,4	-2,7%	69,8	2,1%
Mandelieu (incluant Théoule, Le Cannet, Mougins)	78,0%	2,0	183,6	2,4%	143,2	5,1%	65,2%	5,4	177,7	-3,2%	115,8	5,6%
Nice Métropole (hors Nice)	87,8%	1,6	252,0	3,8%	221,2	5,7%	73,6%	0,2	222,8	5,4%	164,0	5,6%
Menton (incluant Roquebrune, Cap d'Ail, Beausoleil)	92,0%	-2,2	207,3	12,8%	190,8	10,2%	88,3%	2,9	136,7	4,1%	120,8	7,7%
Monaco	79,9%	9,0	674,9	4,4%	539,2	17,7%	64,3%	3,7	640,6	4,9%	412,0	11,4%

Les données comparatives de 2022 sont à retrouver sur le fichier Excel

	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%

* panel répondants sur Monaco non représentatif de l'offre hôtelière totale

BAROMÈTRE MENSUEL CÔTE D'AZUR



Focus pôles urbains et départements Provence Alpes Côte d'Azur

Septembre 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	
	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1
Marseille Provence Métropole	79,0%	0,2	113,6	-21,4%	89,8	-21,2%	69,5%	-3,9	113,0	1,7%	78,6	-3,7%
Communauté du Pays d'Aix	75,8%	-3,6	106,7	-12,3%	80,9	-16,3%	70,3%	-0,7	98,4	0,9%	69,1	-0,1%
Fréjus / St Raphaël	81,0%	2,1	88,4	-3,2%	71,7	-0,6%	64,9%	3,4	92,9	-1,0%	60,3	4,5%
Toulon Provence Méditerranée	67,5%	-6,6	140,9	6,6%	95,1	-2,8%	64,8%	-1,0	92,7	0,1%	60,1	-1,4%
Avignon ville	80,3%	2,0	96,8	-1,4%	77,7	1,2%	66,4%	1,3	97,2	0,0%	64,6	1,9%

DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

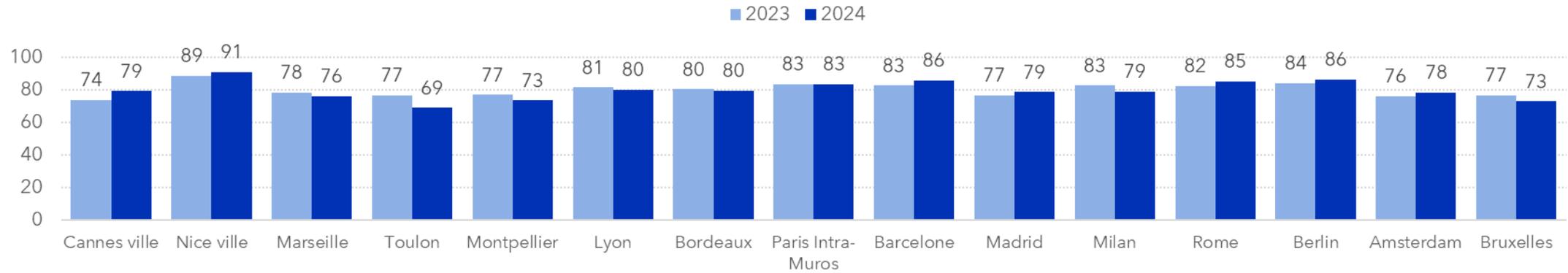
	Résultats MENSUELS d'activité hôtelière						Résultats CUMULES d'activité hôtelière					
	Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT		Taux d'Occupation %		Prix Moyen HT		RevPAR HT	
	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1	Cumul à Sept 2024	Var. N-1
Alpes-Maritimes	85,0%	2,3	224,8	2,6%	191,0	5,5%	72,7%	2,0	213,6	3,7%	155,2	6,6%
Bouches du Rhône	75,7%	-1,2	107,1	-16,9%	81,1	-18,2%	68,0%	-2,5	104,1	1,3%	70,8	-2,3%
Vaucluse	75,0%	-1,9	83,0	-0,2%	62,3	-2,6%	66,4%	-0,2	82,9	1,2%	55,1	0,9%
Var	74,4%	-2,6	174,8	6,3%	130,1	2,7%	65,1%	1,5	128,2	2,0%	83,5	4,4%
TOTAL des pôles urbains PACA	65,8%	-6,7	51,1	-2,3%	33,6	-11,4%	64,7%	-1,9	52,4	-1,7%	33,9	-4,4%

Les données comparatives de 2022 sont à retrouver sur le fichier Excel

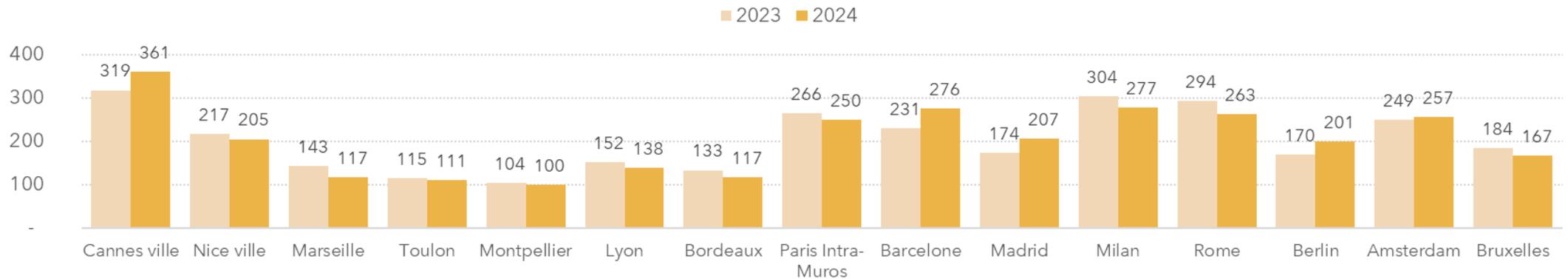
Focus autres destinations françaises et européennes

Septembre 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 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

