

LA LOCATION SAISONNIÈRE DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE

— 2023



LA LOCATION SAISONNIÈRE DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE EN 2023

« Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation :

- Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ;
- La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne. »

Extrait du Code du tourisme Article D324-1

Ces dernières années, le déploiement des plateformes internet, comme Airbnb ou Abritel/Homelidays, a favorisé le développement des offres de locations saisonnières, enrichissant l'offre en hébergement touristique marchand.

Au sens des logements, ces offres en locations saisonnières sont soit des résidences secondaires, soit des résidences principales. A ce titre, elles sont pour beaucoup d'entre elles gérées par des particuliers et leur suivi en termes d'offres comme de fréquentation n'est pas aisé bien que majeur pour la connaissance de l'activité touristique du territoire et de son évolution.

C'est pourquoi Provence Tourisme a acquis des données qui permettent aujourd'hui de proposer un éclairage important sur l'offre et la fréquentation des locations saisonnières dans les Bouches-du-Rhône et ses bassins touristiques. Ces données sont produites par Airdna, une solution qui extrait les données publiques des groupes Airbnb et Vrbo (Abritel/homeway), acteurs majeurs du secteur, en les dédoublonnant par le biais d'algorithmes.

Pour en savoir plus sur l'activité de la location saisonnière dans les Bouches-du-Rhône, vous pouvez également consulter les bilans des années précédentes sur www.myprovence.pro.

1. L'OFFRE EN LOCATION SAISONNIÈRE

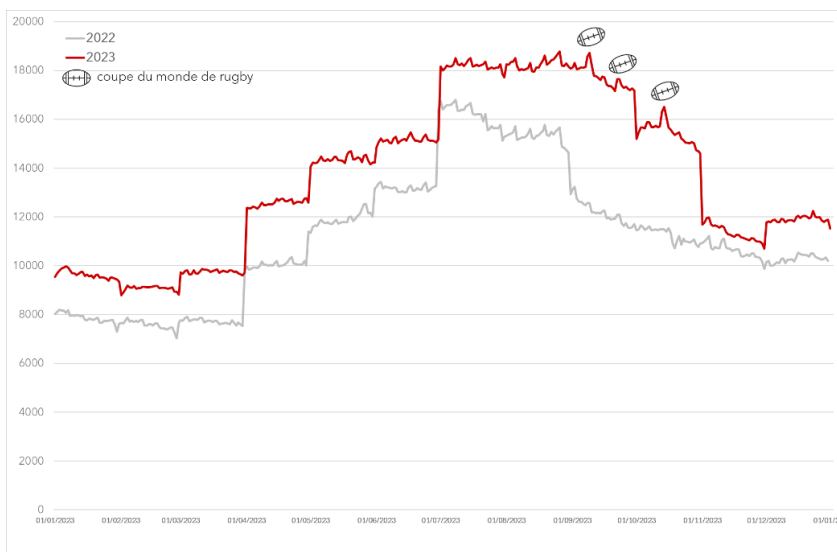
En 2020, le nombre de logements proposés à la location augmente de 27% au 1er trimestre, avant de chuter dès le 17 mars, date du 1er confinement pour ensuite se situer en moyenne entre le 11 mai et le 31 octobre en deçà de 20% par rapport à 2019. Sur l'ensemble de l'année, le département compte 2.8 millions de logements offerts en locations saisonnières, soit 18% de moins qu'en 2019.

En 2021, le département a proposé près de 3.3 millions de logements offerts en location, soit 16% de plus qu'en 2020 mais 5% de moins qu'en 2019.

En 2022, le nombre de logement offerts a progressé pour atteindre 4.1 millions de logements offerts, soit 25% de plus qu'en 2021 ce qui permet de dépasser l'offre proposée en 2019 (+19%).

Nombre de logements entiers proposés à la location dans les Bouches-du-Rhône

2023 vs 2022



Source : Airdna – Provence Tourisme

En nombre de logements entiers actifs (ayant eu au moins une réservation dans le mois) réservables par jour.

2023 : UN PARC QUI S'AJUSTE AUX EVENEMENTS

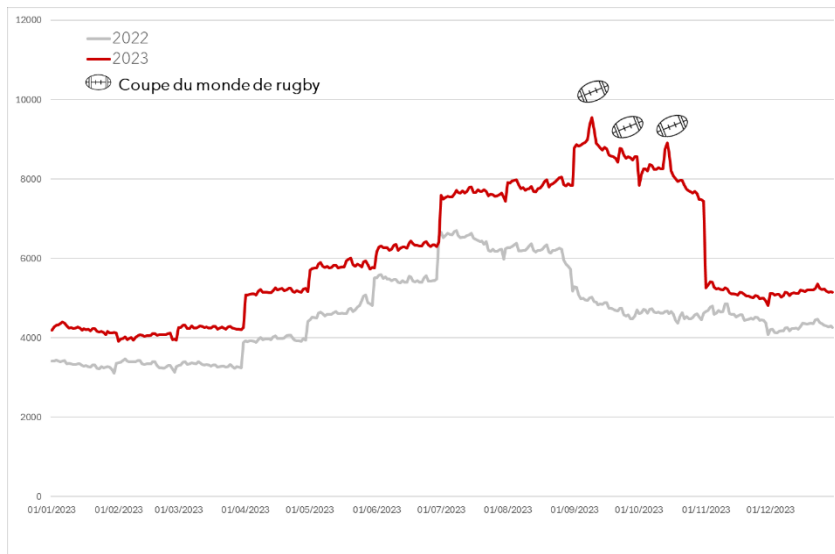
En 2023, le nombre de logements proposés à la location poursuit sa croissance ce qui permet au département d'atteindre **près de 5 millions de logements offerts**.

Du 8 septembre au 15 octobre, Marseille a accueilli la coupe du monde de rugby, ce qui a incité de nombreuses personnes à proposer temporairement leur logement à la location saisonnière. Ainsi, on observe un accroissement de l'offre durant les 2 mois de l'évènement avec des pics très importants les soirs de match.

A l'échelle départementale, l'offre d'hébergement s'est accrue sur l'ensemble de l'année de 22% par rapport à 2022, +43% entre le 8 et le 15 octobre, et +19% hors période de la coupe du monde de rugby.

Nombre de logements entiers proposés à la location à Marseille

2023 vs 2022



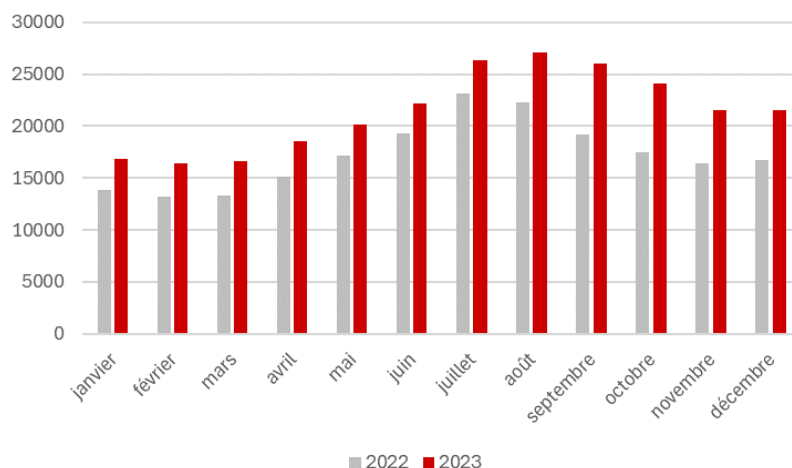
Source : Airdna - Provence Tourisme

L'évènement se déroulant à Marseille, l'impact sur l'offre de location saisonnière est plus important dans cette commune. Le nombre de logements proposés à Marseille atteint son maximum le soir du 9 septembre, date du 1^{er} match, avec 9550 logements proposés ce soir-là.

En 2024, Marseille accueillera des épreuves des Jeux Olympiques. On peut s'attendre en 2024 à une augmentation de l'offre lors des évènements liés à l'arrivée de la flamme en mai et durant les épreuves en été.

Nombre de logements entiers proposés mensuellement à la location dans les Bouches-du-Rhône

2023 vs 2022



Source : Airdna - Provence Tourisme

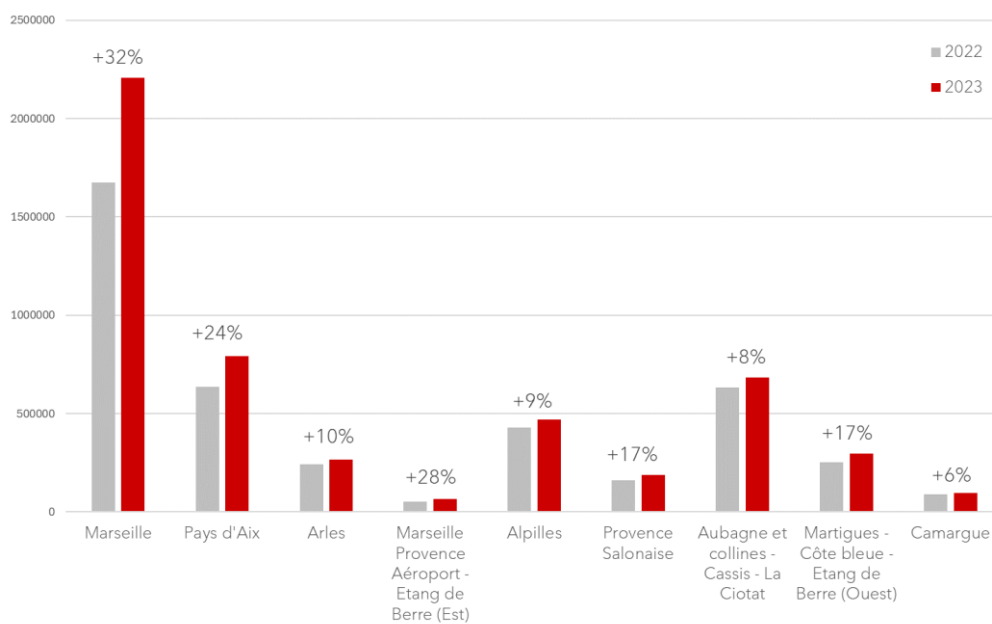
Dans le département, ce sont entre 16 393 logements entiers qui sont proposés à la location au moins une nuit sur les plateformes en février et 27 079 en août cette année.

L'offre est toutefois très variable selon les jours. Ainsi concrètement elle atteint son minimum le 1er février avec 8 790 logements proposés et son maximum le 26 août avec 18 785 logements proposés. A cette date, se mêlent dans le département, l'offre habituelle et les nouvelles offres liées à la Coupe du monde de Rugby.

L'OFFRE PAR BASSIN TOURISTIQUE

Nombre de nuits offertes en logements entiers mensuellement dans les Bouches-du-Rhône

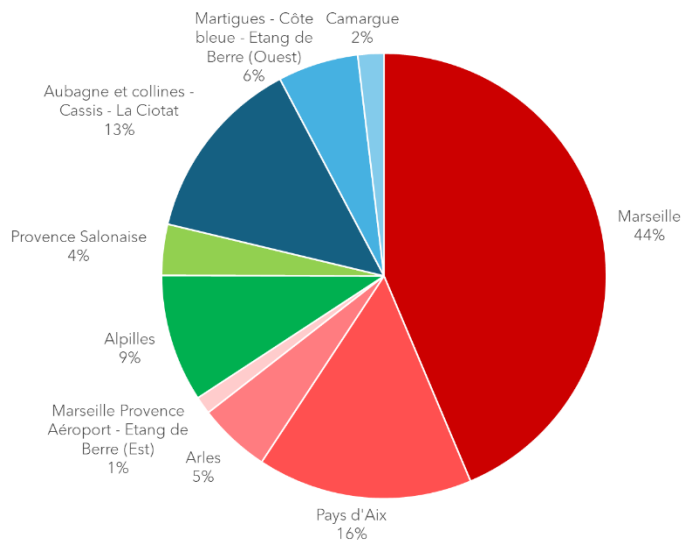
2023 vs 2022



Source : Airdna - Provence Tourisme

L'ensemble des bassins touristiques affichent une progression des nuits offertes, mais c'est à Marseille et dans le Pays d'Aix que l'accroissement est le plus important. En effet, 77% des nuits offertes supplémentaires ont été proposées dans ces bassins.

Répartition des nuits offertes dans les Bouches-du-Rhône en 2023



Source : Airdna - Provence Tourisme

En 2023, l'offre se répartie essentiellement sur 4 territoires : Marseille (44%), le Pays d'Aix (16%), Aubagne et collines - Cassis - la Ciotat (13%) et les Alpilles (9%). Ils proposent à eux seuls plus de 80% des nuits offertes à la location.

2. LA FRÉQUENTATION DES LOCATIONS SAISONNIÈRES

En 2020, ce sont **1,4 millions de logements** qui ont été occupés, soit un recul de 27% par rapport à 2019. Ces pertes ont pour partie été observées durant le 1^{er} confinement, mais surtout entre le 2 juin et le 31 octobre.

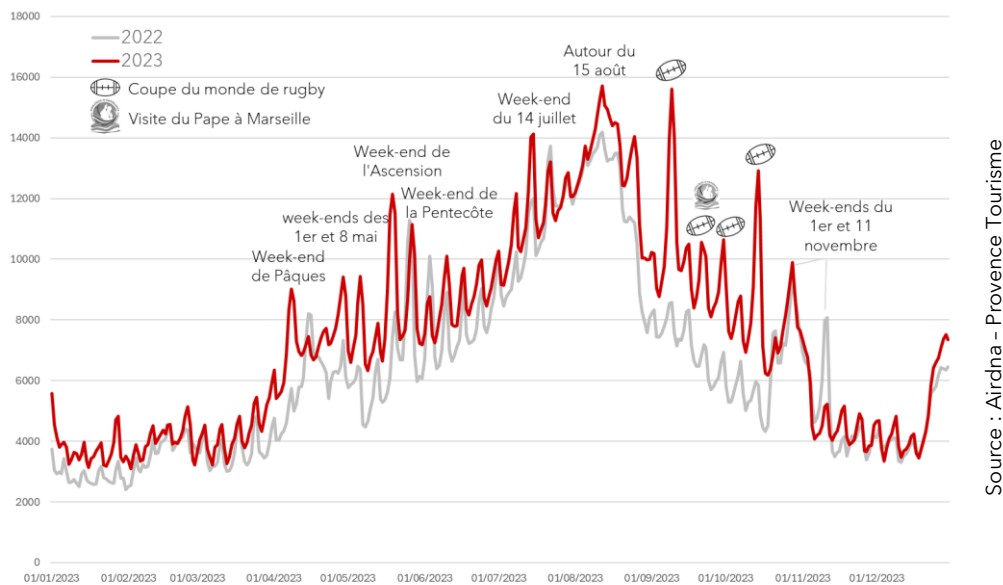
En 2021, la fréquentation en locations saisonnières réaugmente à nouveau pour atteindre **1.8 millions de logements occupés**, un niveau de fréquentation proche de celui observé en 2019 (-5%).

En 2022, la fréquentation en poursuit sa croissance pour atteindre **2.3 millions de logements occupés** et dépasse le niveau de fréquentation de 2019 (+22%).

2023 : UNE FRÉQUENTATION QUI POURSUIT SA CROISSANCE : +16% PAR RAPPORT A 2022

Logements entiers occupés dans les Bouches-du-Rhône

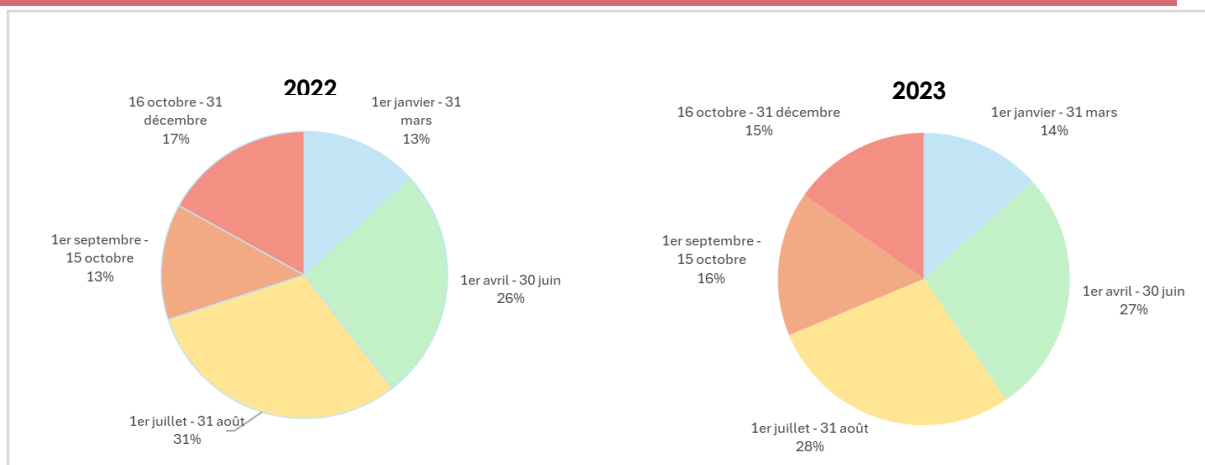
En 2023 vs 2022



L'année 2023 a été marquée par l'accueil de grands événements comme la coupe du monde de rugby et la visite du pape.

Cette année, les locations saisonnières enregistrent environ **2.7 millions de logements occupés**, un niveau de fréquentation supérieur à celui observé en 2022 **(+16%)**. Cette hausse est en partie attribuable à la coupe du monde de rugby (+47% du 8 septembre au 15 octobre vs 2022) mais on note également une hausse de la fréquentation le reste de l'année (+12% vs 2022).

Répartition des nuits réservées par saison dans les Bouches-du-Rhône en 2023 vs 2022



On note cette année une meilleure répartition de la fréquentation par rapport à 2022, avec une arrière-saison qui augmente au détriment du cœur de l'été, grâce aux grands événements et au calendrier printanier plus propice.

1^{er} janvier – 31 mars : Sur les 3 premiers mois de l'année, les locations saisonnières affichent une hausse de la fréquentation de 18% par rapport à 2022. Cette hausse s'observe essentiellement hors vacances d'hiver (+24% vs +7% durant les vacances scolaires), les vacances d'hiver ayant fortement progressées ces dernières années. Dans les Bouches-du-Rhône, l'hiver est une saison qui s'est développée ces dernières années (+49% des nuits réservées entre 2019 et 2023, +49% hors vacances scolaires et +49% durant les vacances d'hiver).

1^{er} avril – 30 juin : Chaque année, la saison touristique est lancée dans le département lors du week-end de Pâques. Cette année, on observe une légère hausse de la fréquentation lors du week-end de Pâques (+7% par rapport à 2022) alors que le calendrier était moins propice qu'en 2022. En effet, il était situé le 1^{er} week-end des vacances contre le 2^e en 2022. Ainsi, seule la zone A était en congé durant ce week-end, alors qu'en 2022 les zones A et B étaient en congé. Durant les vacances de printemps, les locations affichent une belle progression des réservations (+23% de nuits réservées).

1^{er} juillet – 31 août : Cet été, les locations saisonnières affichent une progression plus modérée que celle observée sur le 1^{er} semestre (+7%). Elle est due à une progression durant les week-ends du 14 juillet et du 15 août (+10% et +11% respectivement), mais pas seulement puisqu'on constate une hausse de +7% en dehors de ces week-ends. A noter que le 14 juillet était cette année un jeudi vs un vendredi en 2022 et le 15 août un mardi vs un lundi en 2022.

1^{er} septembre – 15 octobre : La coupe du monde du rugby et la visite du Pape à Marseille ont favorisé un accroissement de la fréquentation dans les locations saisonnières à Marseille mais également dans certaines communes autour. Les Bouches-du-Rhône affichent une hausse de 42% des nuits réservées entre le 1^{er} septembre et le 15 octobre, **+47% entre le 8 septembre et le 15 octobre**. Sur cette période, on observe des pics de fréquentation correspondant aux matchs et à la venue du Pape :

- **9 et 10 septembre** : Angleterre – Argentine / Afrique du Sud – Ecosse, **+55%** de nuits réservées dans les Bouches-du-Rhône entre le 8 et le 10 septembre.

- **21 septembre** : France - Namibie, **+49%** de nuits réservées entre le 20 et le 21 septembre
- **22 et 23 septembre** : Marseille a accueilli le Pape à l'occasion des Rencontres méditerranéennes, **+41%** nuits réservées par rapport à 2022 sur les 2 jours.
- **1^{er} octobre** : Afrique du Sud - Tonga, **+55%** de nuits réservées entre le 30 septembre et le 1^{er} octobre.
- **14 et 15 octobre** : Pays de Galles - Argentine / Angleterre - Fidji
La hausse des réservations ce week-end-là est spectaculaire (+116% du 13 au 15 octobre) en raison d'une fréquentation relativement faible habituellement à cette période.

16 octobre - 31 décembre : la fréquentation sur cette période augmente mais dans une moindre mesure (+5%).

Durant les vacances de toussaint, on observe une fréquentation comparable à celle de 2022 (+3%).

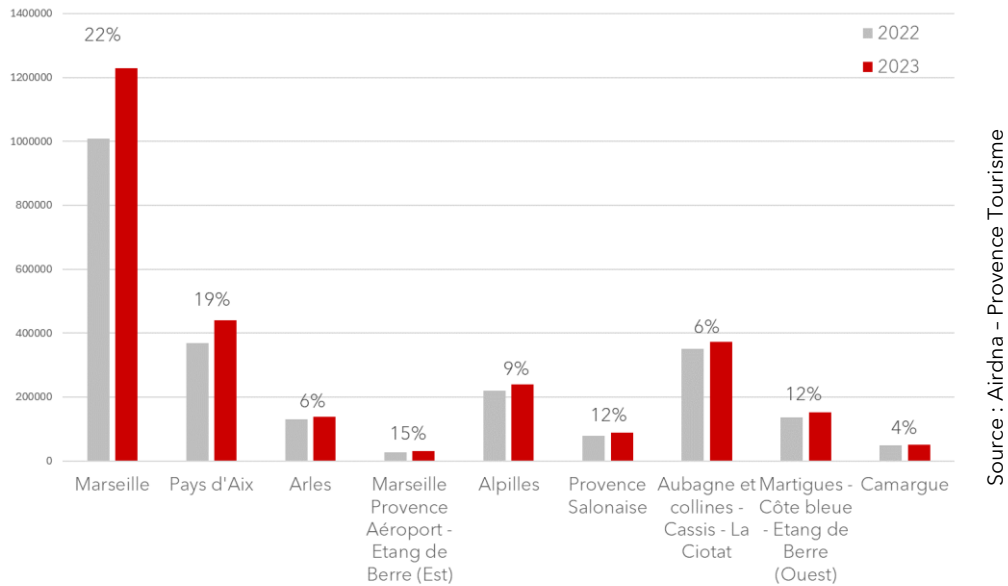
Le calendrier de novembre compte un week-end prolongé en moins, le 11 novembre étant cette année un samedi contre un vendredi en 2022, ce qui entraîne une baisse de fréquentation ce jour-là (-35%). Malgré ce retrait, la fréquentation entre les vacances de la toussaint et celle de Noël est stable (+0%).

Les vacances de Noël ont commencé une semaine plus tard cette année par rapport à 2022 (le 23 décembre au lieu du 17 décembre en 2022). Sur la période du 15 au 31 décembre (dates des vacances de 2022), la fréquentation est en hausse (+12% par rapport à 2022).

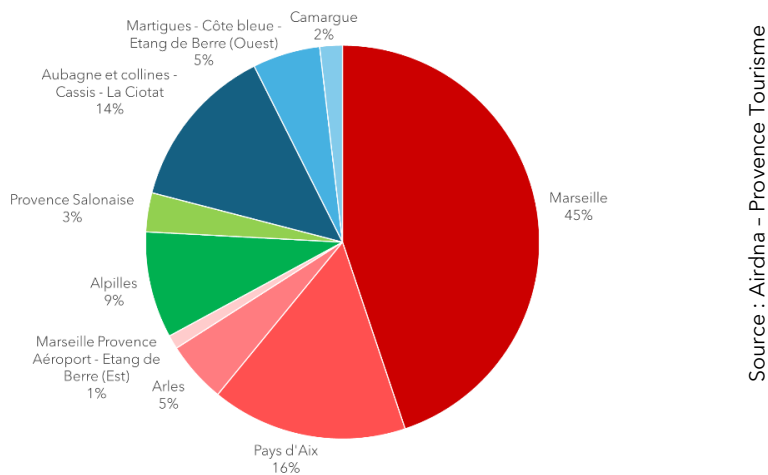
LA FRÉQUENTATION PAR BASSIN TOURISTIQUE

La fréquentation dans les locations saisonnières augmente sur l'ensemble des bassins touristiques, notamment sur Marseille et sur le Pays d'Aix.

Les logements occupés dans les bassins touristiques en 2024 vs 2023



Répartition des logements occupés dans les bassins touristiques en 2023

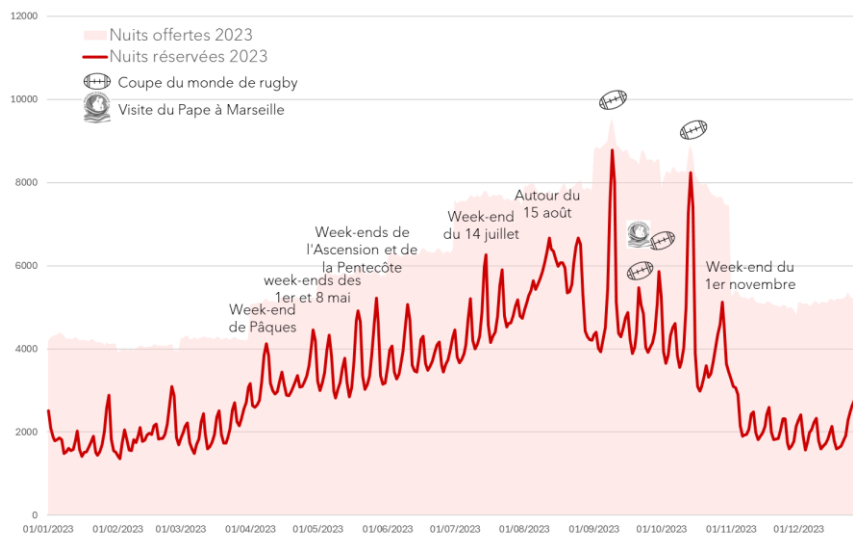
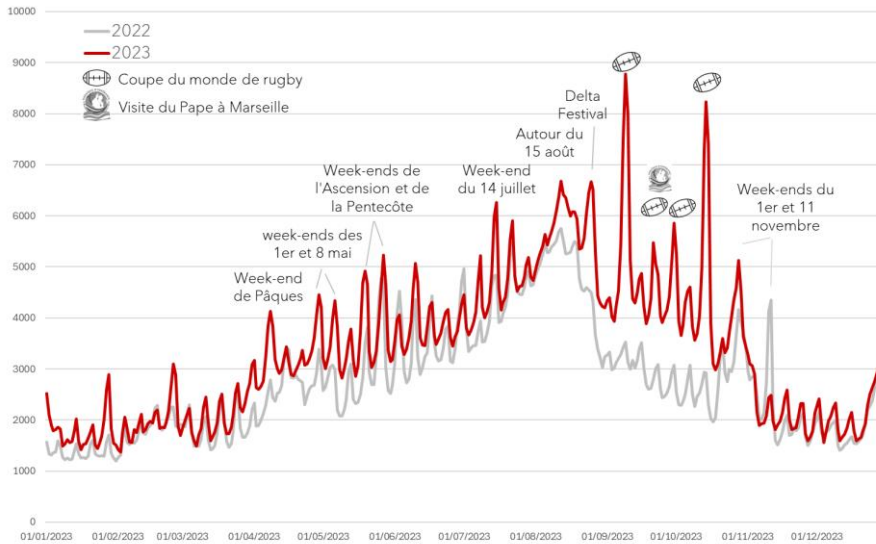


Les principales destinations en termes de fréquentation en location saisonnière restent inchangées en 2023, à savoir : Marseille, le Pays d'Aix, Aubagne et collines - Cassis - la Ciotat et les Alpilles. Ces 4 bassins rassemblent à eux seuls 84% de la fréquentation des locations saisonnières du département.

Marseille ayant accueilli la coupe du monde de rugby, l'incidence de cet évènement sur la fréquentation de cette commune est plus importante qu'ailleurs.

Logements entiers occupés à Marseille

En 2023 vs 2022



A Marseille, la fréquentation durant la coupe du monde à Marseille dépasse le pic de fréquentation du 15 août, notamment les soirs où l'équipe britannique a joué. Ces soirs-là, le niveau de réservation avoisine l'offre.

En 2023, les locations saisonnières à Marseille affichent ainsi une hausse de la fréquentation de 22% par rapport à 2022, 48% durant la coupe du monde de rugby, 14% sur le reste de l'année.

MÉTHODOLOGIE

Airdna est une société basée aux Etats-Unis qui fournit de nombreuses données issues d'un scrapping (extraction par algorithme) des données publiques des plateformes Airbnb et du groupe VRBO.

Les annonces extraites des différents sites sont ensuite dédoublonnées. De même, les réservations de ces annonces qui seraient réalisées sur une autre plateforme type booking sont également prises en compte.

Sur les plateformes, plusieurs types d'hébergement sont proposés : logements entiers, location de chambres, locations de chambres partagées. Cette étude ne porte que sur les logements entiers.

Une partie des annonces proposées sur les plateformes n'est jamais louée au cours de l'année ; elle est écartée de l'analyse. Seuls les logements dits « actifs » sont étudiés dans l'offre.

Missionné par le Département des Bouches-du-Rhône,
Provence Tourisme agit en faveur de la coordination
des acteurs et de l'attractivité de la destination.

À retrouver sur www.myprovence.fr

PROVENCE TOURISME

13 rue Roux de Brignoles

13006 Marseille

Tél. +33 (0)4 91 13 84 13

e-mail info@myprovence.fr

web www.myprovence.fr

