

LA LOCATION SAISONNIÈRE DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE

— 2022



LA LOCATION SAISONNIÈRE DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE EN 2022

« 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 Aritel/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 (Aritel/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 locations saisonnières dans les Bouches-du-Rhône 2019 - 2020 » et « la location saisonnière dans les Bouches-du-Rhône - 2021 » 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 3.3 millions de logements offerts en locations saisonnières, soit 20% de moins qu'en 2019.

En 2021, le département a proposé près de 3.8 millions de logements offerts en location, soit 15% de plus qu'en 2020 mais 8% de moins qu'en 2019.

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

2022 vs 2019 et 2021



Source : Airdna - Provence Tourisme

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

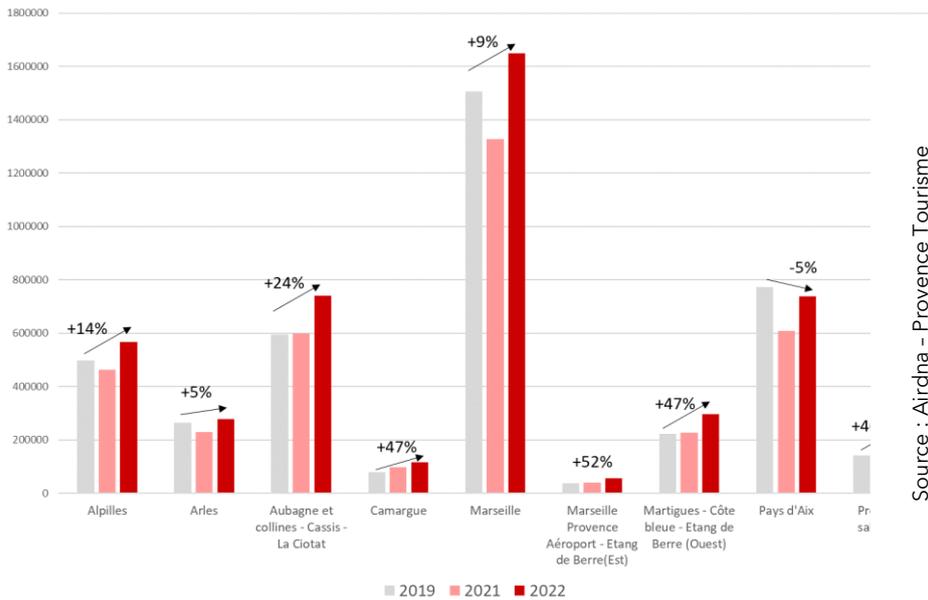
2022

En 2022, le nombre de logements proposés à la location augmente à nouveau (+24% par rapport à 2021), ce qui permet au département d'enregistrer, après 2 années en retrait, un volume de logements offerts à la location supérieur à celui observé en 2019 (+13%) pour atteindre **4.1 millions de logements offerts**.

Ce sont entre 15 281 logements entiers qui sont proposés à la location sur les plateformes en février et 26 784 en juillet.

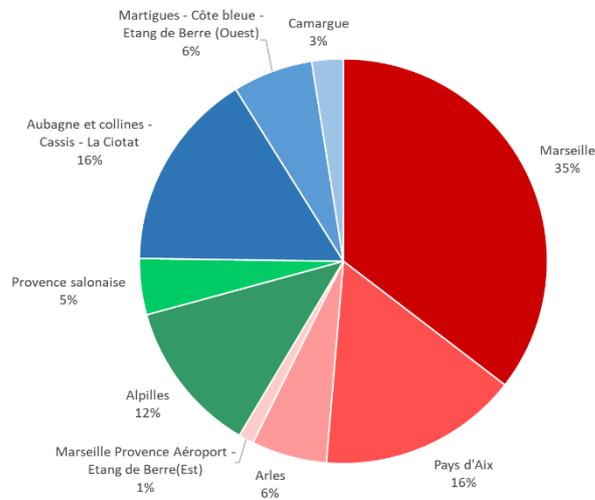
L'offre est toutefois très variable selon les jours. Ainsi concrètement elle a atteint son minimum le 28 février avec 8 197 logements proposés et son maximum le 9 juillet avec 19 206 logements proposés.

Évolution des logements offerts dans les Bouches-du-Rhône en 2022 vs 2019 et 2021



Source : Airdna – Provence Tourisme

Répartition des logements offerts dans les Bouches-du-Rhône en 2022



Source : Airdna – Provence Tourisme

En 2022, l'offre se répartie essentiellement sur 4 territoires : Marseille (35%), le Pays d'Aix (16%), Aubagne et collines - Cassis - la Ciotat (16%) et les Alpilles (12%). Ils proposent à eux seuls près de 80% des nuits offertes à la location.

2. LA FRÉQUENTATION DES LOCATIONS SAISONNIÈRES

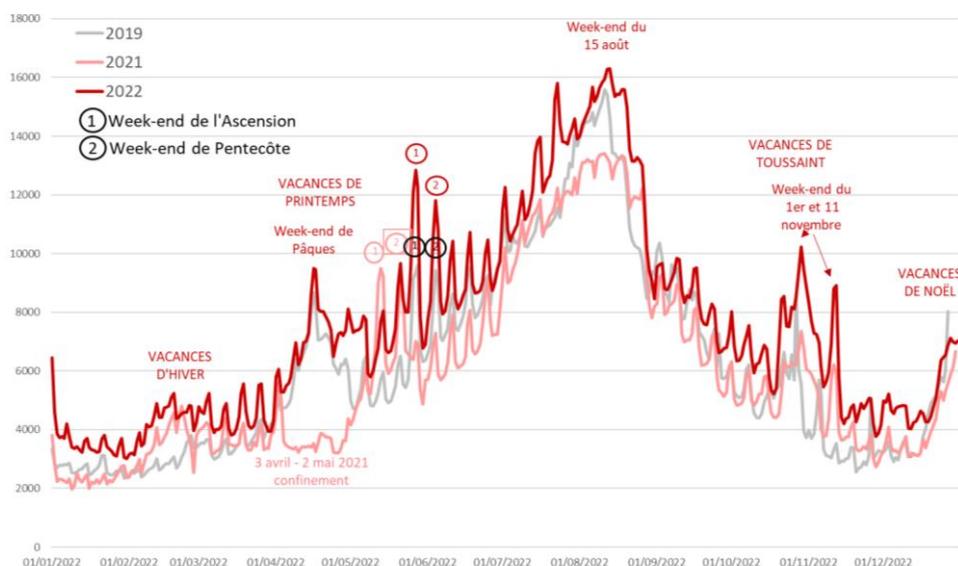
En 2019, les locations saisonnières du département ont enregistré près de 2,3 millions de logements occupés.

En 2020, ce sont plus de 1,6 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 **près de 2.2 millions de logements occupés**, un niveau de fréquentation proche de celui observé en 2019 (-4%).

Logements entiers occupés dans les Bouches-du-Rhône

En 2022 vs 2019 et 2020



Source : Airdna - Provence Tourisme

2022 : UNE FRÉQUENTATION EXCEPTIONNELLE (+20% PAR RAPPORT A 2019)

1^{er} Janvier - 31 mars : Cette année, malgré une circulation active de la covid en début d'année aucune mesure de restriction n'a été mise en place. Aussi, on observe un accroissement important de la fréquentation en location saisonnière dépassant le niveau de fréquentation de 2019 (+20%).

Pour la 2^e année consécutive, les vacances d'hiver se dessinent. Le département affiche durant ces vacances une progression de 20% des nuits réservées par rapport à 2021, +47% par rapport à 2019.

1^{er} avril - 30 juin : Chaque année, la saison touristique est lancée dans le département lors du week-end de Pâques. Ces 2 dernières années, les restrictions de déplacement liées au Covid, notamment le confinement, avaient mis un coup d'arrêt au lancement de saison et amputé une partie de la saison. En 2022, les vacances de Printemps affichent une belle progression (+16%), avec un pic durant le week-end de Pâques. Sur l'ensemble du Printemps, ce sont en moyenne 22% de nuits réservées supplémentaires par rapport à 2019.

1^{er} juillet - 30 septembre : Après 2 étés en retrait, la fréquentation réaugmente cet été (+15% par rapport à 2021) pour dépasser le niveau de fréquentation de 2019 (+9%) et ce malgré une météo caniculaire. Cette hausse est essentiellement attribuable à un accroissement de la fréquentation en juillet-août (+12% par rapport à 2019), la fréquentation en septembre restant stable (+1%).

Les pics du week-end du 14 juillet, ainsi que celui correspondant au week-end suivant sont plus marqués cette année que les années précédentes.

1^{er} octobre - 31 décembre : les températures clémentes au mois d'octobre permettent de prolonger la saison et d'afficher un niveau de fréquentation supérieur à celui enregistré en 2019 (+30% de nuits réservées) et ce malgré une conjoncture incertaine (inflation, pénurie d'essence lié aux grèves des raffineries, grève de la SNCF, guerre russo-ukrainienne). Cette hausse de la fréquentation est en partie attribuable à un accroissement important durant les vacances de la Toussaint (+40%).

La fin d'année poursuit sur les mêmes tendances, avec un accroissement de la fréquentation par rapport à 2019 tout au long de la période (+37% au 4^{ème} trimestre par rapport à 2019).

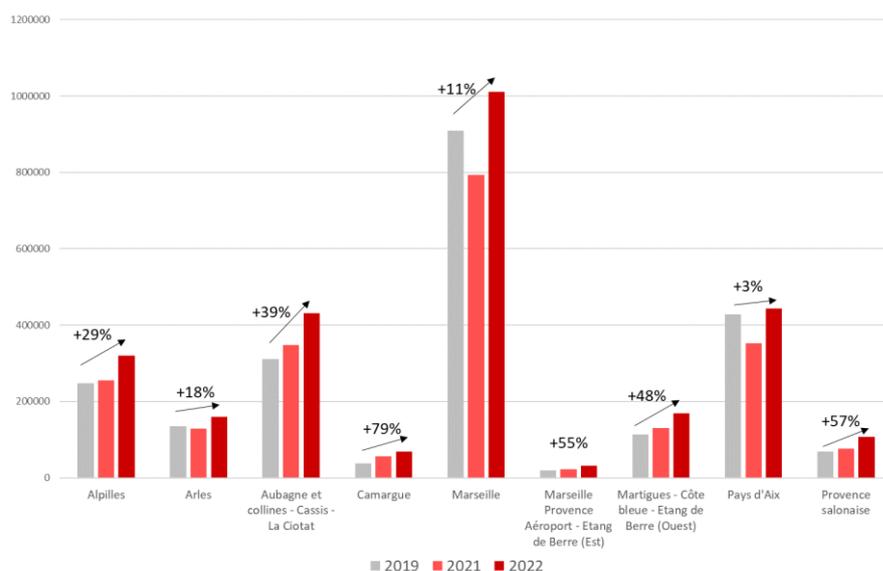
Les locations saisonnières enregistrent ainsi en 2022 environ **2.7 millions de logements occupés**, un niveau de fréquentation supérieur à celui observé en 2019 (+20%).

LA FRÉQUENTATION PAR BASSIN TOURISTIQUE

La fréquentation dans les locations saisonnières, en retrait ces 2 dernières années dans les espaces urbains, réaugmente cette année jusqu'à dépasser le niveau de fréquentation observé en 2019.

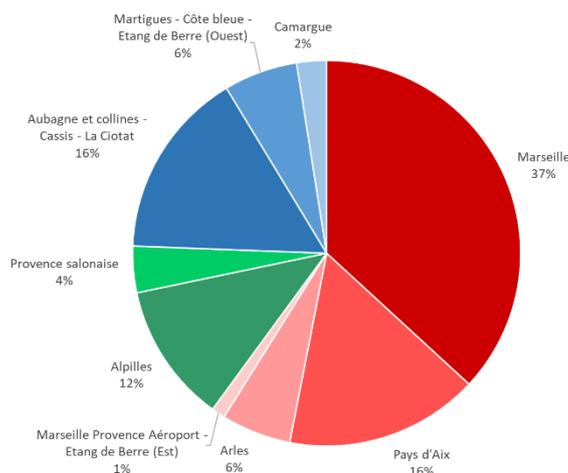
Les territoires de l'arrière-pays et surtout du littoral affichent une forte progression de la fréquentation en 2022 par rapport à 2019.

Évolution des logements occupés dans les bassins touristiques entre 2019 et 2022



Source : Airdna - Provence Tourisme

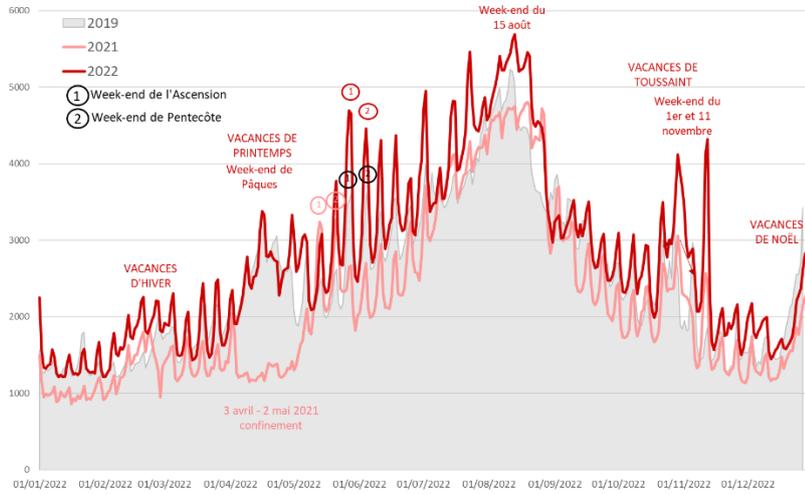
Répartition des logements occupés dans les bassins touristiques en 2022



Source : Airdna - Provence Tourisme

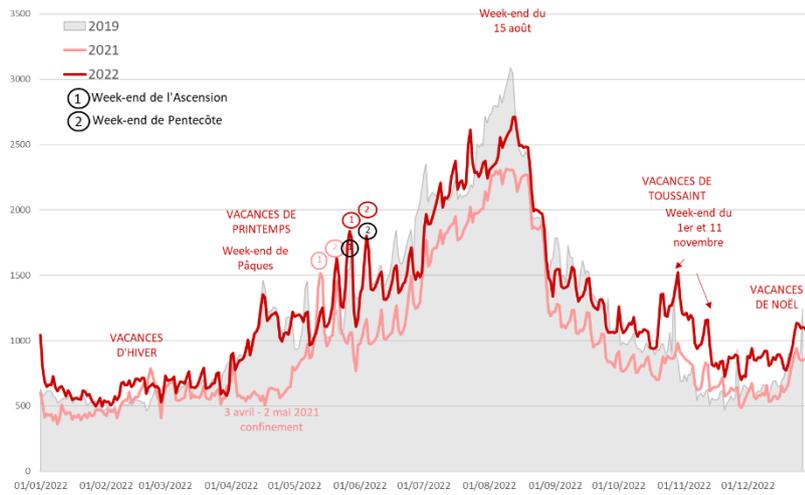
Les principales destinations en termes de fréquentation en location saisonnière restent inchangées en 2022, à savoir : Marseille, le Pays d'Aix, Aubagne et collines – Cassis – la Ciotat et les Alpilles. Ces 4 bassins rassemblent à eux seuls 81% de la fréquentation des locations saisonnières du département.

Logements entiers occupés à Marseille en 2022 vs 2019 et 2021



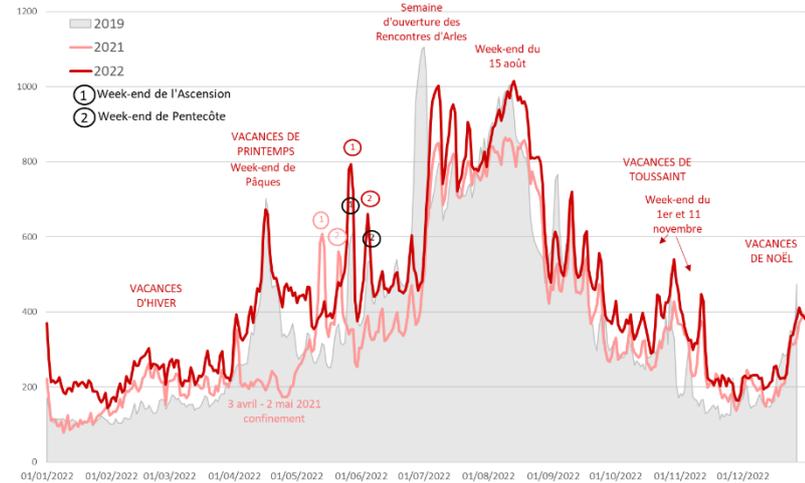
Source : Airdna - Provence Tourisme

Logements entiers occupés dans le Pays d'Aix en 2022 vs 2019 et 2021



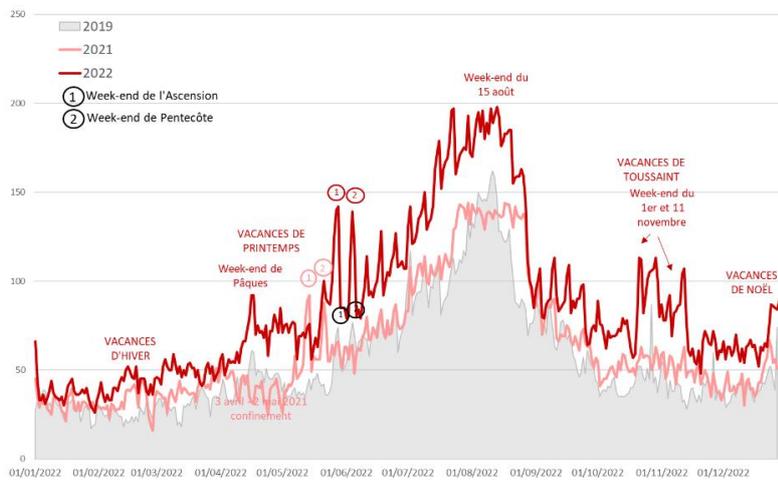
Source : Airdna - Provence Tourisme

Logements entiers occupés à Arles en 2022 vs 2019 et 2021



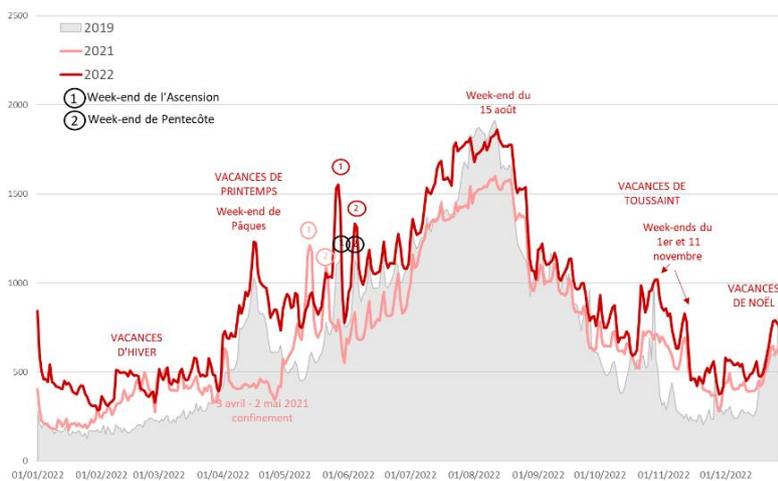
Source : Airdna - Provence Tourisme

Logements entiers occupés à Marseille Provence Aéroport - Etang de Berre (Est) en 2022 vs 2019 et 2021



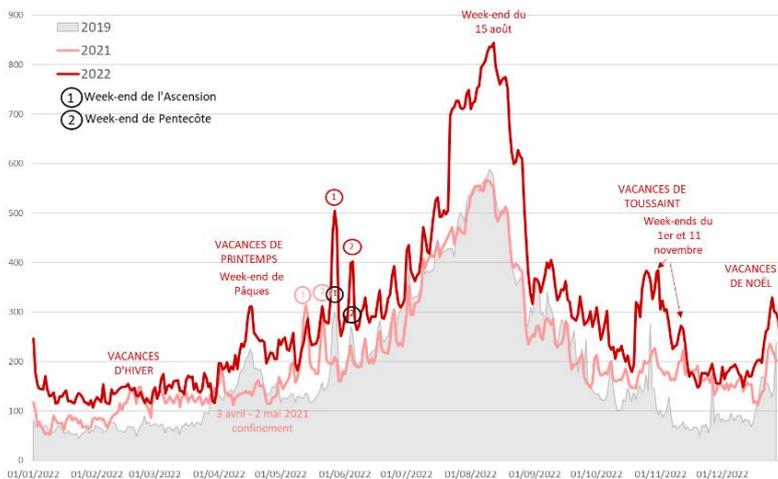
Source : Airdna - Provence Tourisme

Logements entiers occupés dans les Alpilles en 2022 vs 2019 et 2020



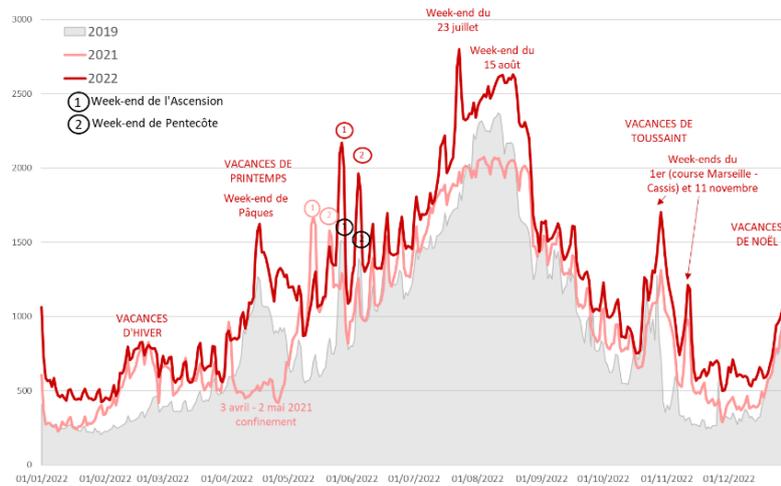
Source : Airdna - Provence Tourisme

Logements entiers occupés en Provence Salonaise en 2022 vs 2019 et 2021



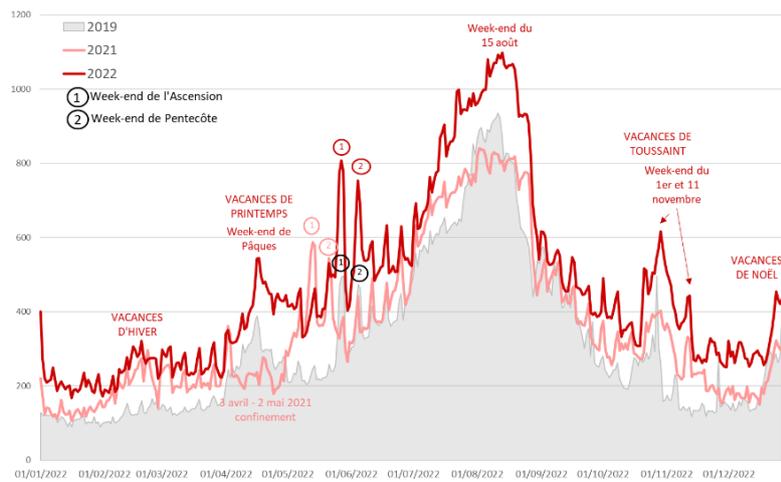
Source : Airdna - Provence Tourisme

Logements entiers occupés à Aubagne et collines - Cassis - La Ciotat en 2022 vs 2019 et 2021



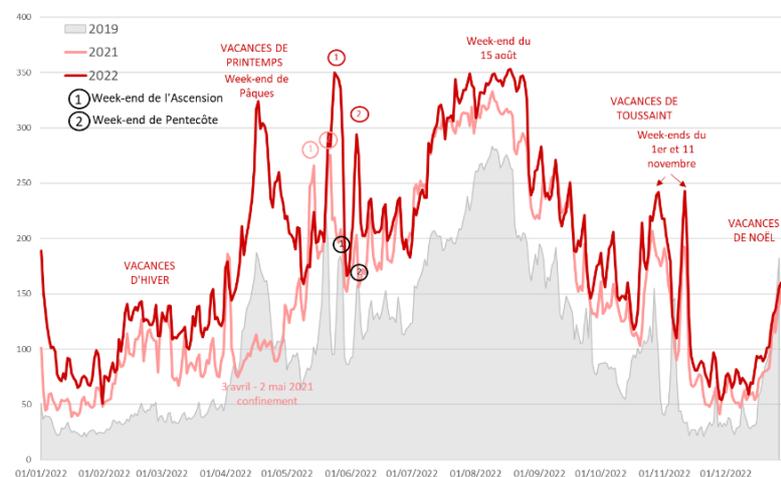
Source : Airdna - Provence Tourisme

Logements entiers occupés à Martigues - Côte bleue - Etang de Berre (Ouest) en 2022 vs 2019 et 2021



Source : Airdna - Provence Tourisme

Logements entiers occupés en Camargue en 2022 vs 2019 et 2021

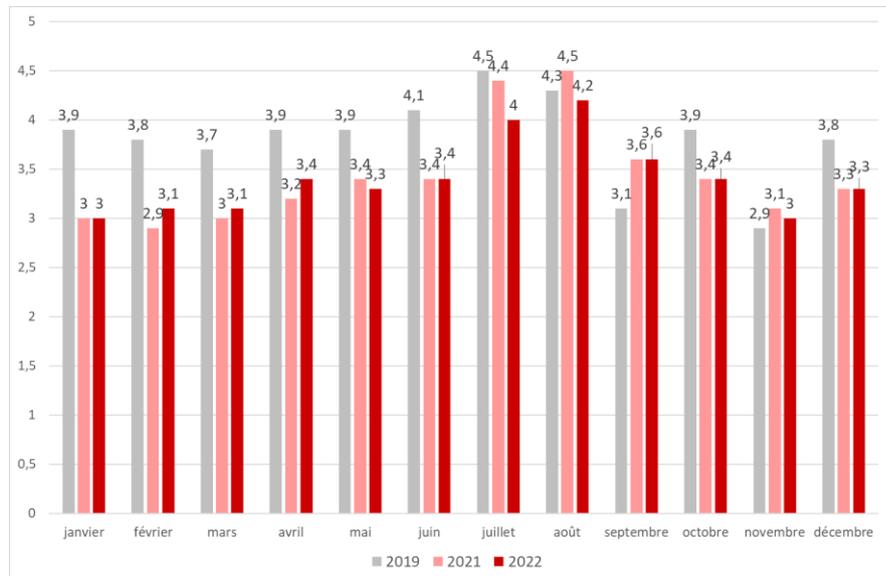


Source : Airdna - Provence Tourisme

Remarque : Les évolutions importantes observées sur la Camargue seront à considérer avec précaution compte-tenu des faibles volumes de fréquentation de cette zone

LA DURÉE MOYENNE DE SÉJOUR

Durée moyenne de séjour

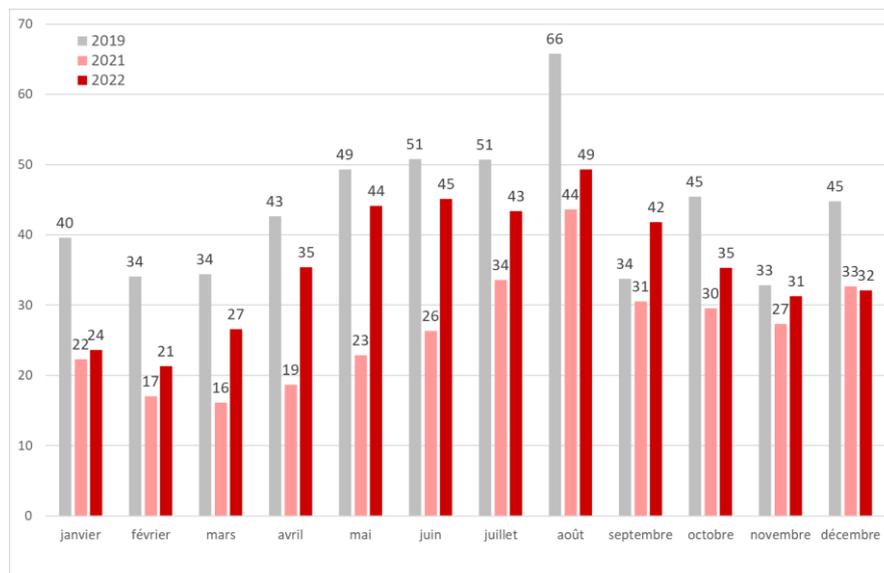


La durée moyenne de séjour reste globalement en retrait sur l'ensemble de l'année en 2022 par rapport à 2019.

Clé de lecture :

La durée de séjour en mai est cette année de 3.3 nuits alors qu'elle était de 3.9 nuits en 2019

Nombre de jours entre la réservation et le début du séjour



Avec la levée de l'incertitude liée à la crise sanitaire, la durée d'anticipation s'est allongée mais les réservations restent plus tardives qu'en 2019.

Clé de lecture :

Pour un séjour qui débute au 1^{er} janvier, celui-ci est réservé cette année 25 jours avant alors qu'il était réservé en moyenne 47 jours avant en 2019.

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

