

# LA LOCATION SAISONNIÈRE DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE

— JANVIER-MAI 2021

© Dan 7th - unsplash



DÉPARTEMENT  
**BOUCHES  
DU-RHÔNE**




**PROVENCE  
-TOURISME**



# LA LOCATION SAISONNIÈRE DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE

## JANVIER-MAI 2021



*“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” sur [www.myprovence.pro](http://www.myprovence.pro).*

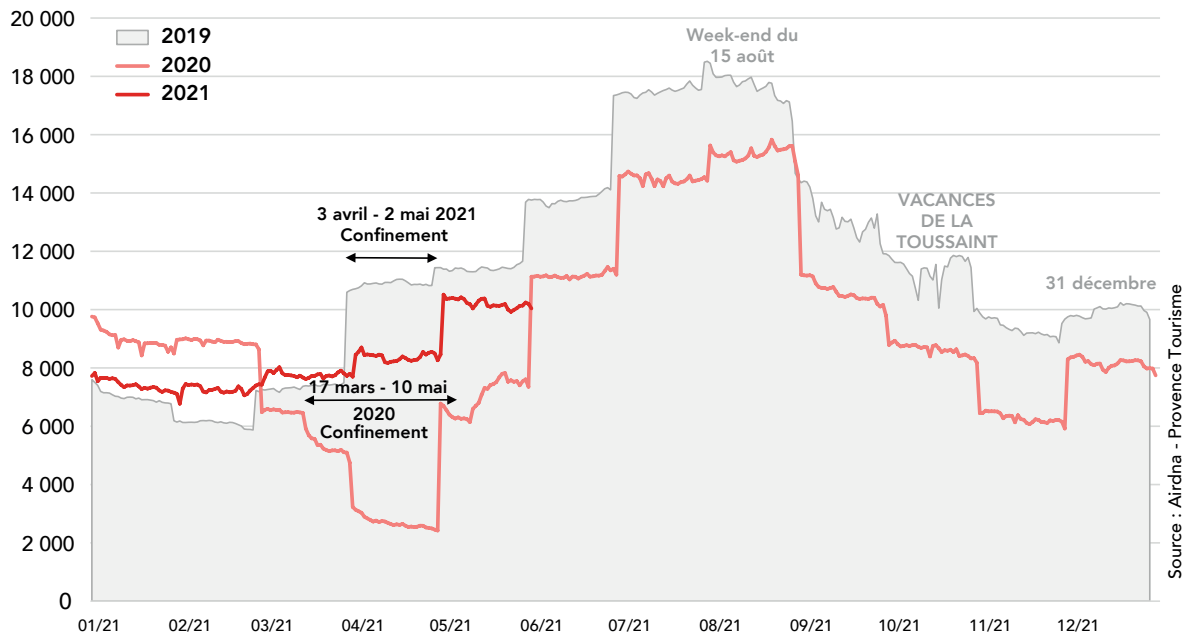
# I - L'OFFRE EN LOCATION SAISONNIÈRE

En 2019, l'offre active proposée quotidiennement se situe entre 5 891 logements le 28 février et 18 565 logements le 2 août. Sur l'ensemble de l'année, cela représente 3.9 millions de logements offerts 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 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.

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

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021 vs 2019 et 2020



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

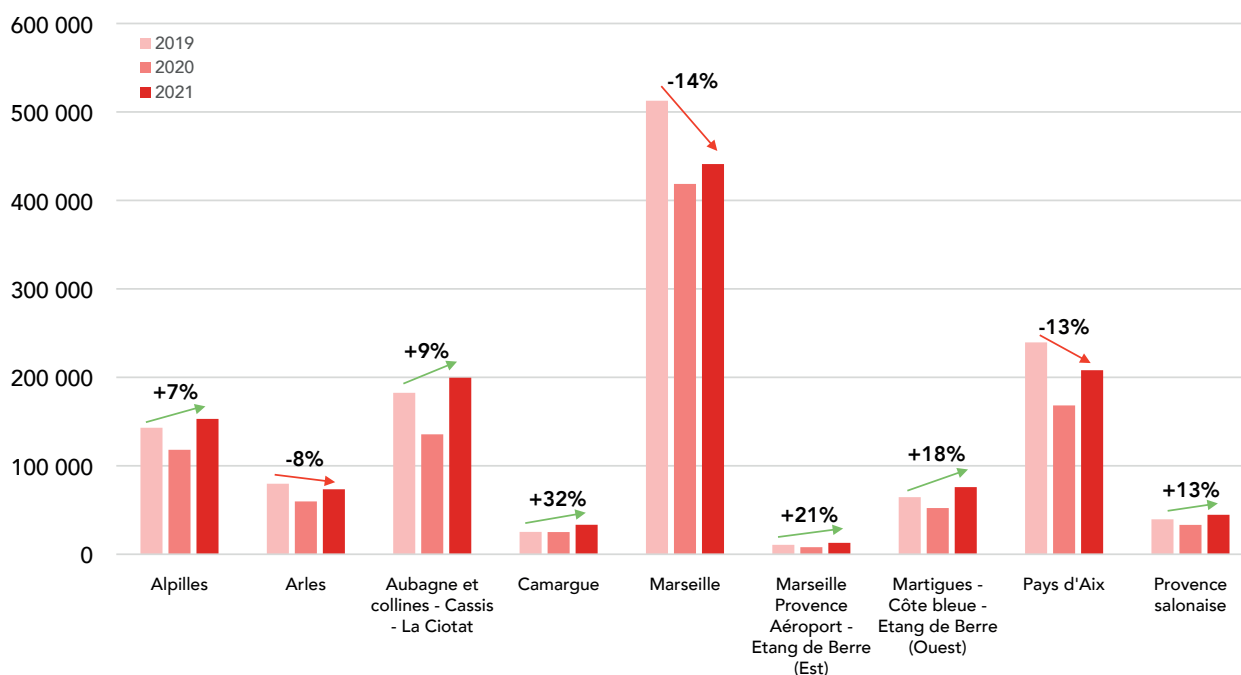
## 2021 : UN DÉBUT D'ANNÉE DANS L'EXPECTATIVE

De janvier à mars 2021, le nombre de logements proposés se situe au-delà de l'offre proposée en 2019. En avril, période de confinement il augmente très légèrement mais reste très en deçà de 2019.

En mai, le parc augmente de façon importante mais reste cependant en-dessous de celui proposé en 2019 (-9% de logements proposés en mai 2021 par rapport à 2019)

Depuis le début d'année, le département compte ainsi 1.2 millions de logements offerts, soit 4% de moins qu'en 2019. Cette baisse est attribuable essentiellement aux bassins urbains (Marseille, Pays d'Aix et dans une moindre mesure Arles), les autres bassins enregistrant quant à eux un accroissement de leur offre.

Évolution des logements offerts dans les Bouches-du-Rhône de janvier à mai 2021 vs 2019 et 2020



Source: Airdna - Provence Tourisme

De janvier à mai 2021, 52% des logements proposés dans les Bouches-du-Rhône sont situés à Marseille ou dans le Pays d'Aix. Cette part se réduit entre 2019 et 2021 (-6 points), suite à une réduction du parc dans ces 2 bassins.

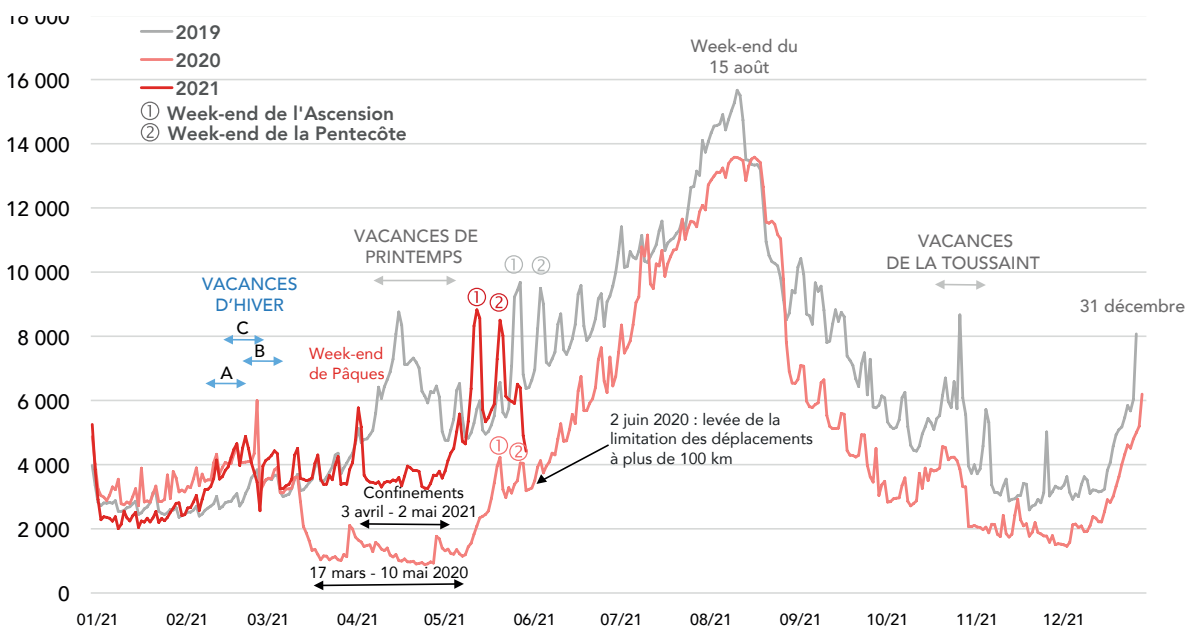
## 2 - LA FRÉQUENTATION DES LOCATIONS SAISONNIÈRES

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

En 2020, ce sont 1 670 000 logements qui ont été occupés, soit un recul de 27% par rapport à 2019. Ces pertes ont pour partie été observées durant le 1<sup>er</sup> confinement, mais surtout entre le 2 juin et le 31 octobre.

### Logements entiers occupés dans les Bouches-du-Rhône

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021 vs 2019 et 2020



Source : Airdna - Provence Tourisme

---

## 2021, UN DÉBUT D'ANNÉE QUI DÉMARRE PLUTÔT BIEN EN DEHORS DU CONFINEMENT

### **1<sup>er</sup> Janvier – 3 Avril 2021 :**

la fréquentation est légèrement supérieure à celle de 2019 (+6%) et 2020 (+5%). La hausse est marquée durant les vacances d'hiver (+25% par rapport à 2019, -1% par rapport à 2020), période pendant laquelle le département a probablement bénéficié d'un report des clientèles qui ne sont pas allées à la montagne où les remontées mécaniques sont restées fermées toute la saison.

### **3 avril – 2 mai :**

Le week-end de Pâques qui marque habituellement le début de saison, est cette année aussi un week-end de fréquentation importante. Toutefois, le confinement ayant démarré à la fin de ce week-end, la fréquentation est à nouveau retombée jusqu'au 2 mai mais de façon moins marquée qu'en 2020. En effet, la fréquentation recule durant le confinement (3 avril - 2 mai) de 42% par rapport à 2019 alors qu'elle s'était réduite de 80% en 2020. Ainsi, à partir du 16 mars, la fréquentation de 2021 se situe au-dessus de celle de 2020.

### **3 mai – 31 mai :**

Dès le 3 mai, date du déconfinement français, on observe un accroissement rapide de la fréquentation en raison notamment d'un calendrier propice et l'absence de limites de distance dans les déplacements. À compter du 11 mai, la fréquentation de 2021 dépasse celle de 2019.

Ce mois de mai est marqué par 2 pics de fréquentation correspondant aux week-ends de l'Ascension (13 - 16 mai) et de la Pentecôte (22-24 mai) qui sont toutefois en léger retrait par rapport à 2019 (-10% et -12% respectivement), ces jours fériés arrivant un peu plus tôt dans la saison.

Durant cette période, les locations saisonnières enregistrent un léger accroissement de la fréquentation par rapport à 2019 (+ 4%) mais à noter qu'en 2019 le week-end de la Pentecôte était en juin et non en mai comme cette année.

Les locations saisonnières enregistrent près de 600 000 logements occupés pendant les 5 premiers mois de l'année, une fréquentation supérieure à celle observée en 2020 (+46%) mais suite au confinement (3 avril – 2 mai) en léger retrait par rapport à 2019 (-9%).

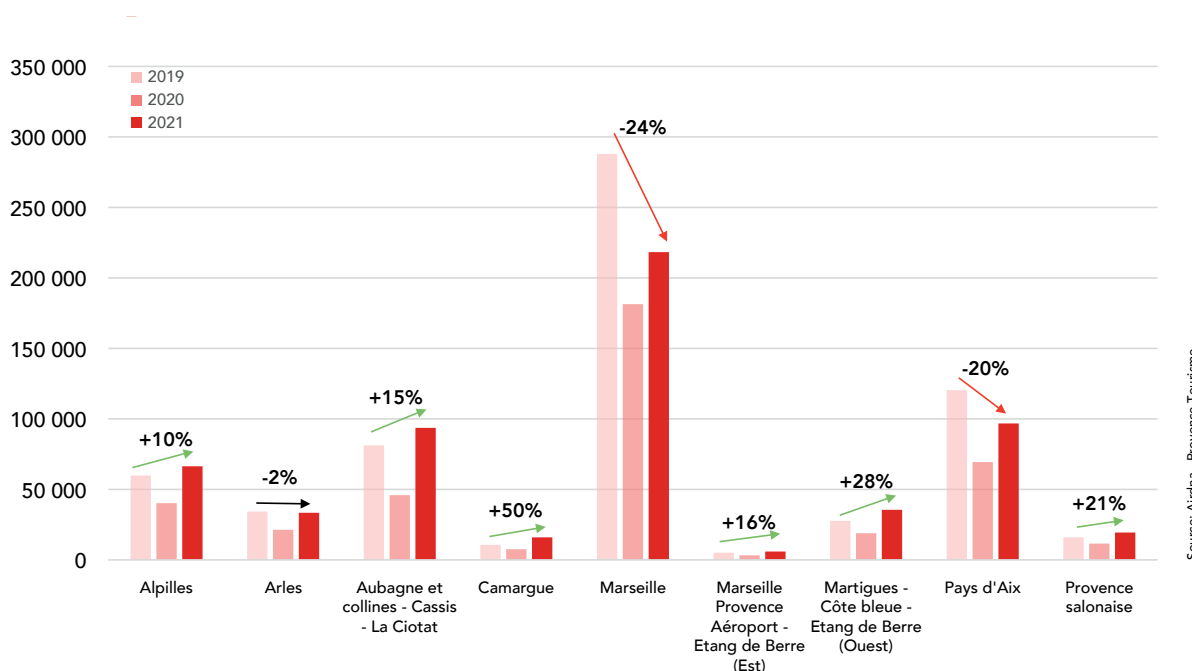
---

## LA FRÉQUENTATION PAR BASSIN TOURISTIQUE

La baisse de fréquentation à l'échelle départementale en ce début d'année (-9%) est portée par Marseille (-24% de logements occupés entre 2019 et 2021) et le Pays d'Aix (-20%), les autres bassins enregistrant une fréquentation en hausse voire stable (+/- 4% est considéré comme stable).

### Évolution des logements occupés dans les bassins touristiques entre 2019 et 2021

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021 vs 2019 et 2020



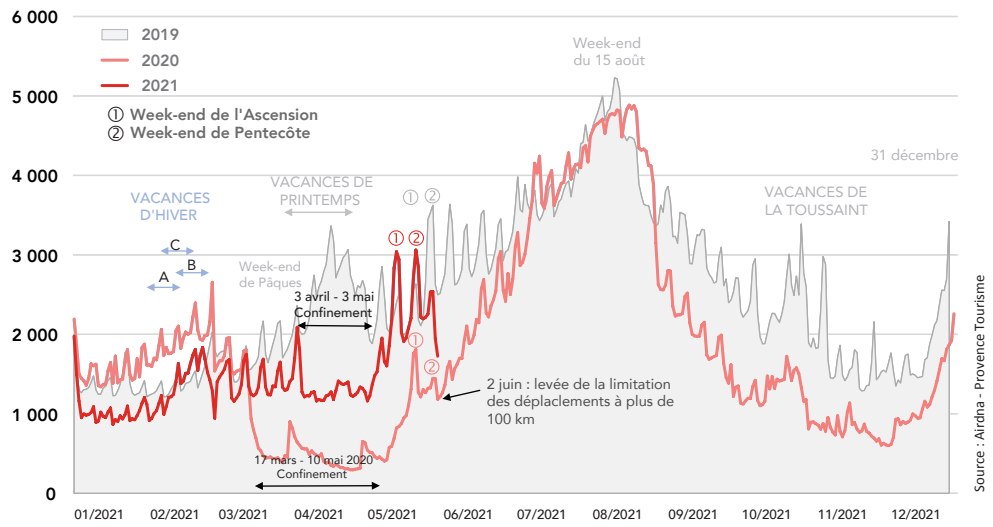
Source: Airdna - Provence Tourisme

Contrairement aux autres bassins, Marseille et le Pays d'Aix accusent un recul de fréquentation durant le confinement mais également sur le reste de la période. En effet, les nuits perdues hors confinement représentent 42% des nuits perdues à Marseille sur la période, 39% dans le Pays d'Aix.

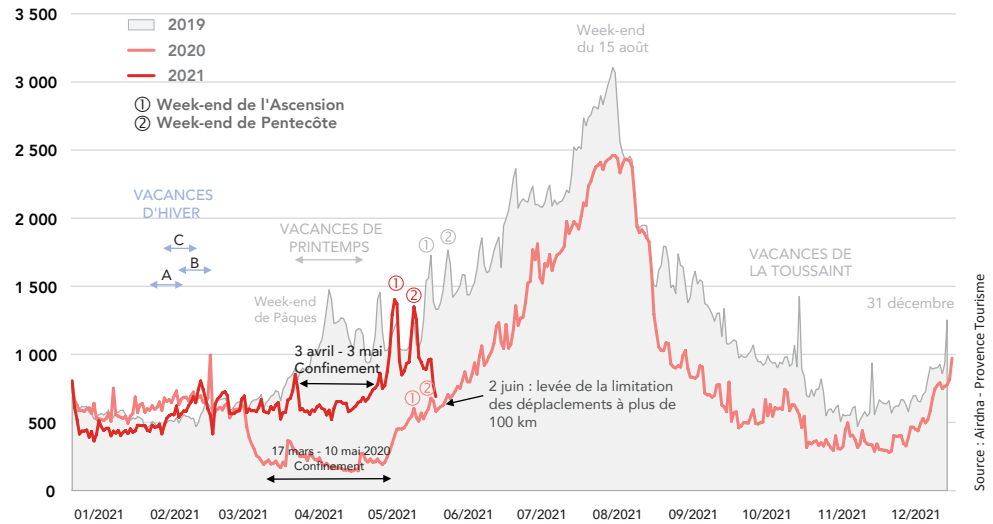
Les autres territoires accusent une baisse de fréquentation durant le confinement compensée par un accroissement de la fréquentation sur le reste de la période, grâce notamment à de belles performances durant les vacances d'hiver et le mois de mai. C'est le cas notamment d'Aubagne et collines - Cassis - La Ciotat qui tire la fréquentation départementale vers le haut et dans une moindre mesure de Martigues - Côte Bleue - Étang de Berre (ouest) et des Alpilles.



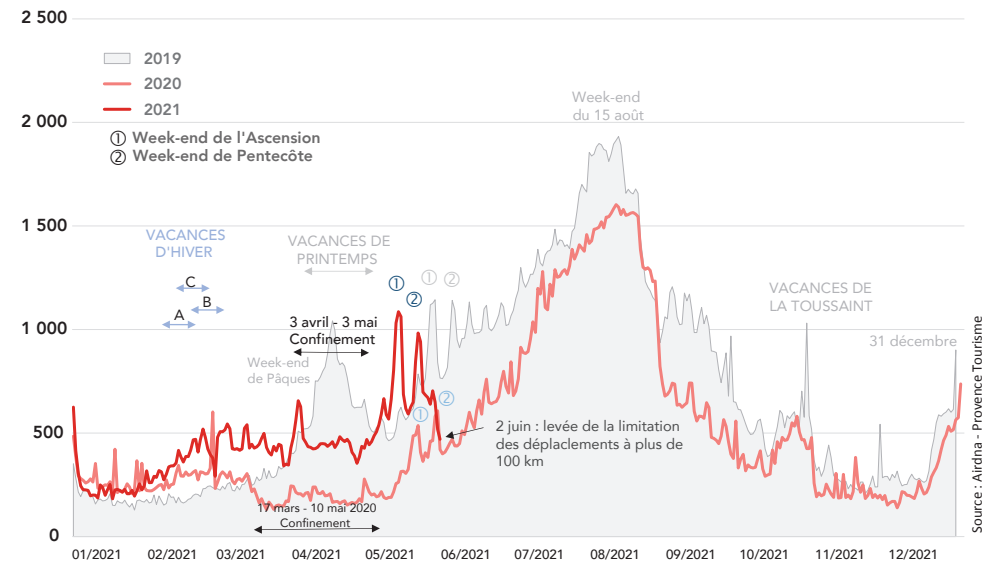
Logements entiers occupés à Marseille du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021 vs 2019 et 2020



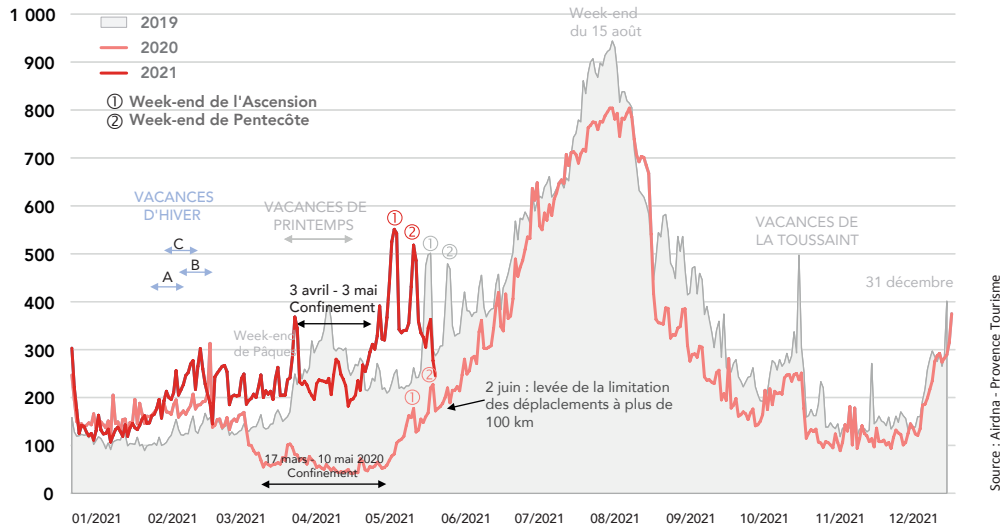
Logements entiers occupés dans le Pays d'Aix du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021 vs 2019 et 2020



Logements entiers occupés dans les Alpilles du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021 vs 2019 et 2020

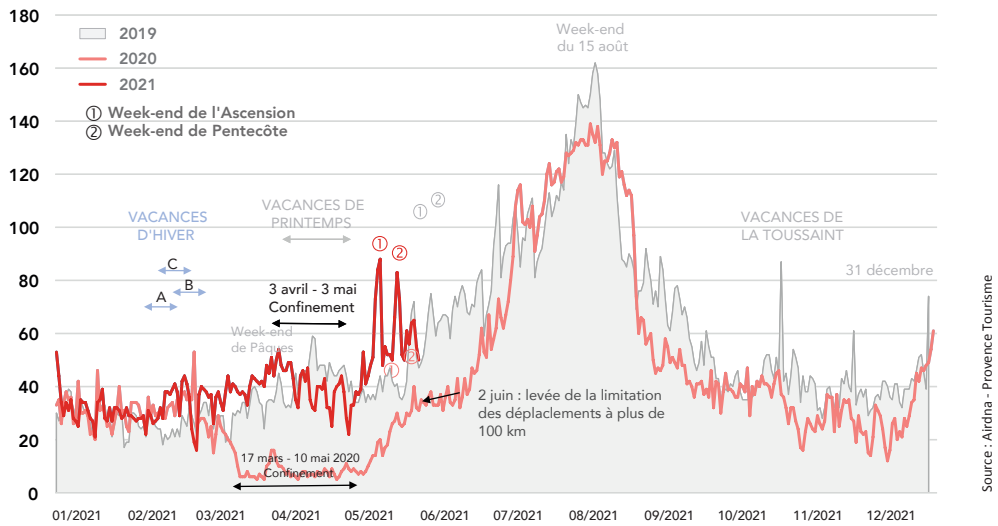


Logements entiers occupés à Martigues-Côte Bleue-Étang de Berre Ouest du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021 vs 2019 et 2020



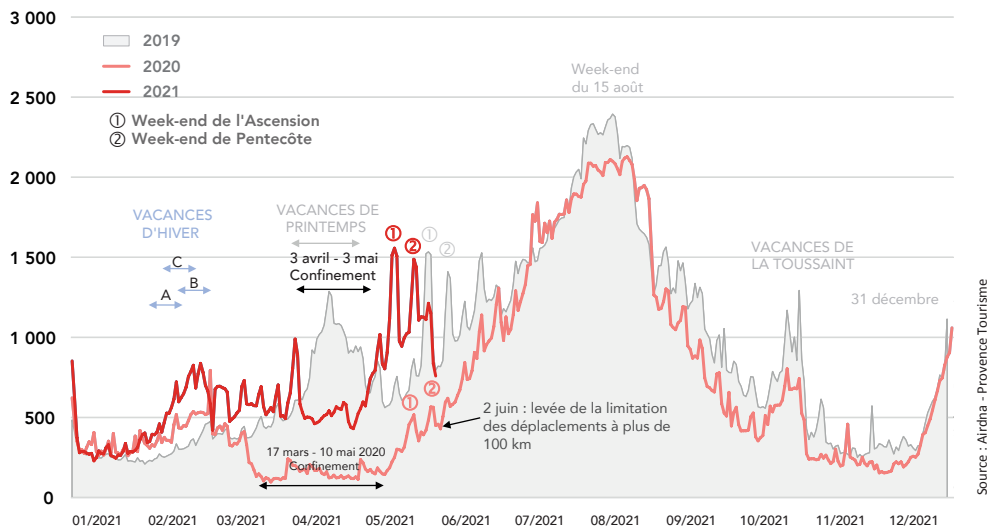
Source : Airdna - Provence Tourisme

Logements entiers occupés à Marseille Provence Aéroport Étang de Berre Est du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021 vs 2019 et 2020



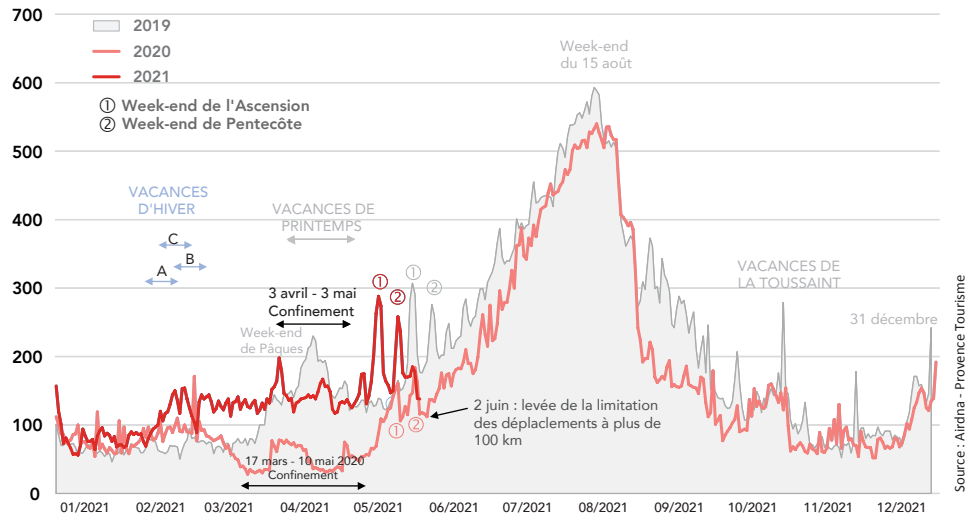
Source : Airdna - Provence Tourisme

Logements entiers occupés à Aubagne et collines - Cassis - La Ciotat du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021 vs 2019 et 2020

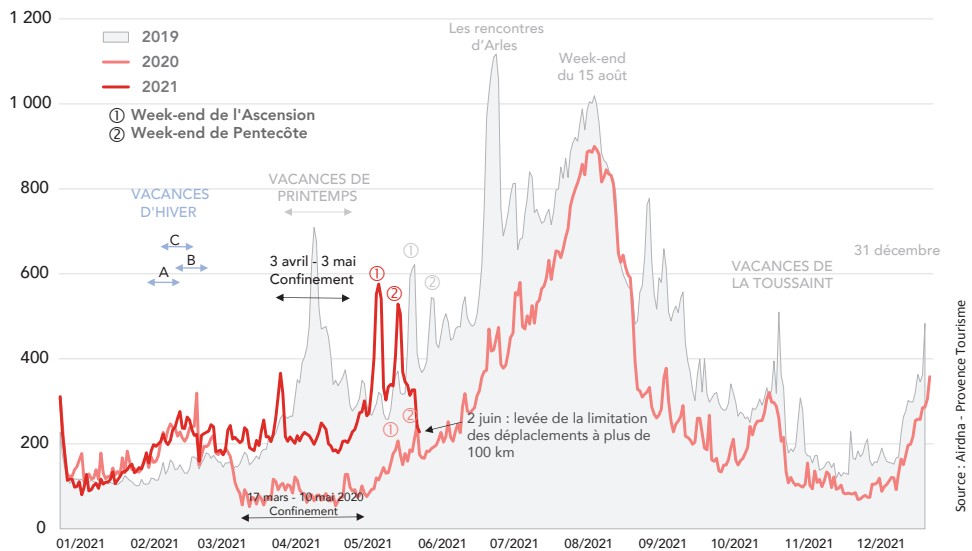


Source : Airdna - Provence Tourisme

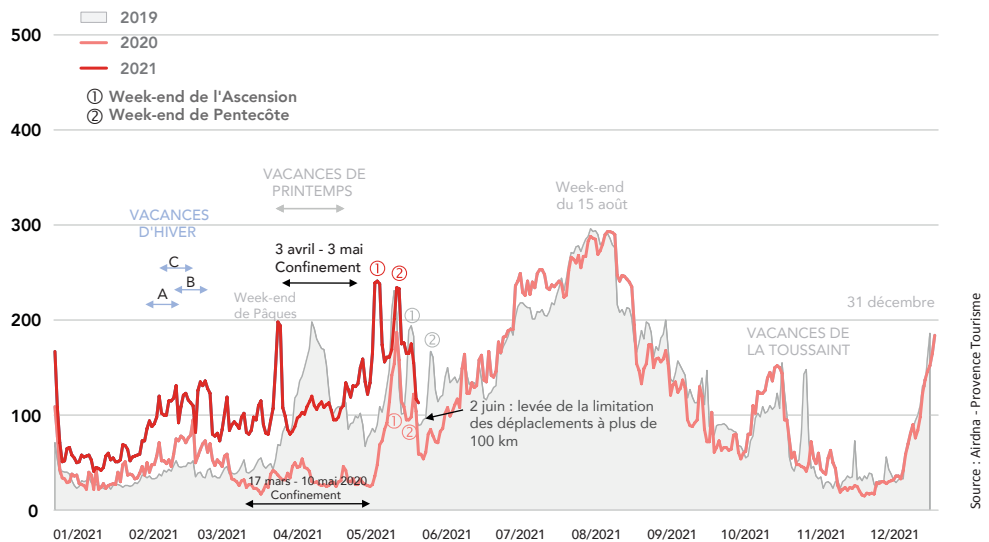
## Logements entiers occupés en Provence salonnaise du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021 vs 2019 et 2020



## Logements entiers occupés à Arles du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021 vs 2019 et 2020



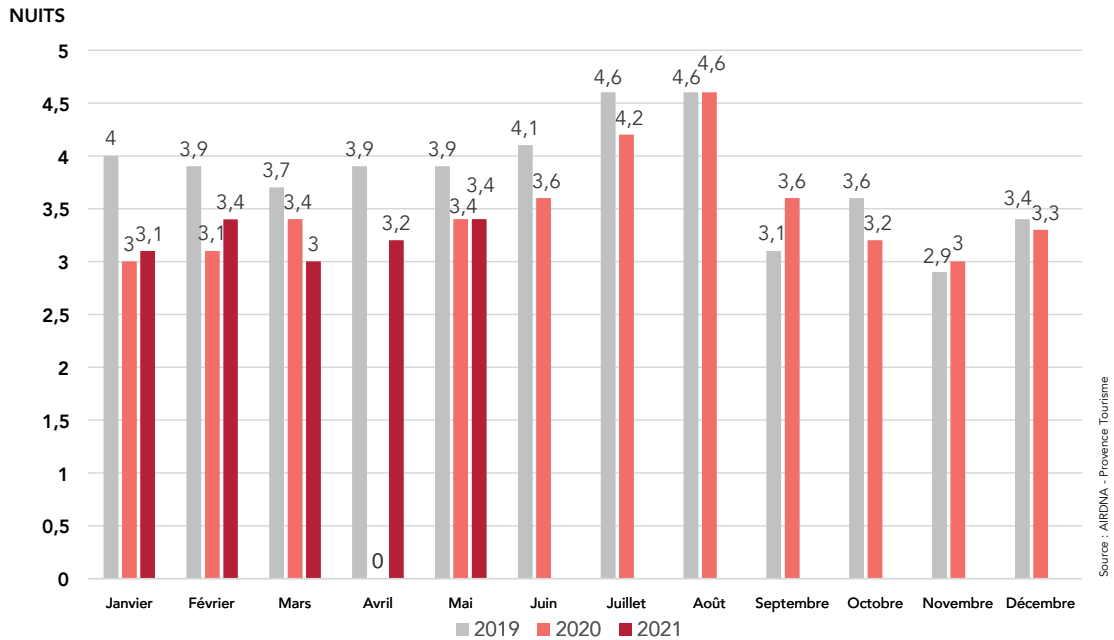
## Logements entiers occupés en Camargue du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2021 vs 2019 et 2020



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

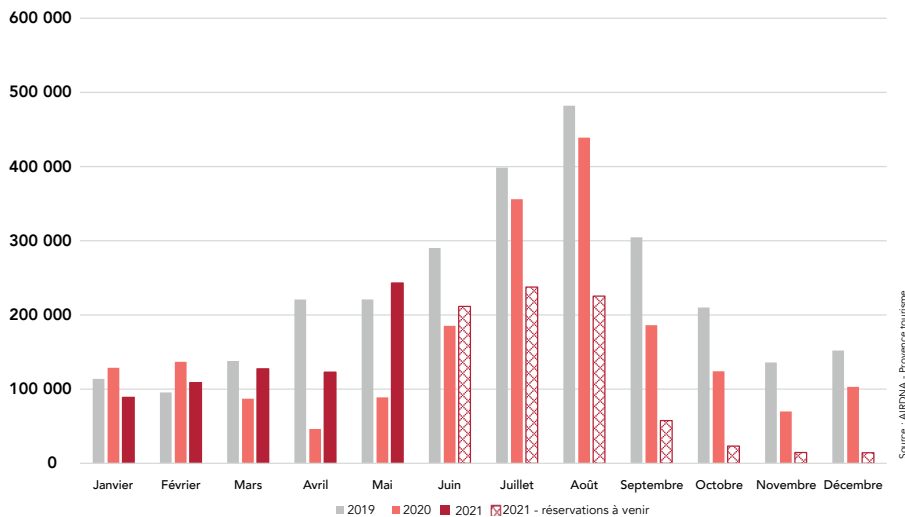


En ce début d'année, on observe globalement une réduction de la durée moyenne de séjour.

**Clé de lecture :** La durée de séjour en mai est cette année de 3.4 nuits alors qu'elle était de 3.9 nuits en 2019

## PERSPECTIVES POUR LA SUITE DE LA SAISON...

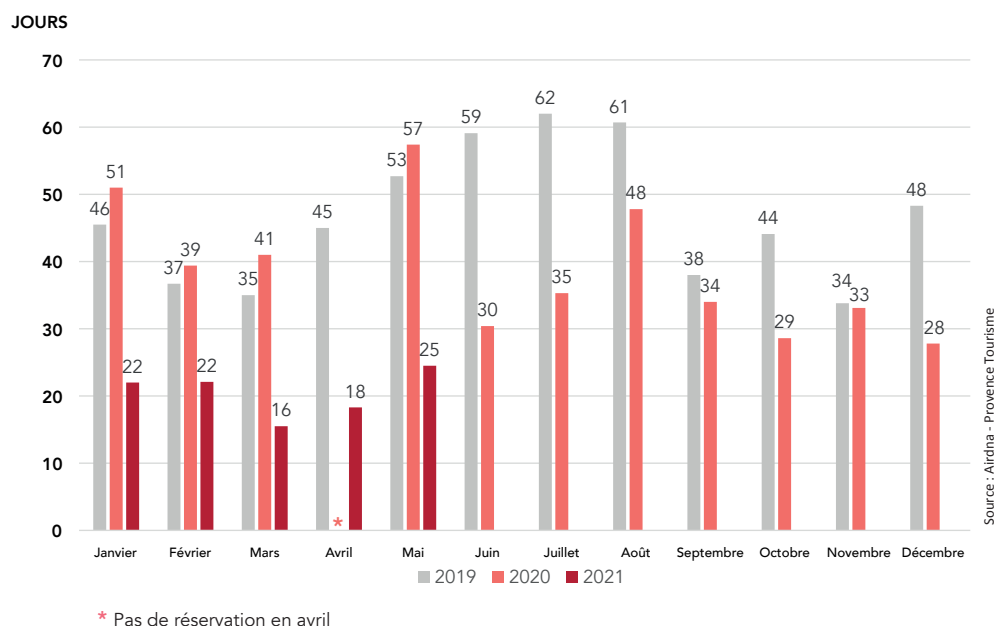
### Logements occupés en locations saisonnières au 15 juin 2021 dans les Bouches-du-Rhône



Au 15 juin, le département enregistre un niveau de fréquentation supérieur à celui observé en 2020. Le niveau des réservations atteint à la moitié du mois 73% des nuits réservées en juin 2019.

Le volume de logements occupés en juin devrait ainsi être important mais pourrait rester légèrement inférieur à celui de 2019, le calendrier ne comportant pas cette année de jour férié contrairement à 2019.

## Nombre de jours entre la réservation et le début du séjour



L'incertitude quant à l'évolution de la crise sanitaire amène les vacanciers à réserver de plus en plus tard. Ainsi le nombre de jours qui séparent la réservation du séjour s'est réduite de façon importante depuis juin 2020.

**Clé de lecture :** Pour un séjour qui débute au 1<sup>er</sup> janvier, celui-ci est réservé cette année 22 jours avant alors qu'il était réservé en moyenne 46 jours avant en 2019.

**Pour le reste de la saison, la fréquentation devrait être proche de celle observée en 2020, voire légèrement supérieure.** À ce jour, le département enregistre une fréquentation équivalente pour juillet à 60% des nuits réservées en 2019 et pour le mois d'août à 47% de celles observées en 2019. L'assouplissement des mesures sanitaires des pays étrangers devrait permettre un retour de certaines clientèles étrangères durant l'été.

---

## 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](http://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](mailto:info@myprovence.fr)

web [www.myprovence.fr](http://www.myprovence.fr)

