

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

# BILAN 2025

## LOCATIONS SAISONNIÈRES

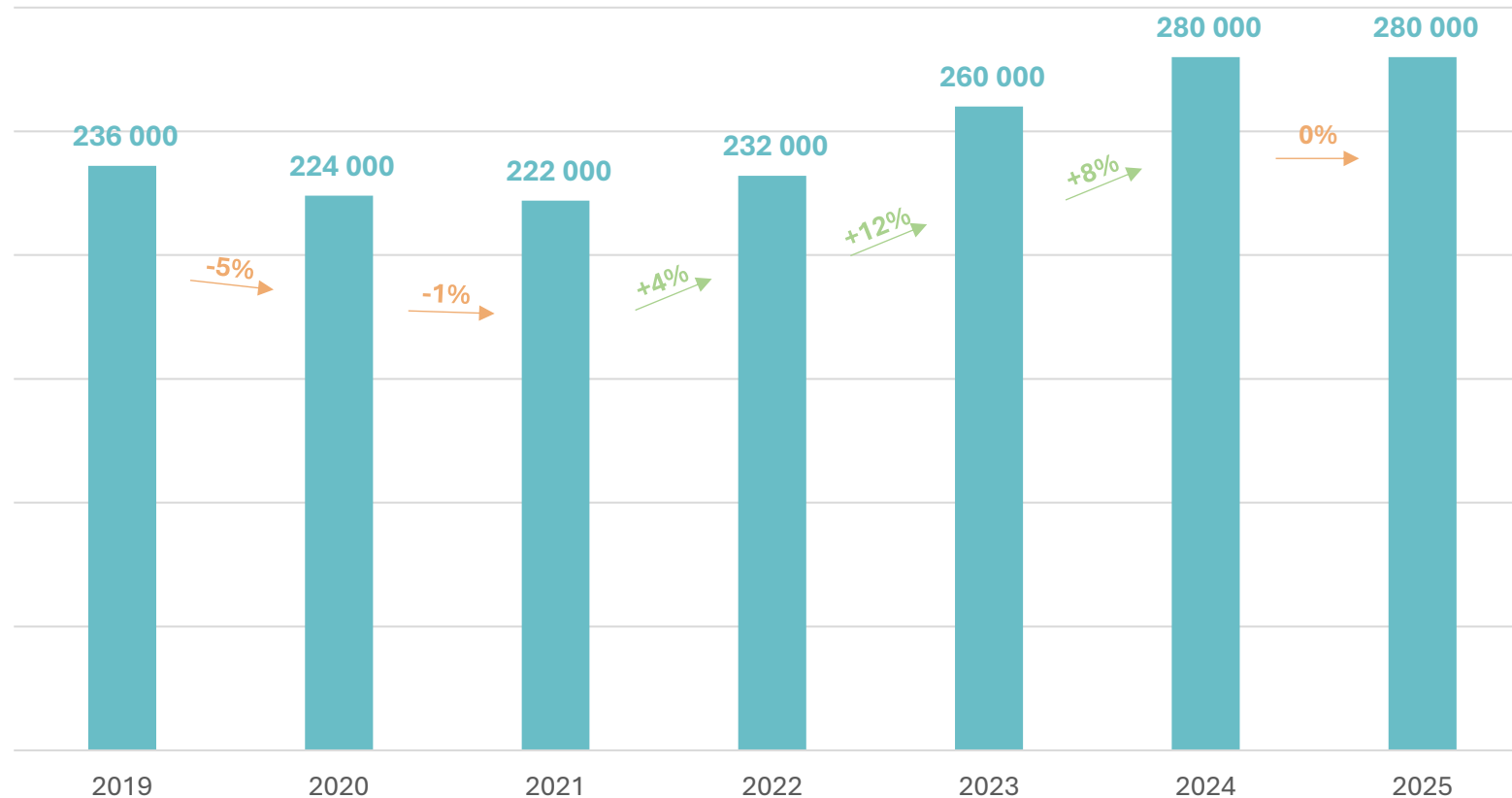
Source : *LightHouse*



# LOCATIONS SAISONNIÈRES

RÉGION SUD

## Historique du volume de propriétés



**0%**  
sur  
un an

**+19%**  
depuis  
2019

Après les fortes hausses observées au cours des deux années précédentes, **l'offre de locations saisonnières se stabilise en 2025.**

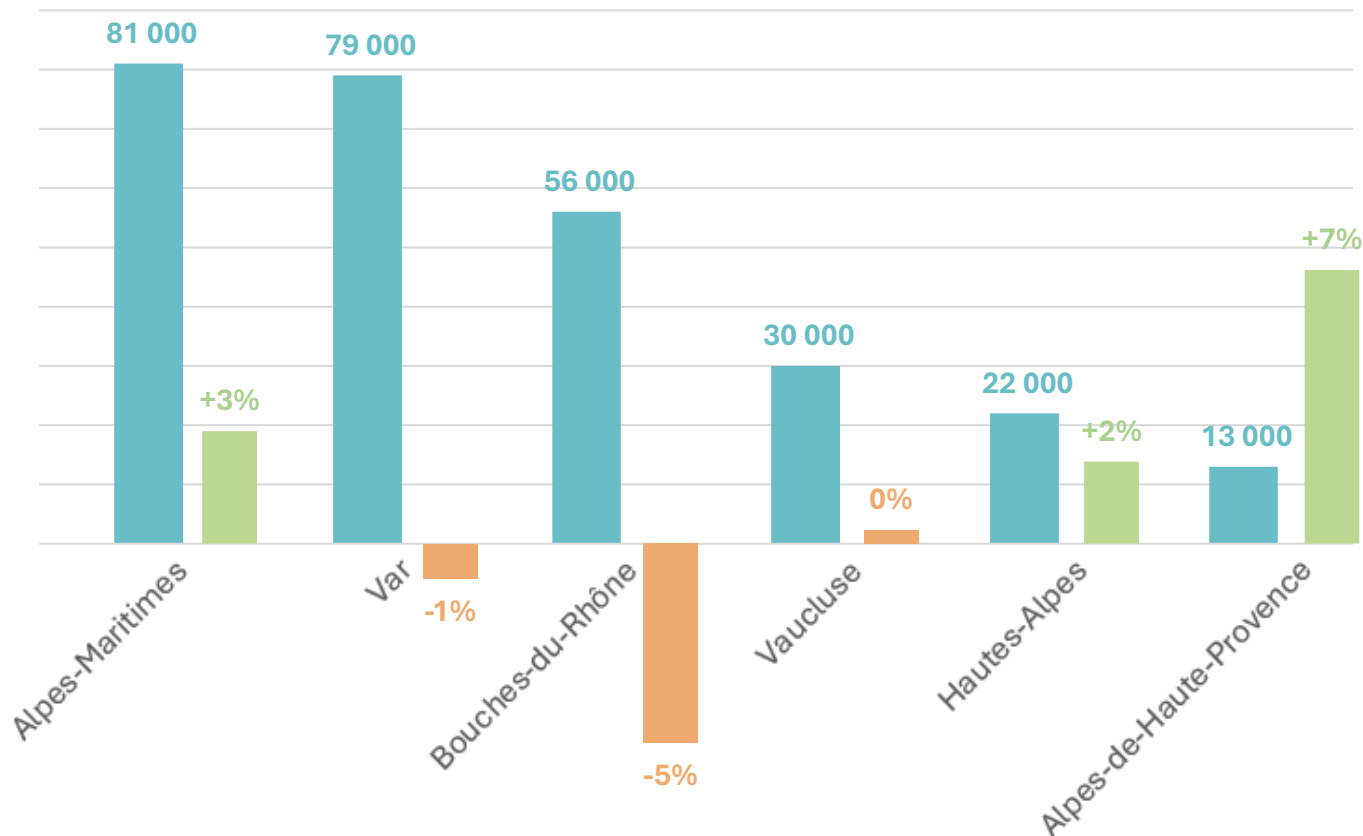
Avec 280 000 propriétés recensées en 2025, soit 44 000 de plus qu'en 2019 (avant la crise sanitaire), **l'offre a progressé de 19 % en six ans.**

# LOCATIONS SAISONNIÈRES

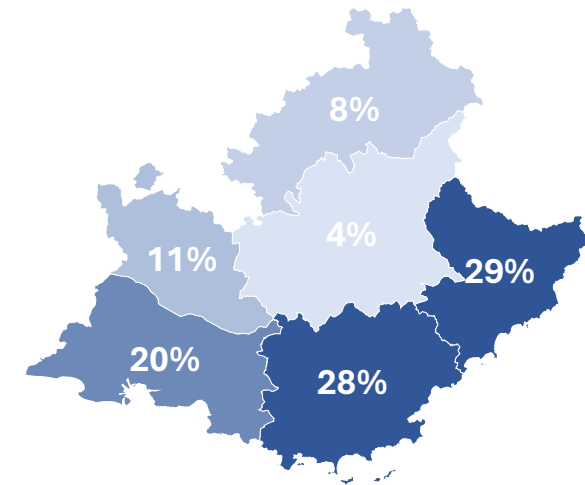
## RÉGION SUD

### Répartition de l'offre par département en 2025

évolution 2025/2024



Source : LightHouse



**Près de 80 % de l'offre régionale se concentre sur les trois départements littoraux**, dont environ 60 % pour les seuls Alpes-Maritimes et Var.

**Les deux départements alpins représentent un peu plus d'un logement sur dix à l'échelle régionale, mais affichent une dynamique de croissance nettement plus soutenue** que le reste du territoire, depuis 2019

À l'inverse, **dans les autres départements, la progression sur six ans est plus modérée** : autour de 20 % dans le Var, les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse, et inférieure à 10 % dans les Alpes-Maritimes.

# LOCATIONS SAISONNIÈRES

RÉGION SUD

## Top 10 des communes en nombre de propriétés en 2025

|     |                 | Nombre de propriétés actives | Évolution 25/24 | Évolution 25/19 |
|-----|-----------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1.  | Marseille       | 19 700                       | -14%            | +18%            |
| 2.  | Nice            | 19 400                       | +6%             | -3%             |
| 3.  | Cannes          | 18 800                       | 0%              | -1%             |
| 4.  | Antibes         | 8 600                        | +2%             | +18%            |
| 5.  | Saint-Raphaël   | 6 300                        | -1%             | +29%            |
| 6.  | Avignon         | 6 000                        | -2%             | +12%            |
| 7.  | Aix-en-Provence | 5 400                        | -1%             | -6%             |
| 8.  | Fréjus          | 5 100                        | 0%              | +33%            |
| 9.  | Hyères          | 5 000                        | -1%             | +19%            |
| 10. | Toulon          | 4 000                        | -5%             | +53%            |

**Les principales villes de la région enregistrent globalement une légère baisse de l'offre sur un an.** Cette tendance est particulièrement marquée à Marseille, où les restrictions mises en place par la municipalité ont entraîné une diminution de 14 % de l'offre en un an. Sur six ans, le nombre de propriétés y reste néanmoins en hausse (+18 %).

**Nice affiche une progression sur un an, mais un recul par rapport à 2019,** conséquence des mesures de régulation engagées par la municipalité depuis plusieurs années. Les plus fortes hausses depuis 2019 sont observées à Toulon (+53 %), Fréjus (+33 %) et Saint-Raphaël (+29 %).

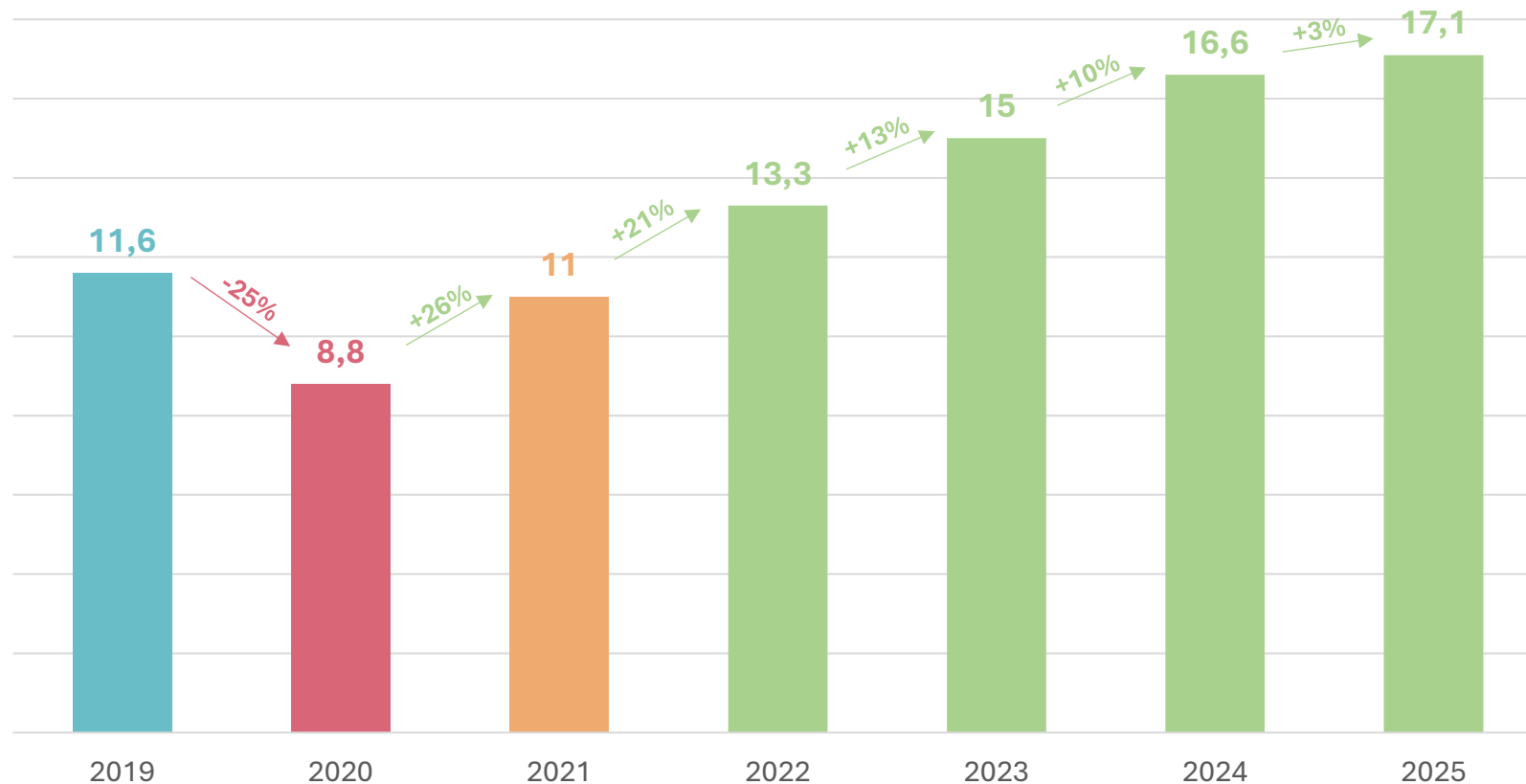
**À l'inverse, Aix-en-Provence fait partie, avec Nice et Cannes, des rares communes dont l'offre demeure inférieure à son niveau d'avant-Covid.**

Source : LightHouse

# LOCATIONS SAISONNIÈRES

RÉGION SUD

## Historique des nuitées annuelles réservées depuis 2019 (en millions de nuitées hébergements)



**+3%**  
sur  
un an

**+47%**  
depuis  
2019

**Après les fortes progressions observées depuis 2020, la demande se stabilise en 2025, avec une hausse modérée de 3% des nuitées réservées, pour atteindre plus de 17 millions de nuitées sur l'année.**

Comparée à la période pré-Covid, la fréquentation progresse toutefois de manière significative : +47 %, soit environ 5,5 millions de nuitées supplémentaires par rapport à 2019.

# LOCATIONS SAISONNIÈRES

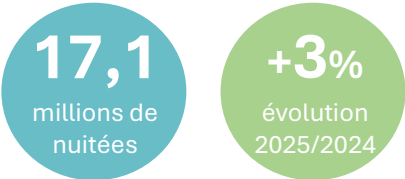
RÉGION SUD

Nuitées mensuelles réservées  
évolution 2025/2024



Source : LightHouse

## Fréquentation



La fréquentation des hébergements locatifs progresse de 3% en un an.

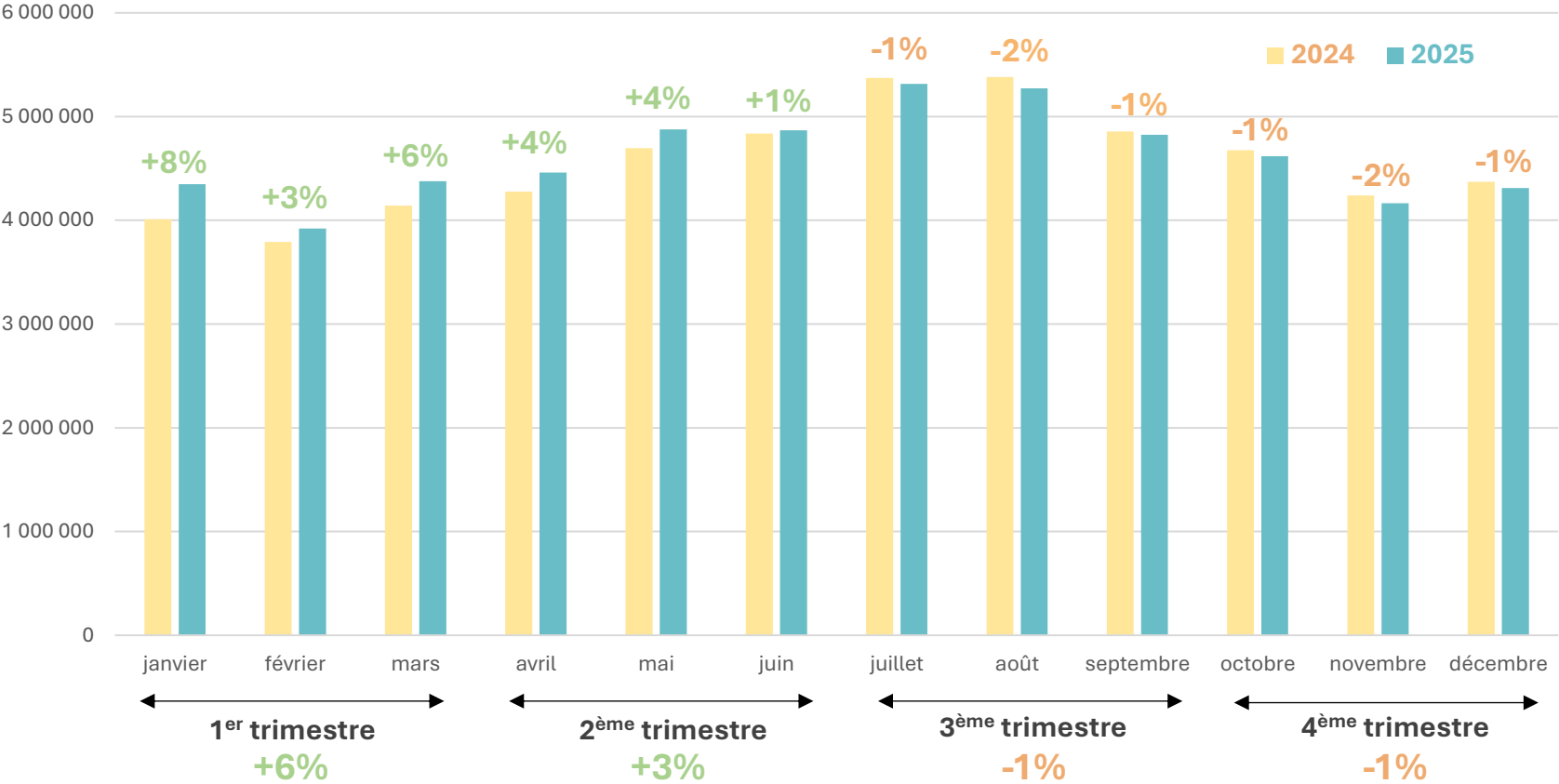
**Le premier semestre demeure dynamique** (+8 %), avant un ralentissement observé à partir du mois d'août. **Sur l'ensemble du second semestre, la croissance est ainsi limitée à +1 %.**

À noter néanmoins la bonne performance du mois de décembre, avec une hausse de 4 % des nuitées réservées, dans un contexte global de stabilisation sur la fin d'année.

# LOCATIONS SAISONNIÈRES

RÉGION SUD

Nuitées mensuelles disponibles  
évolution 2025/2024



Source : LightHouse

## Nuitées disponibles



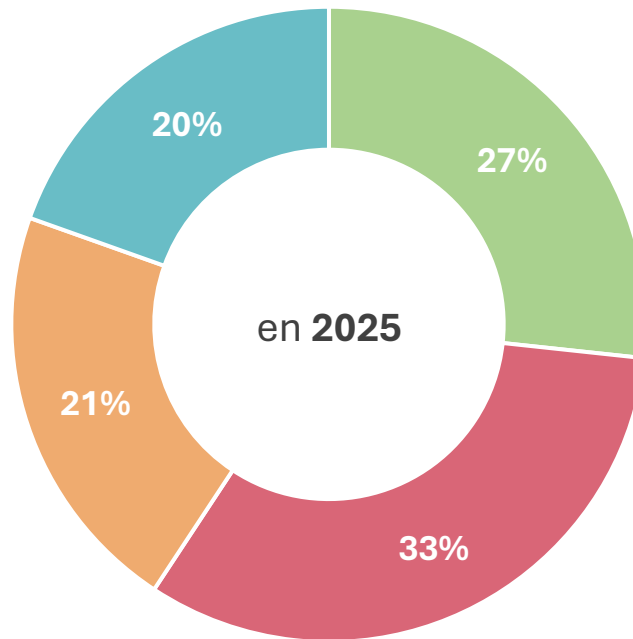
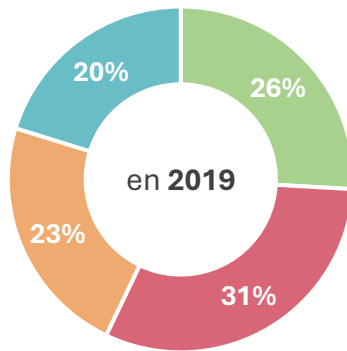
L'offre de nuitées disponibles progresse faiblement en 2025, avec une hausse limitée à 1 % sur un an.

Cette évolution masque toutefois des dynamiques contrastées : une progression au premier semestre (+4 %), suivie d'un léger recul au second semestre (-1 %), traduisant un ralentissement de l'offre à partir de la fin de l'été.

# LOCATIONS SAISONNIÈRES

RÉGION SUD

## Ventilation de la fréquentation par saison évolution 2025/2019



■ printemps ■ cœur d'été ■ automne ■ hiver

**Le cœur de l'été (juillet-août) concentre près d'un tiers des nuitées annuelles.**

L'hiver représente quant à lui environ deux nuitées sur dix.

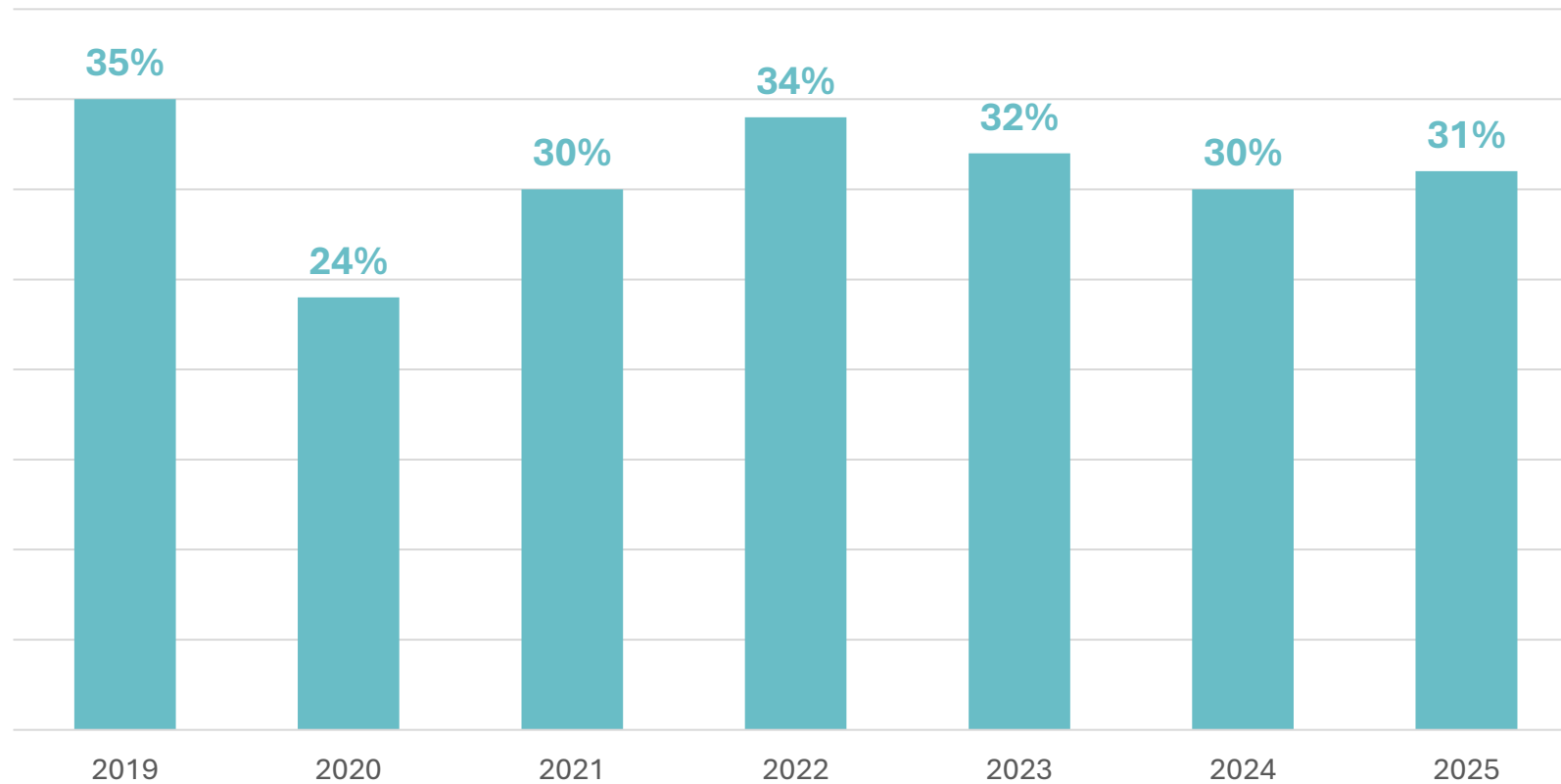
Comparée à 2019, **la répartition saisonnière de la fréquentation en 2025 évolue en faveur du cœur de saison estivale et du printemps**, au détriment de l'automne, tandis que le poids de l'hiver demeure globalement stable.

# LOCATIONS SAISONNIÈRES

RÉGION SUD

## Historique du taux d'occupation annuel moyen

évolution 2025/2024



## Taux d'occupation



En 2025, **le taux d'occupation annuel moyen progresse légèrement**, avec un gain d'un point par rapport à 2024.

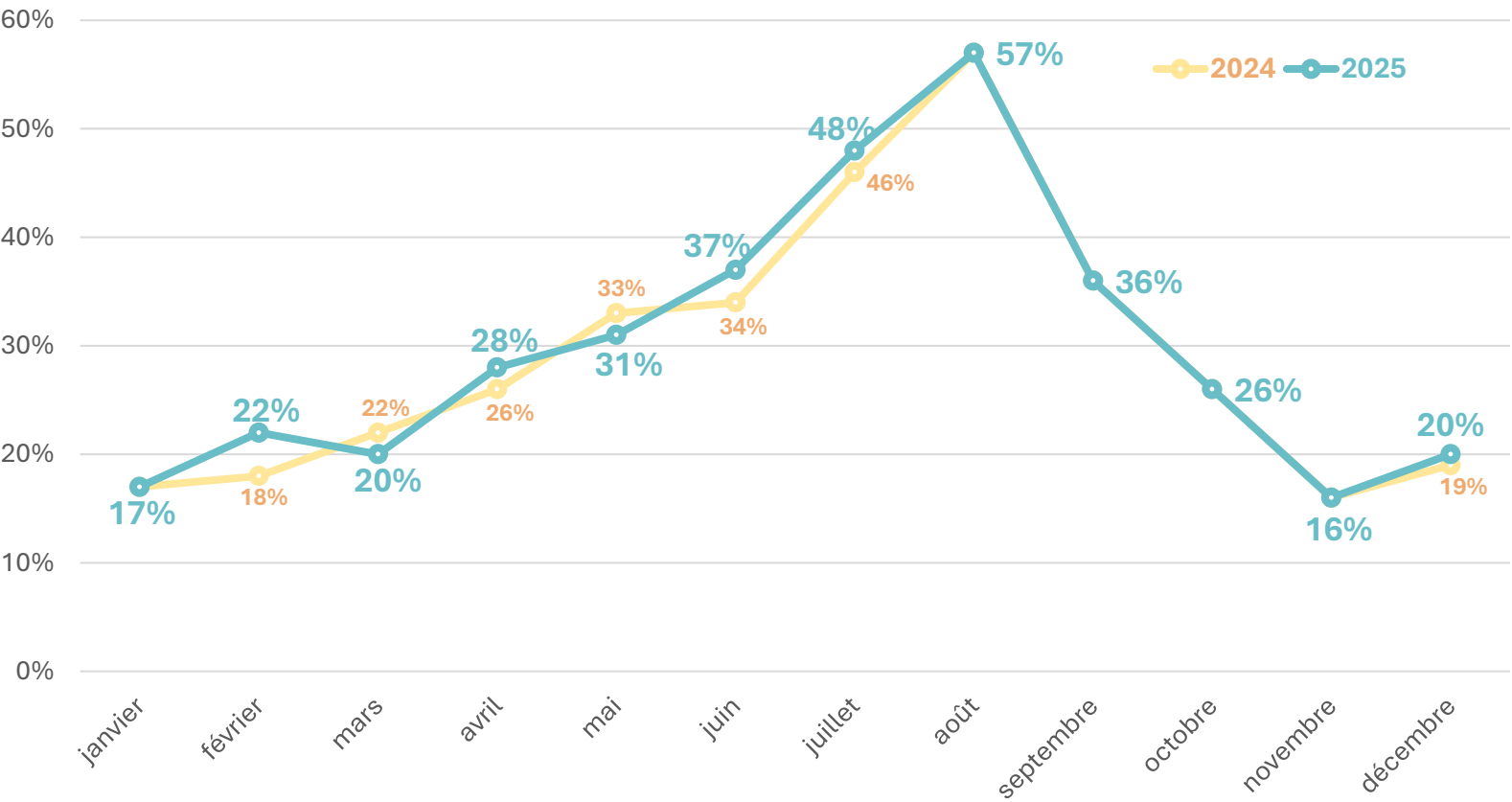
En revanche, **comparé à 2019, il recule de quatre points**, reflétant une croissance de l'offre plus rapide que celle de la demande sur la période.

# LOCATIONS SAISONNIÈRES

RÉGION SUD

## Taux d'occupation mensuel

évolution 2025/2024



## Taux d'occupation



Les taux d'occupation mensuels s'échelonnent de 16 % en novembre à 57 % au mois d'août.

Le premier semestre enregistre de légères variations à la hausse ou à la baisse, souvent liées au positionnement du calendrier des vacances scolaires. En revanche, le second semestre se caractérise par une grande stabilité des taux d'occupation, en lien avec une offre et une demande globalement équilibrées.

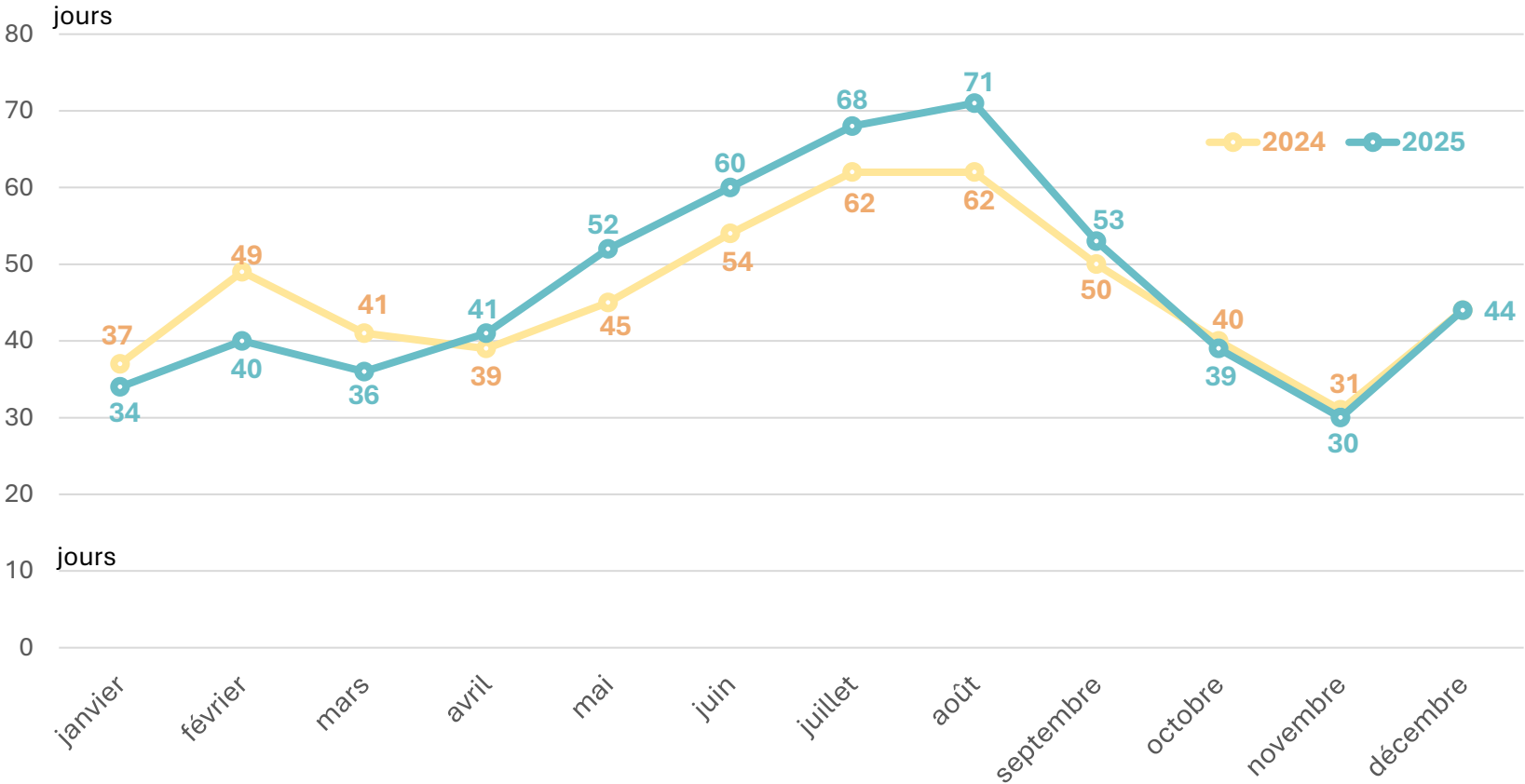
Source : LightHouse

# LOCATIONS SAISONNIÈRES

RÉGION SUD

## Fenêtre de réservation moyenne mensuelle

évolution 2025/2024



52  
jours  
en 2025

+2  
jours  
vs 2024

La fenêtre moyenne de réservation s'établit à 52 jours en 2025, soit un allongement de deux jours par rapport à 2024.

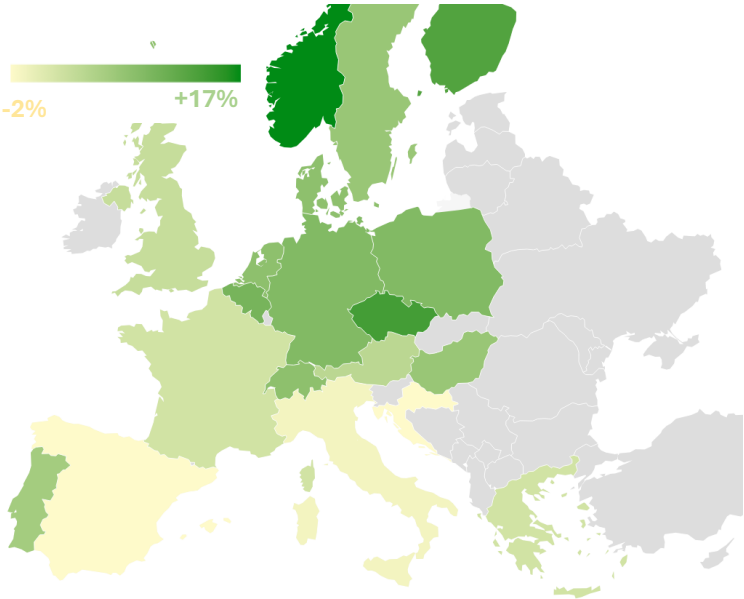
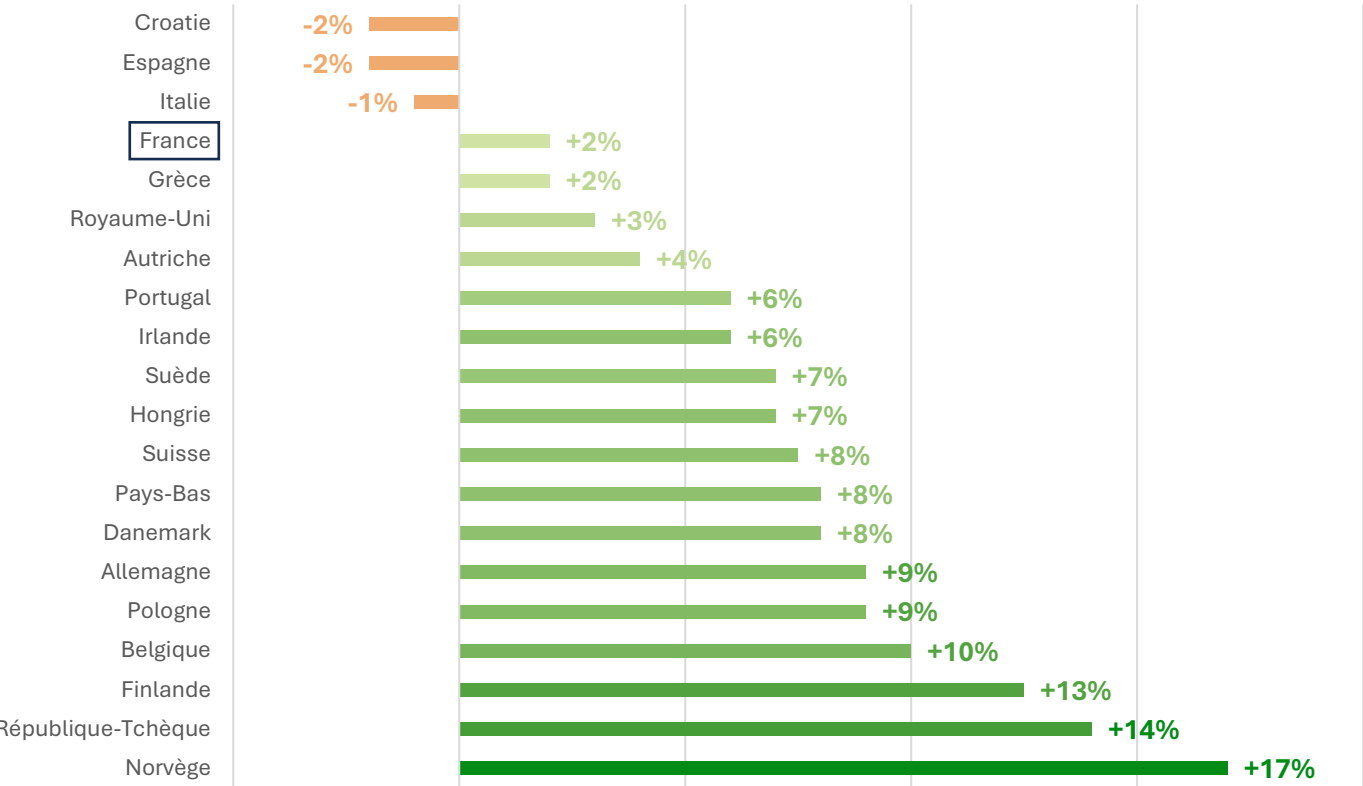
**Le délai de réservation varie fortement selon les mois, de 30 jours en septembre à 71 jours en août.** Cette amplitude s'accroît en 2025, atteignant 41 jours contre 31 jours l'année précédente, traduisant des comportements de réservation de plus en plus contrastés selon la saison.

Source : LightHouse

# LOCATIONS SAISONNIÈRES

## EUROPE

Evolution 2025/2024 de l'offre disponible des principaux pays européens



Chez nos voisins européens, l'offre de locations saisonnières se stabilise dans les pays où le secteur s'était fortement développé à la sortie de la crise sanitaire, notamment dans le bassin méditerranéen.

À l'inverse, les pays scandinaves et d'Europe de l'Est poursuivent une dynamique de croissance soutenue, avec des hausses comprises entre 7 % et 17 %.

Au niveau national, l'offre progresse de 3 %, soit un rythme légèrement supérieur à celui observé dans la région Sud.

Source : AirDNA

# LOCATIONS SAISONNIÈRES

BILAN 2025



**Pour contacter l'Observatoire du CRT :**

[observatoire@provence-alpes-cotedazur.com](mailto:observatoire@provence-alpes-cotedazur.com)



Saoussen BOUSSAHEL

Marc BONNEFOY

Clément GENSOLLEN