



**MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LE DÉVELOPPEMENT DES MEUBLÉS DE TOURISME AU NIVEAU NATIONAL

Basile Pfeiffer

Bureau des études économiques – DGALN-DHUP

basile.pfeiffer@developpement-durable.gouv.fr

Quelles sont les données existantes ?

Données des plateformes

- Données collectées par les plateformes d'intermédiation.
En possession des plateformes sauf :
 - Transmission volontaire (projets Insee, Eurostat)
 - Transmission obligatoires (loi ELAN)
 - *Scraping* (InsideAirbnb, AirDNA, etc)

Données administratives

- Taxe de séjour :
 - Nombre de nuitées (*a priori* exhaustif)
- Numéro d'enregistrement :
 - Identité du loueur, adresse et statut du bien, nombre de lits
 - Déclaratif, sans contrôle de fiabilité des informations

Données d'enquête

- Enquête de suivi de la demande touristique (DGE, Insee) :
 - Hébergement des voyageurs français pendant leurs vacances
- Enquête logement 2020 (CGDD) :
 - Une question sur le recours à la location meublée touristique comme usage principal ou secondaire d'un logement

Éléments de cadrage

A partir de la base de données *AirDNA*
Analyse menée au printemps 2021

La base AirDNA est construite par *scraping* des sites d'Airbnb et HomeAway.

Elle permet de connaître le nombre d'annonces en ligne et un certains nombre de leurs caractéristiques, de manière localisée.

Elle intègre une estimation du nombre de réservations par annonce.

Du fait des imprécisions associés au scraping, les résultats présentés dans la suite sont à interpréter avec précaution.

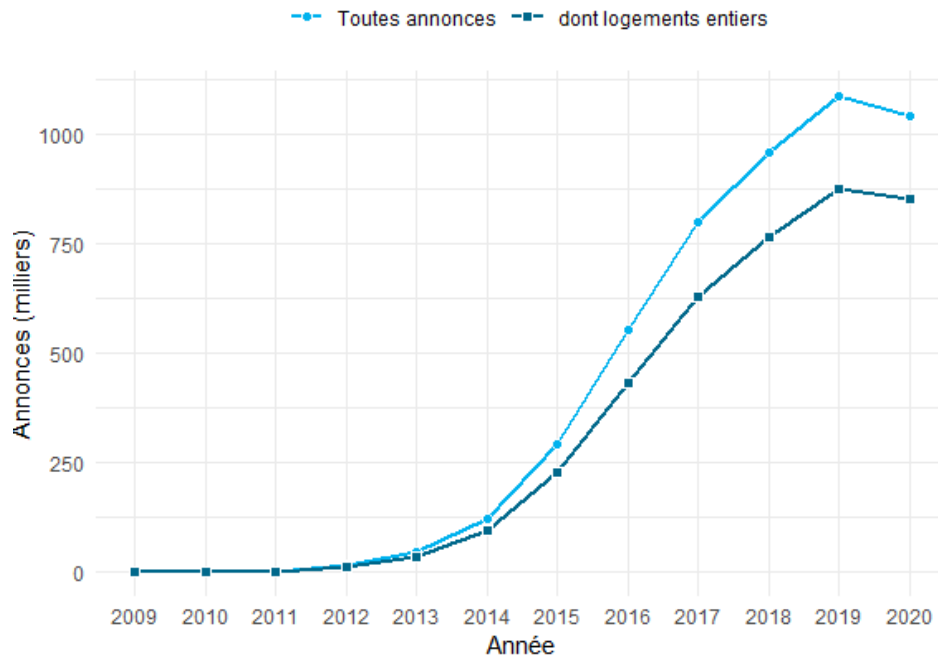
Une croissance exponentielle entre 2011 et 2017

La croissance du nombre d'annonces en ligne a été exponentielle jusqu'en 2017.

Pic en 2019, avec plus d'un million d'annonces en ligne sur Airbnb et HomeAway.

En 2020, baisse du nombre d'annonces en ligne à partir de mars (crise Covid-19 et confinement).

Nombre d'annonces en ligne sur Airbnb et HomeAway en France



Source : Estimations DHUP à partir d'AirDNA. Champ : Annonces publiée sur Airbnb et HomeAway, en France métropolitaine.

Une professionnalisation de l'activité de location entre 2015 et 2018

Année	Part d'annonces pour des « logements entiers »	Part des annonces louées plus de 120 jours	Nuitées réservées par annonce, en moyenne	Prix moyen par nuit pour les logements entiers
2015	78 %	6,3 %	30,1	114 €
2016	78 %	8,4 %	41,7	117 €
2017	79 %	11,6 %	50,5	116 €
2018	80 %	16,1 %	61,2	117 €
2019	81 %	18,2 %	66,2	123 €

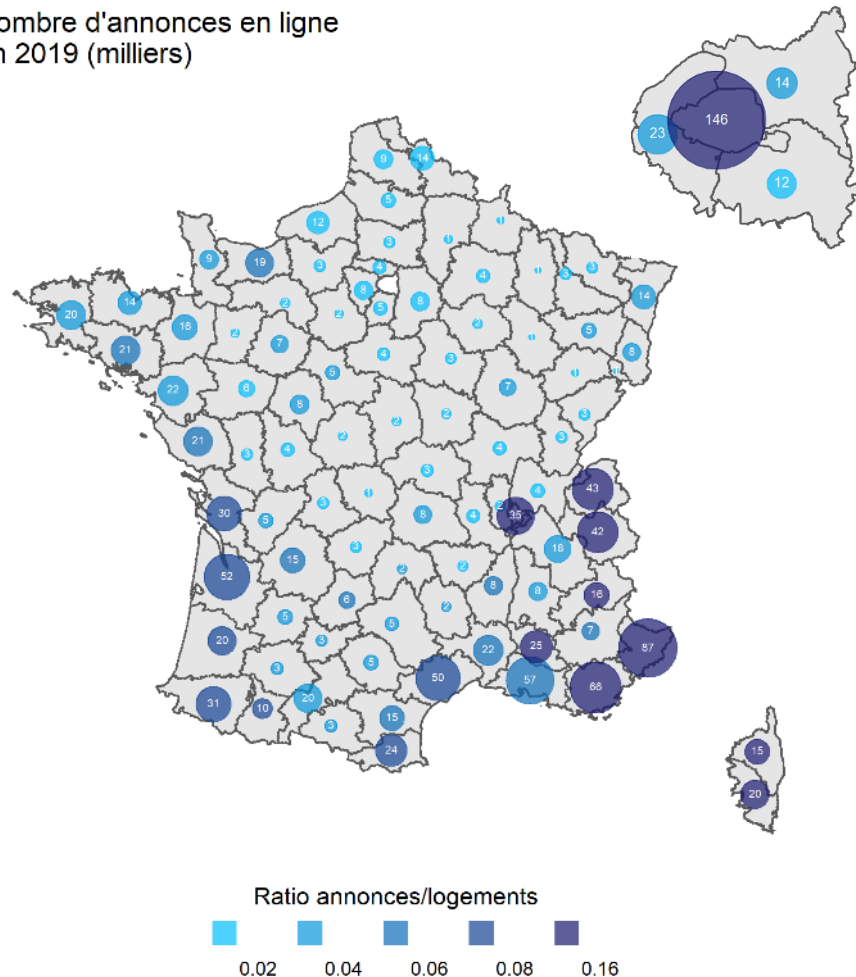
Source : Estimations DHUP à partir d'AirDNA. Champ : Annonces publiées sur Airbnb et HomeAway, en France métropolitaine. Note : le nombre de réservations est estimé par AirDNA. Les réservations estimées par AirDNA peuvent inclure des réservations faites via d'autres plateformes.

Une activité concentrée géographiquement

La location de meublés de tourisme est particulièrement concentrée dans les grandes métropoles et les zones touristiques (littoral, montagne).

Le ratio annonces/logement est le plus élevé sur la Côte d'Azur, en Corse, dans les Alpes, à Lyon et à Paris.

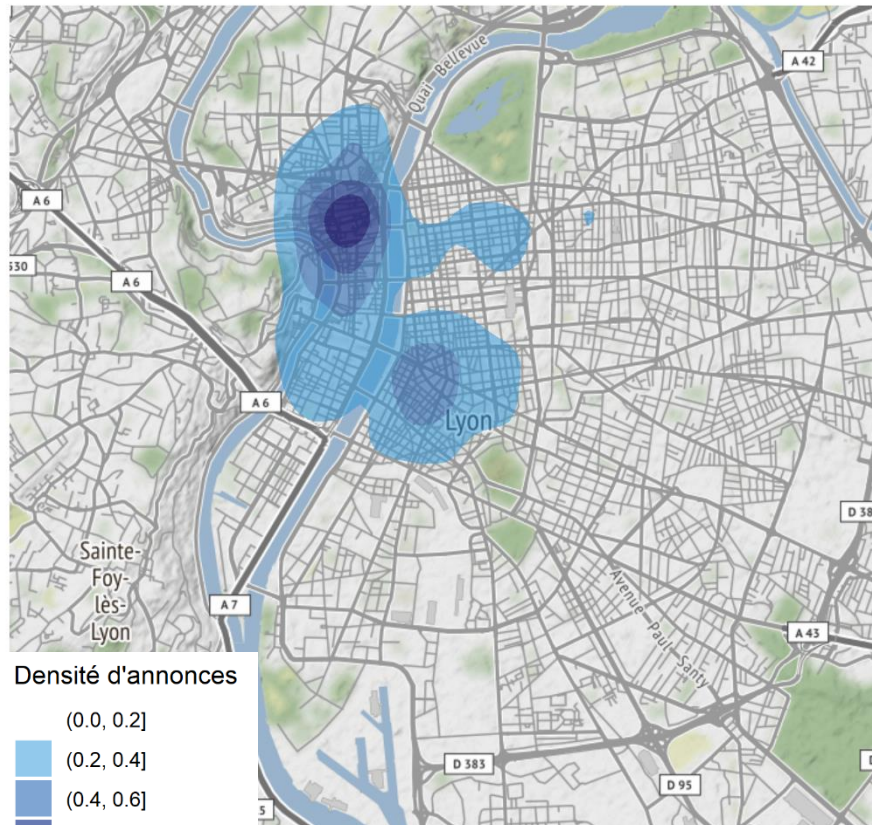
Nombre d'annonces en ligne
en 2019 (milliers)



Une activité concentrée géographiquement

Dans les grandes métropoles, l'activité de location est particulièrement concentrée dans quelques quartiers centraux et touristiques.

Densité d'annonces à Lyon

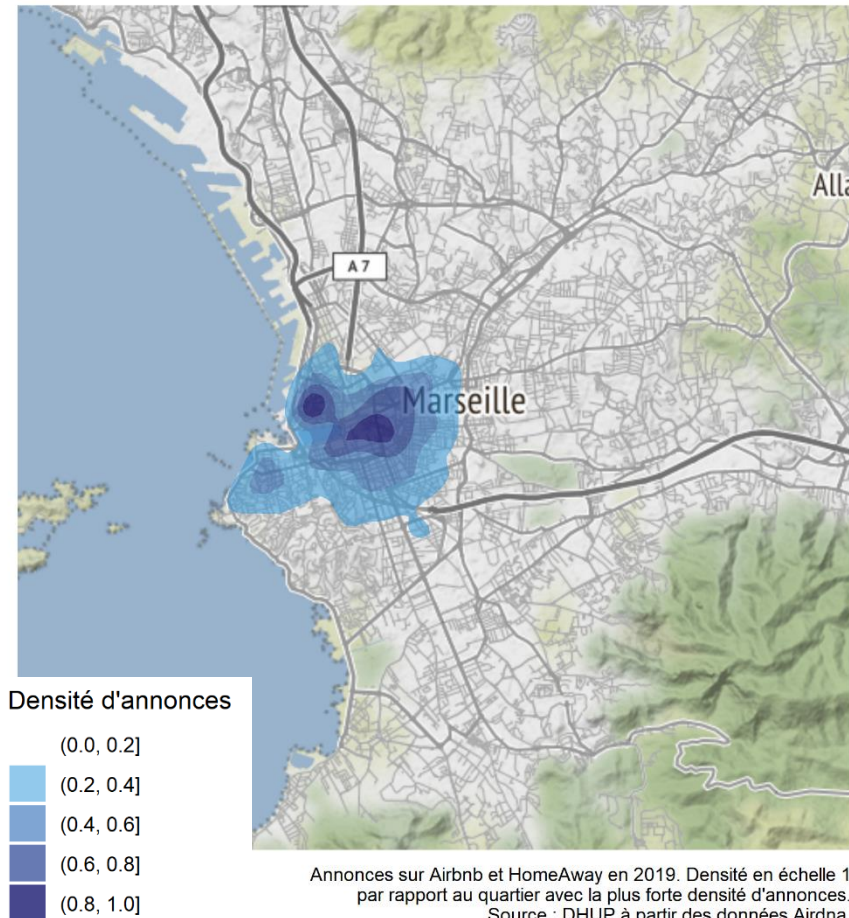


Annonces sur Airbnb et HomeAway en 2019. Densité en échelle 1 par rapport au quartier avec la plus forte densité d'annonces.
Source : DHUP à partir des données Airdna.

Une activité concentrée géographiquement

Dans les grandes métropoles, l'activité de location est particulièrement concentrée dans quelques quartiers centraux et touristiques.

Densité d'annonces à Marseille

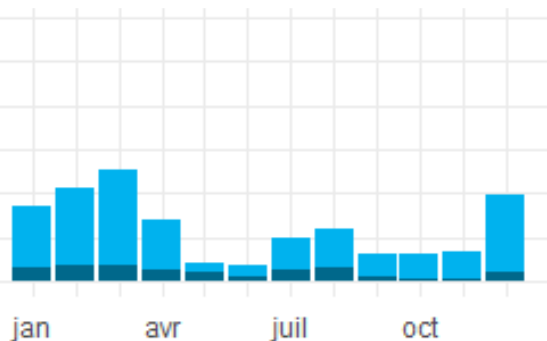


Annonces sur Airbnb et HomeAway en 2019. Densité en échelle 1 par rapport au quartier avec la plus forte densité d'annonces.
Source : DHUP à partir des données Airdna.

Des enjeux différents selon les territoires

Nuitées réservées (milliers)

Bourg-Saint-Maurice

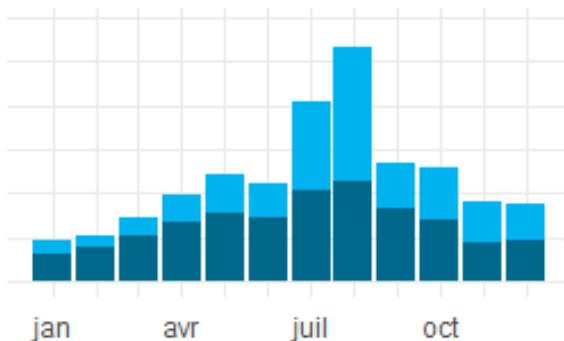


43 annonces pour 100 hab.

9 % d'annonces louées plus de 120 jours

Pic de réservations en mars

Saint-Malo

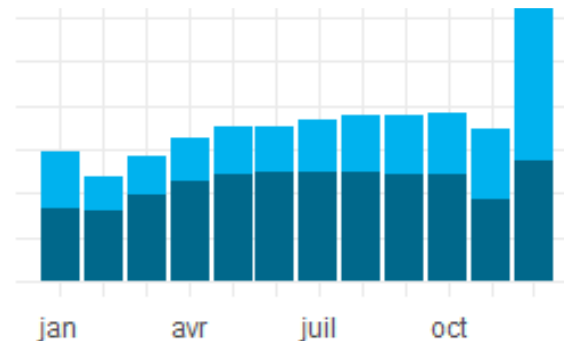


9 annonces pour 100 hab.

22 % d'annonces louées plus de 120 jours

Pic de réservations en août

Strasbourg



3 annonces pour 100 hab.

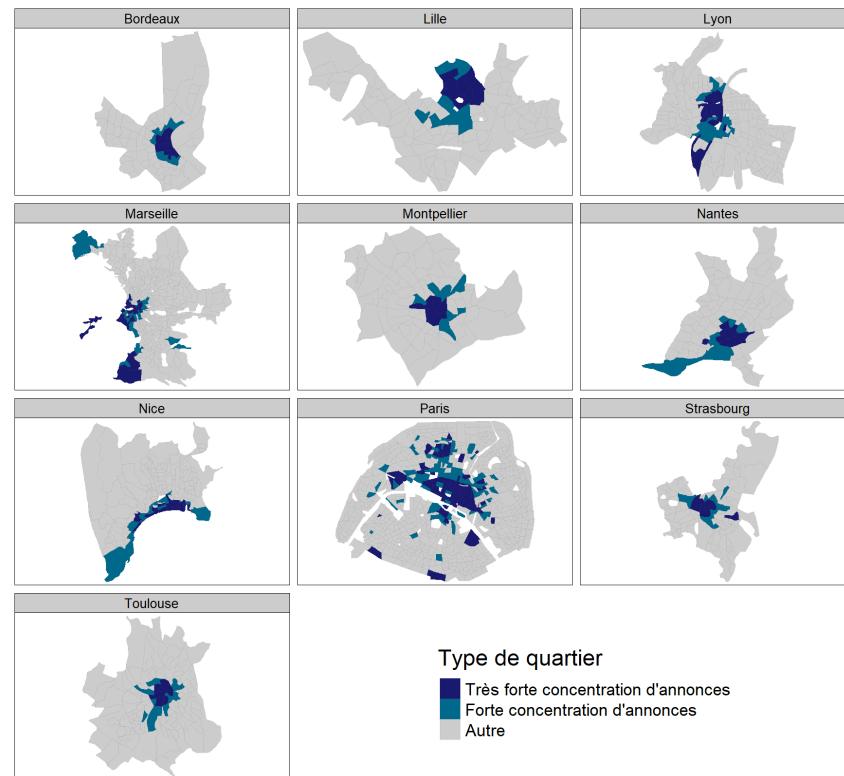
16 % d'annonces louées plus de 120 jours

Pic de réservations en décembre

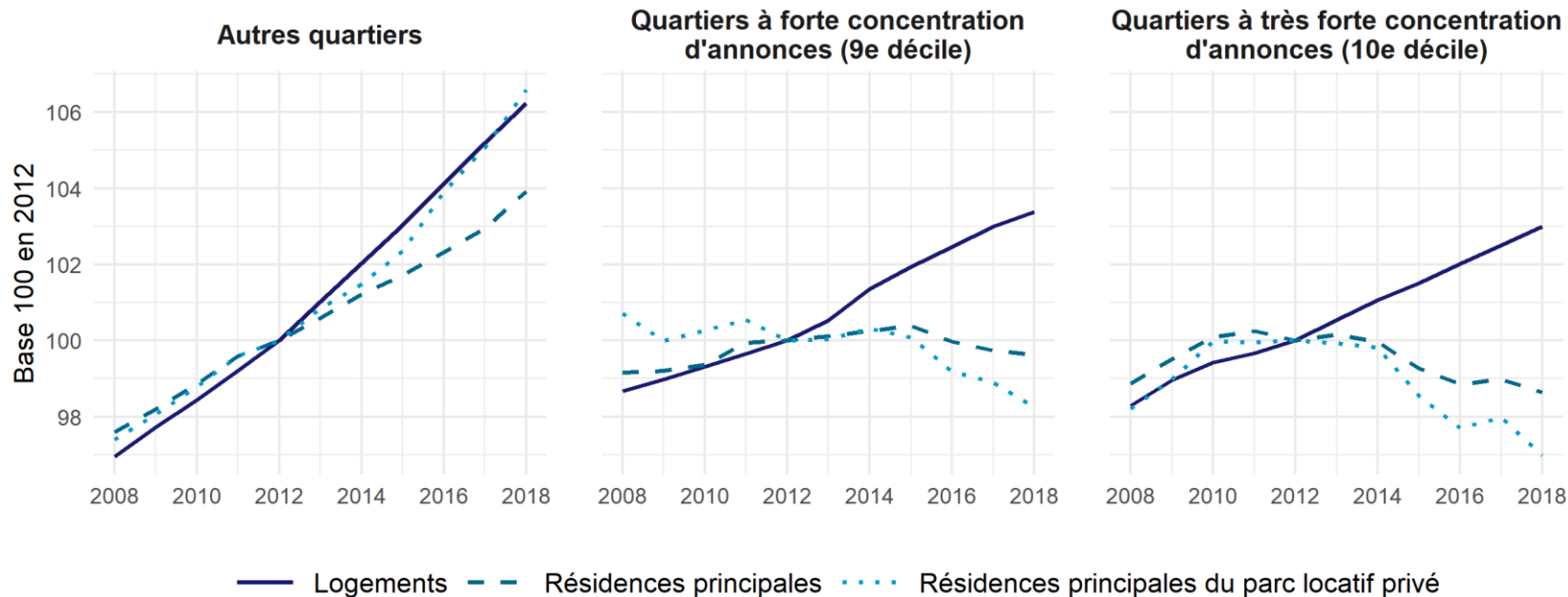
Annonces ■ non professionnelles ■ professionnelles

Des impacts potentiellement importants sur le marché immobilier

→ Analyse des trajectoires de quartiers des 10 grandes villes françaises en fonction de l'intensité de l'activité de location meublée touristique.



Des impacts potentiellement importants sur le marché immobilier

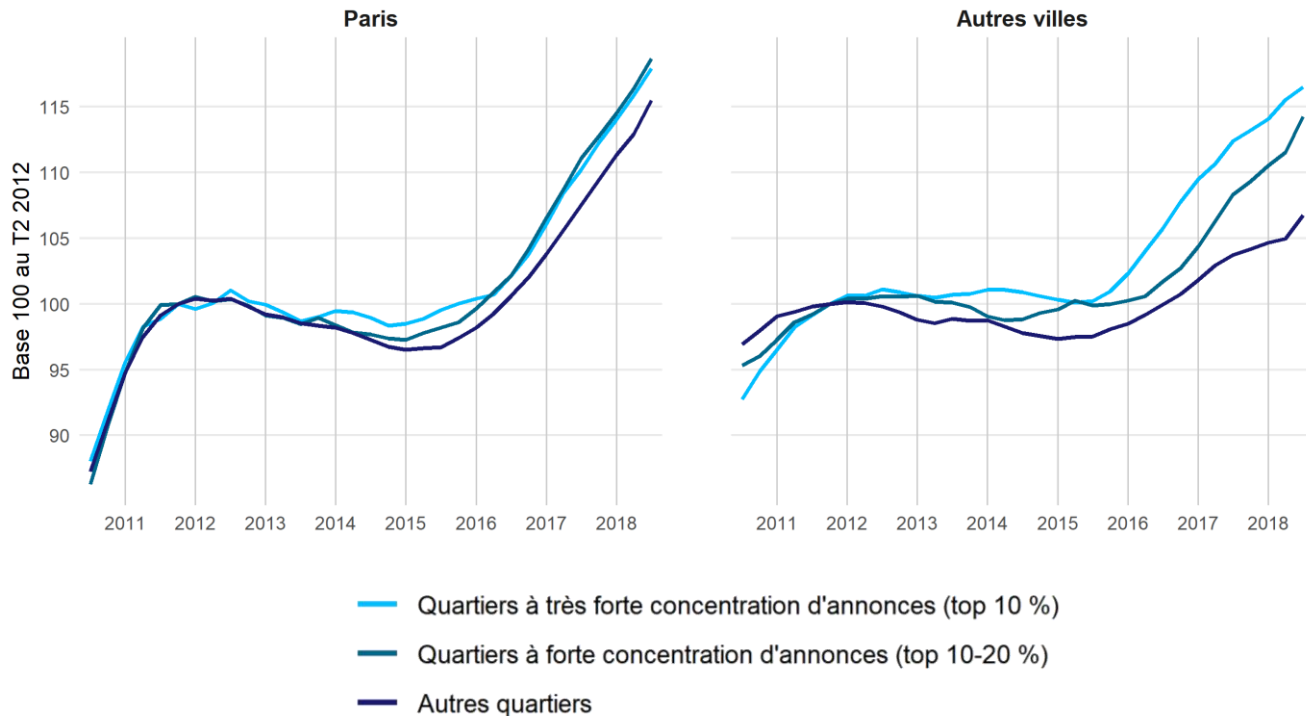


Toutes les séries ont été normalisées en base 100 en 2012.
Source: Calcul DHUP à partir de Insee RP, AirDNA pour la classification

Des impacts potentiellement importants sur le marché immobilier

Evolution des prix

selon les types d'IRIS (classés en fonction du nombre d'annonces)



L'impact de la crise sanitaire en 2020

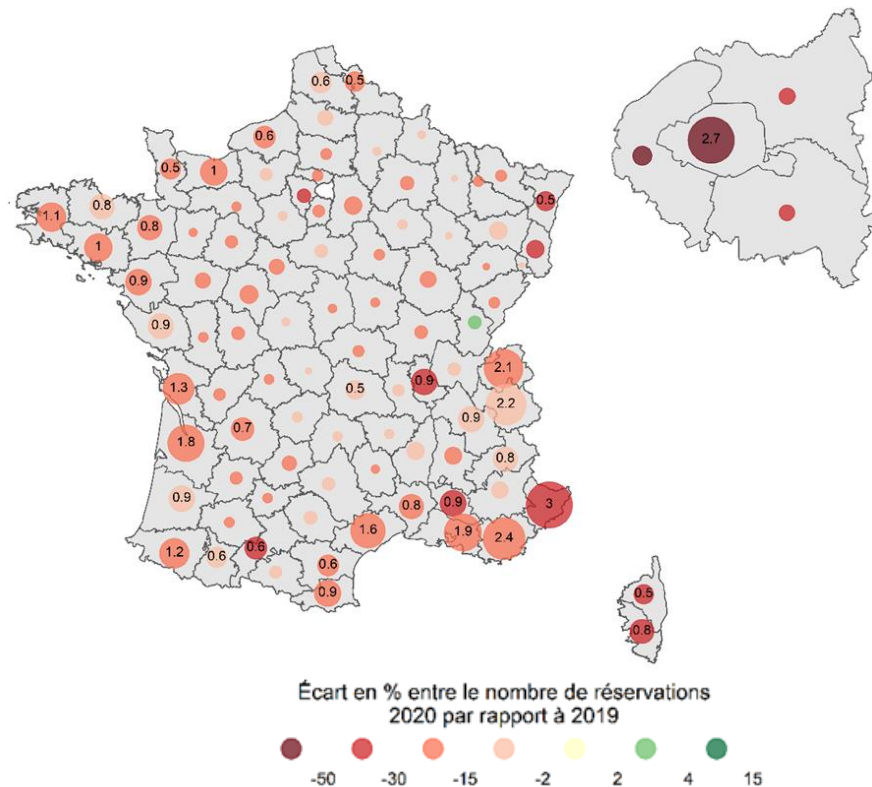
Impact très important de la crise sanitaire sur l'activité de location courte durée, en raison des confinements successifs et des restrictions sur les voyages internationaux.

En 2020, le nombre estimé de nuitées réservées sur Airbnb et HomeAway était inférieur de 26,7 % par rapport à 2019. Baisse particulièrement importante à Paris, Lyon, sur la Côte d'Azur, en Corse, en Alsace.

A Paris, 2,7 millions de nuitées en 2020 contre 7 millions en 2019.

Nuitées réservées en 2020

La taille des cercles est proportionnelle au nuitées en 2020
La couleur indique la variation par rapport à 2019



Conclusion

- Des bases de données imparfaites, qui ne permettent pas une connaissance exhaustive du phénomène
- Une activité en forte croissance entre 2013 et 2017, puis un début de stabilisation
- Une intensité de l'activité et des usages très hétérogènes selon les territoires
- Des signes d'une professionnalisation graduelle de l'activité entre 2014 et 2019
- Des effets potentiellement importants sur les marchés immobiliers dans les grandes métropoles
- Une activité de location fortement affectée par la crise sanitaire