

LES LOCATIONS SAISONNIÈRES EN ÎLE-DE-FRANCE

ÉTAT DES LIEUX D'AVANT-CRISE



MAI 2021

2 201 001

ISBN 978 2 7371 2293 0



fratlu.locateregion.fr



Séminaire Cerema /
18 novembre 2022

Emmanuel Trouillard,
Géographe (PhD),
Chef de projet habitat à
l'Institut Paris Region



LES FRANCILIENS

Territoires et modes de vie

Édition 2021



Bases de données mobilisées

Données Airdna :

Champ couvert:

Données exhaustives (scraping) sur les annonces Airbnb pour des logements localisés dans Paris intra-muros depuis novembre 2014

Données sur 492 autres communes de la région parisienne depuis mai 2015.

Depuis juin 2017, ajout des données site Aritel-HomeAway, avec un travail de dédoublement

L'Institut Paris Region s'est porté acquéreur de données sur l'ensemble des communes franciliennes couvertes pour la période 2015-2019.

Mais seules 2018 et 2019 peuvent véritablement être considérées comme des années complètes avec le périmètre statistique le plus large (Airbnb + Aritel-HomeAway pour l'ensemble des communes franciliennes disponibles)

Variables achetées:

- le nombre total d'annonces collectées par commune sur la période 2015-2019 (chambres isolées et logements loués entiers confondus).
- distribution des locations saisonnières en fonction de leur nombre estimé de jours de location effectifs (en particulier nombre d'annonces à plus de 120 jours de location effective par an)

Données Trackeet (Société plus en activité suite à la crise sanitaire, qui proposait une aide aux collectivités pour suivre et réguler les locations saisonnières) :

Champ couvert:

Données exhaustives (scraping) sur 1119 communes franciliennes (dont Paris) depuis 2018-2019

Données issus de 12 sites spécialisés dans les annonces de location saisonnière: Airbnb et Aritel-HomeAway, mais aussi

Booking, Flipkey, Le Bon Coin, SeLogger, VivaWeek, PAP, MediaVacances, Vivastreet, ParuVendu, Replmmo.

Données non dédoublementées.

Variables fournies à titre gracieux:

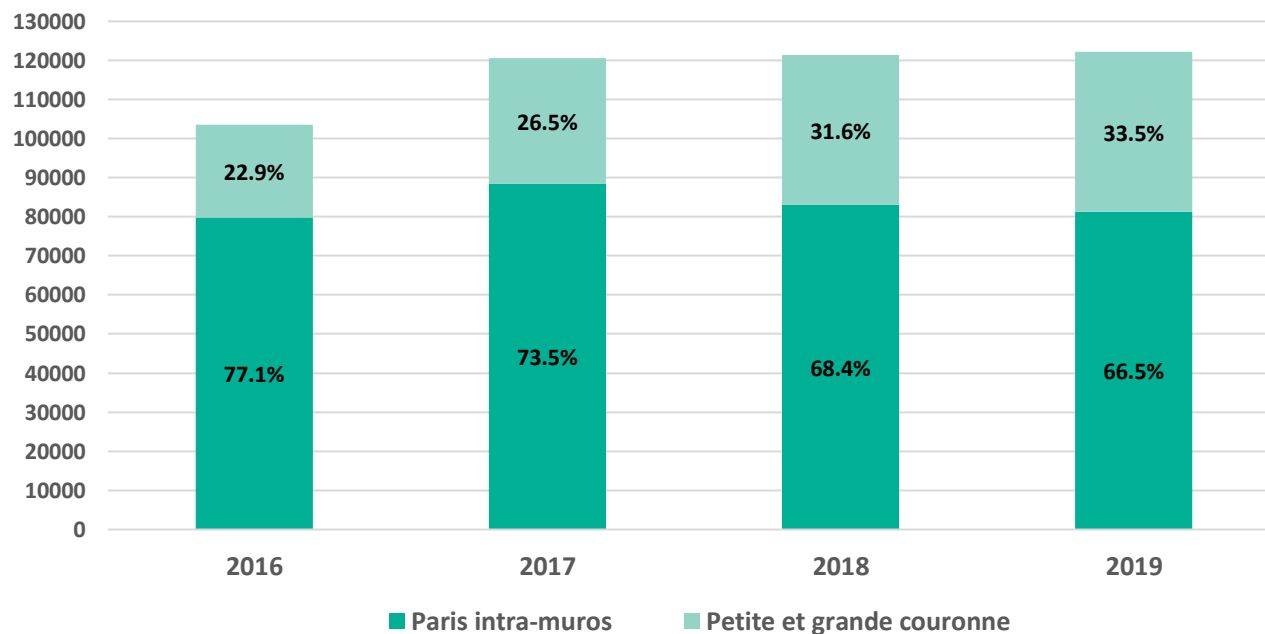
- le nombre total d'annonces collectées par commune (hors Paris) pour 2019 (chambres isolées et logements loués entiers confondus).
- le loyer demandé
- la capacité maximale en nombre de lits/personnes du logement proposé
- le lien url des annonces (contrôle des annonces encore en ligne, vérification de la qualité de la base)

Une croissance fulgurante de la location saisonnière au cours de la décennie 2010

Dans Paris intra-muros, environ 20 000 locations saisonnières recensées en 2011. Plus de 80 000 en 2019.

En Ile-de-France, plus de 120 000 locations saisonnières recensées en 2019 avec une part croissante de la Petite et de la Grande couronne francilienne.

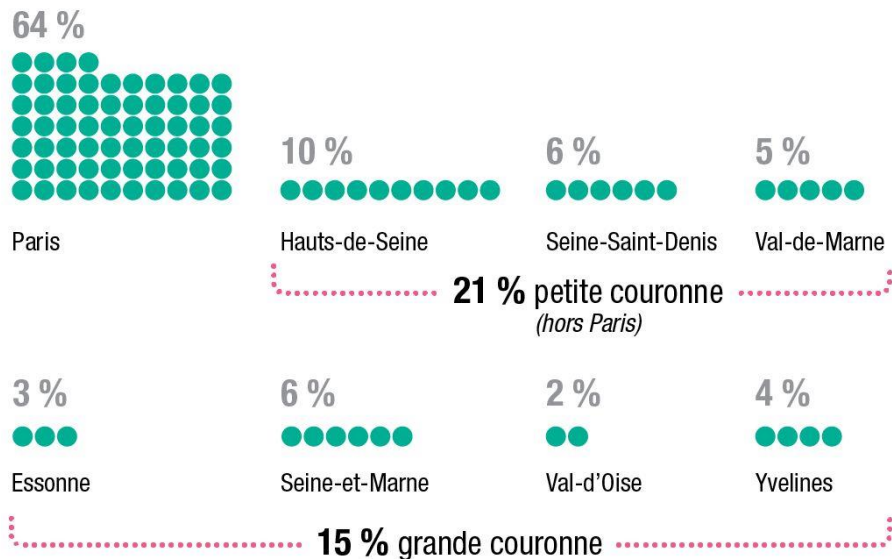
Nombre de logements ayant fait l'objet d'une location touristique en Ile-de-France



Source: Airdna

Une location saisonnière de plus en plus présente en-dehors de Paris intra-muros

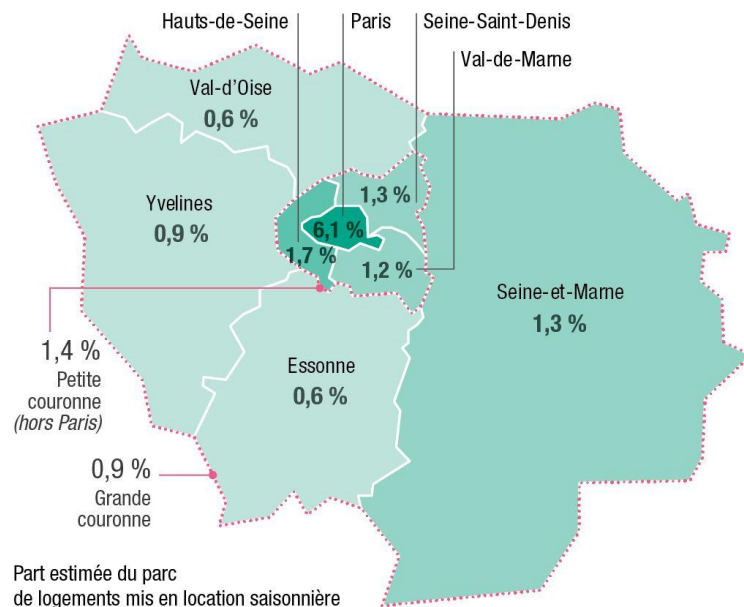
• Répartition des annonces de location saisonnière



Source: Trackeet 2019

L'agglomération parisienne concentre 95% de l'offre francilienne.

• Un parc de logements particulièrement impacté en cœur de métropole

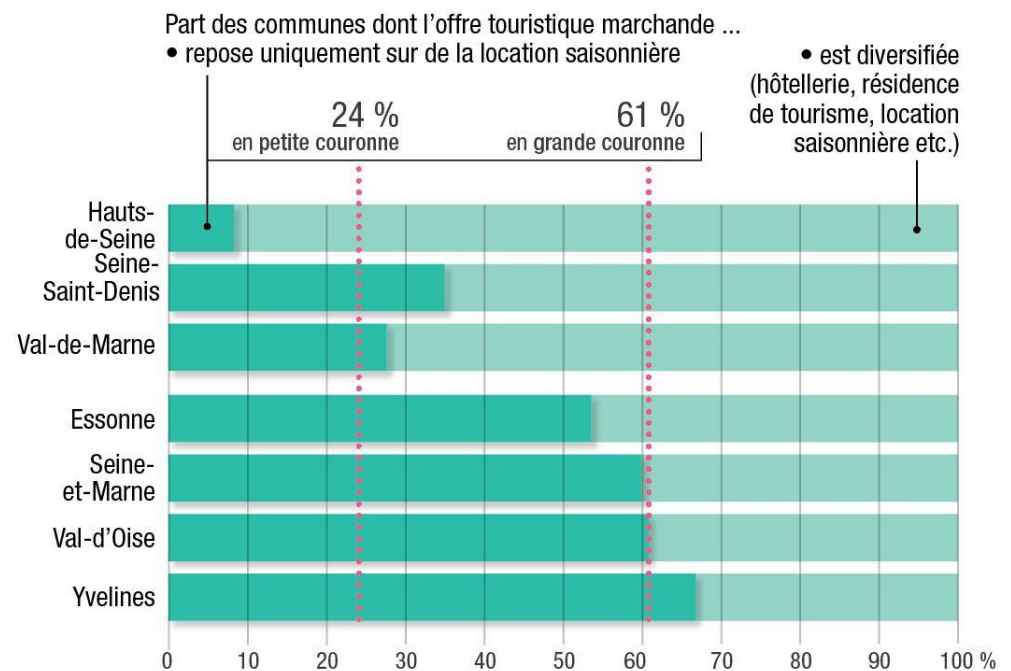


Dans beaucoup d'arrondissements parisiens, le parc de logements concerné flirte avec (voire dépasse largement) les 10%.

La location saisonnière dans l'offre d'hébergement touristique communale

• La location saisonnière, seule offre touristique dans plus de 720 communes

Sur les 1 118 communes (hors Paris) concernées par des offres en location saisonnière en Île de France en 2019, 723 (essentiellement en grande couronne) ne proposent que de l'hébergement marchand via les plateformes de locations saisonnières.



Source: Tracket 2019, INSEE 2019

La location saisonnière s'inscrit dans une problématique plus large de croissance des logements inoccupés en IdF

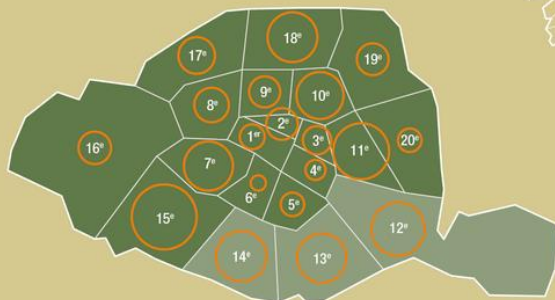
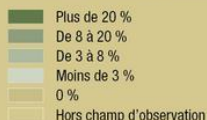


Les locations saisonnières et l'évolution du parc de logements inoccupés* entre 2011 et 2017

Évolution du nombre de logements inoccupés



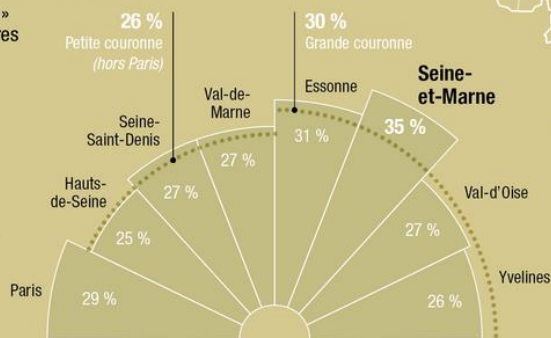
Part des locations saisonnières à l'année (louées plus de 120 jours en 2017) dans la croissance des logements inoccupés**



* Logements vacants, résidences secondaires et logements occasionnels, ceux-ci constituant le parc d'accueil d'une part de l'offre en locations saisonnières, notamment celles « à l'année » (louées plus de 120 jours par an).
 ** Pour les communes où l'augmentation du nombre de logements inoccupés est supérieure ou égale à 50 logements.

29 % des locations saisonnières franciliennes sont louées « à l'année »

Part des locations « à l'année » parmi les locations saisonnières en 2019 ***

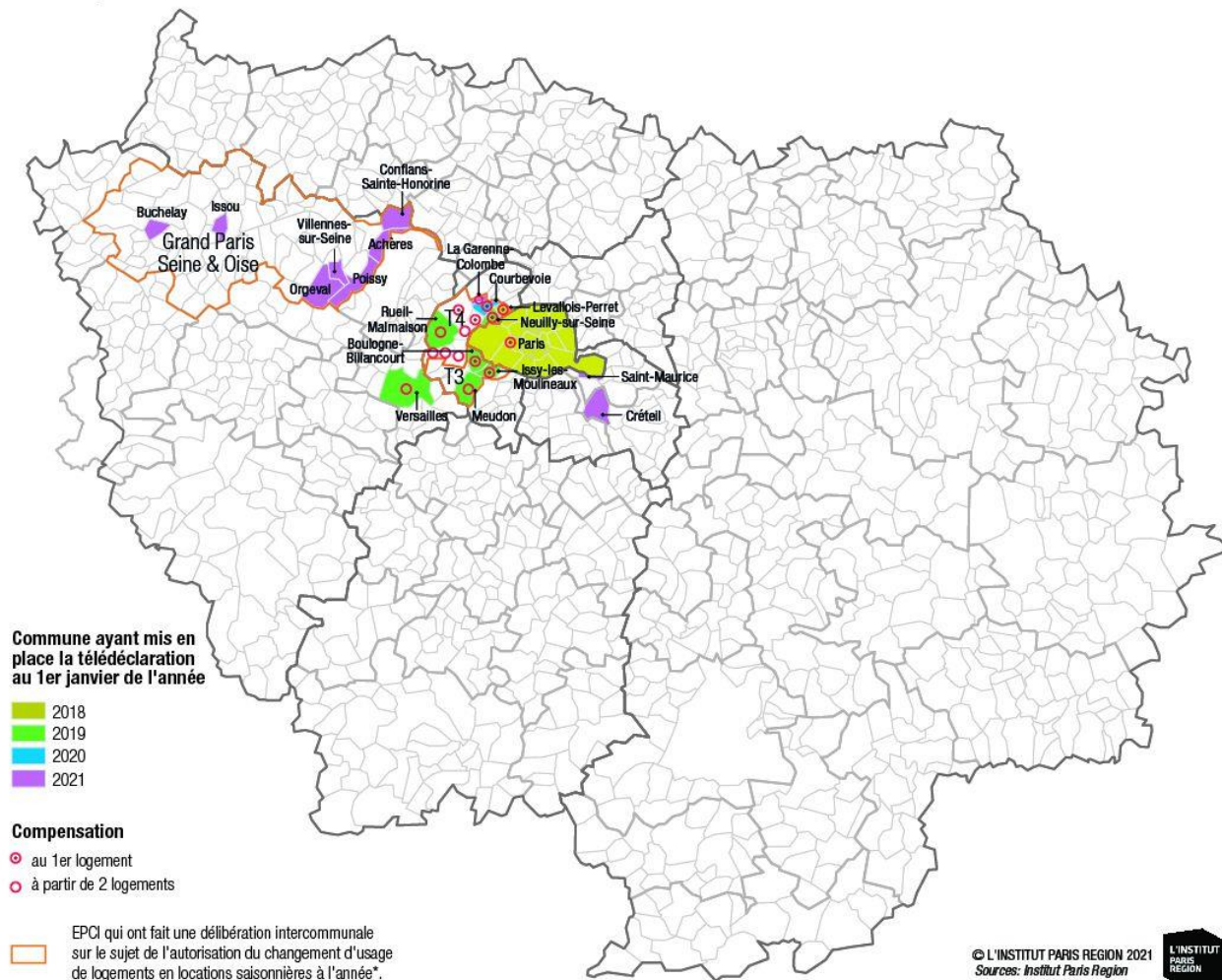


*** Une location est considérée « à l'année » lorsqu'elle est louée plus de 120 jours par an.



Un déploiement local encore limité de la régulation en Ile-de-France

Déploiement des régulations relatives aux locations saisonnières au 1er janvier 2021 en Île-de-France



Au 1^{er} janvier 2021, seules 18 communes franciliennes (hors Paris) avaient mis en place une télédéclaration obligatoire des locations saisonnières.

Seules 15 communes (hors Paris) des mesures de compensation (dont seulement 7 à la 1^{ere} location saisonnière).

Quel impact des marchés « régulés » sur les marchés non régulés?

* Certaines communes complémentaires de la CU Grand Paris Seine & Oise ont mis en place une autorisation préalable de changement d'usage, mais sans contrainte de compensation ni mise en place d'une télédéclaration. Pour la liste complète, nous renvoyons à la délibération intercommunale correspondante du 26/09/2019.

Préconisations

- Au niveau juridique:
 - réformer la définition de « l'usage d'habitation » (supprimer la référence à la situation au 1^{er} janvier 1970!)
 - renforcer les capacités des collectivités locales à définir les régulations qu'elles veulent mettre en place et leur faciliter le contrôle de la bonne application des mesures mises en place (question des 120 jours ; quid des mesures locales « préventives »?, etc.)
- Au niveau des marchés immobiliers:
 - Quel impact de marchés de la location saisonnière « à plusieurs vitesses » (en termes de régulation)? Quel risque d'extension des problématiques parisiennes aux autres communes franciliennes?
 - Elargir la réflexion à la question des « logements inoccupés » (+17 000 logements/an sur la dernière décennie) qui minent les efforts régionaux en matière de production de nouveaux logements.

Merci de votre attention!