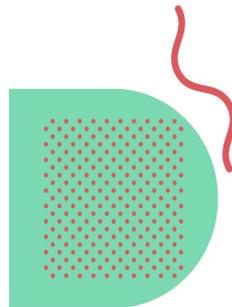
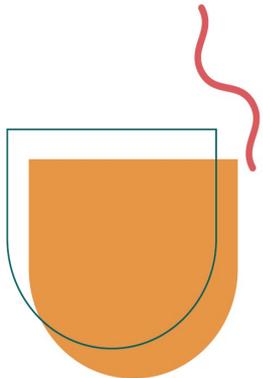


# « AIRBNB », COUPABLE IDÉAL DE LA TENSION SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT NANTAIS ?

*Séminaire : l'attrition des résidences permanentes dans les territoires touristiques - Observer et agir*



AURAN  
Agence d'urbanisme de  
la région nantaise

*Mars 2024*



01

LE CONTEXTE DE L'ÉTUDE



02

LES DONNÉES DISPONIBLES  
ET MOBILISÉES

03

L'IMPACT SUR LE MARCHÉ DU  
LOGEMENT NANTAIS ?



x x x x

01

# LE CONTEXTE DE L'ÉTUDE

x x x x



x  
x x  
x x x

x x x x

## Synthèse de l'Auran n°60 : « Airbnb » Coupable idéal de la tension sur le marché du logement, octobre 2020

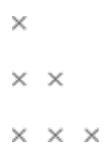
Les plateformes de location de meublés touristiques, type Airbnb, souvent incriminées :

- ▷ De participer à la pénurie de logements.
- ▷ D'entraîner indirectement une inflation des loyers.

**Ses idées reçues n'étaient pas objectivées au niveau local.**

**Une nouvelle réglementation mise en œuvre en 2019 à Nantes**

**La crise sanitaire et les mesures de confinement ont eu un impact massif sur le tourisme et l'activité d'Airbnb.**



x x x x

02

# LES DONNÉES DISPONIBLES ET MOBILISÉES



x x x x

x  
x x  
x x x

x x x x





## DONNEES « INSTITUTIONNELLES »

ISSUES DE STRUCTURES  
RECONNUES

### **Insee**

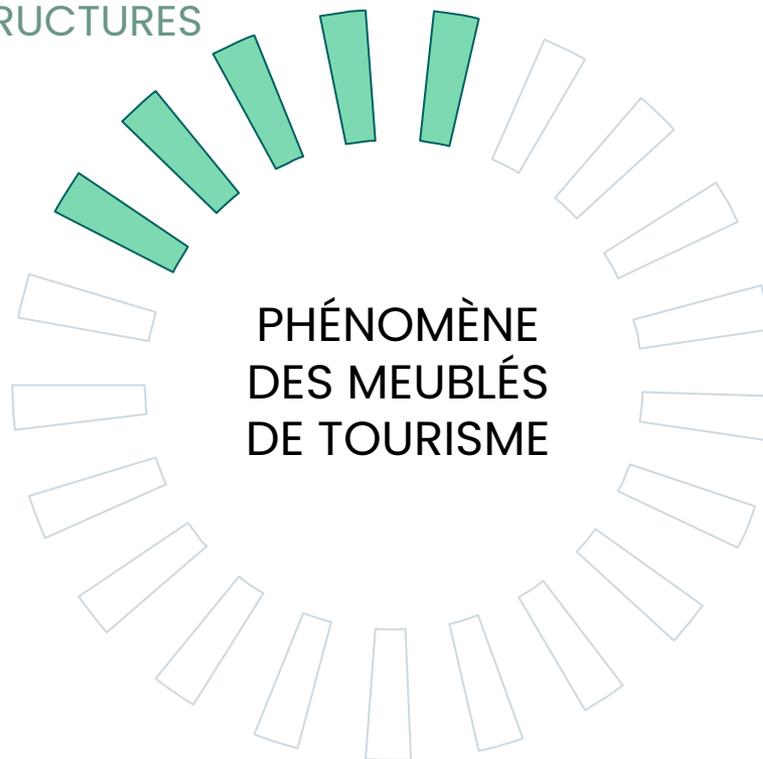
Résidences principales  
Résidences secondaires  
Occupants / ménages  
Indice de référence des loyers

### **Observatoire local des loyers (OLL)**

Niveau de loyers

### **Eurostat**

Nombre de réservations  
Durée du séjour  
Nuitées (nombre total de  
nuits passées par les  
visiteurs)  
Résidents/non résidents





## DONNEES « INSTITUTIONNELLES » ISSUES DE STRUCTURES RECONNUES

### Insee

Résidences principales  
Résidences secondaires  
Occupants / ménages  
Indice de référence des loyers

### Observatoire local des loyers (OLL)

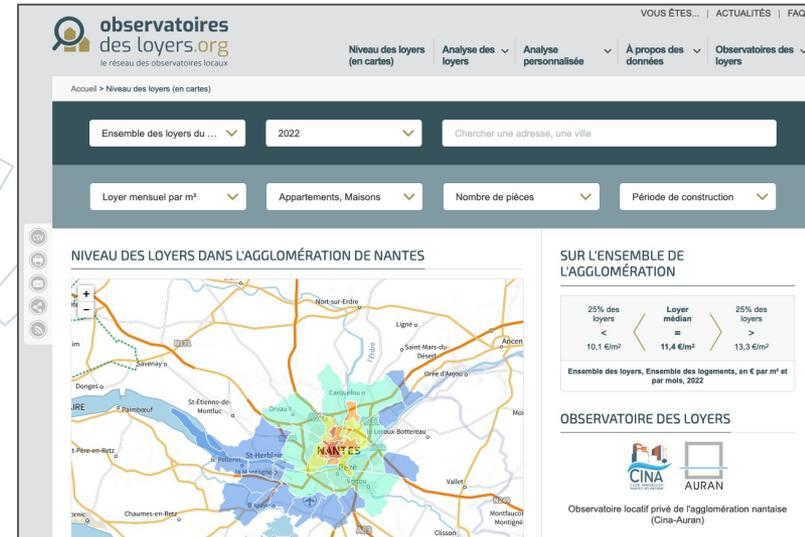
Niveau de loyers

### Eurostat

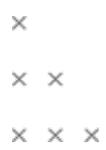
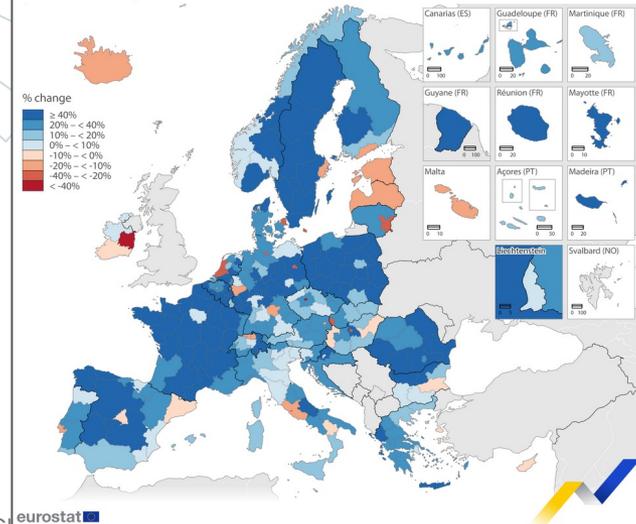
Nombre de réservations  
Durée du séjour  
Nuitées (nombre total de  
nuits passées par les  
visiteurs)  
Résidents/non résidents



## PHÉNOMÈNE DES MEUBLÉS DE TOURISME



Guest nights spent at short-stay accommodation booked via online platforms (NUTS2, % change between 2019 and 2022)





## DONNEES « INSTITUTIONNELLES » ISSUES DE STRUCTURES RECONNUES

**Insee**  
**Observatoire local des  
loyers (OLL)**  
*Eurostat*

## NOUVELLES DONNÉES NÉES DE L'ÉVOLUTION DE LA RÉGLÉMENTATION

### **Téléclarations**

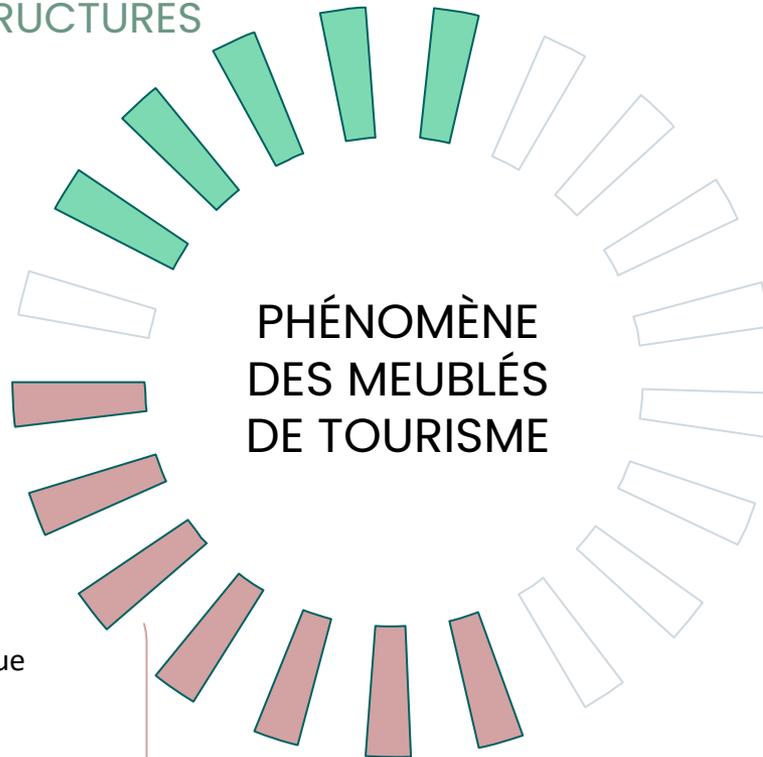
Logements enregistrés en tant que location saisonnière

### **Changements d'usage**

Dossiers adressés à la ville lors de la mise en location d'une résidence secondaire

### **Nuitées plateformes**

Données obligatoirement transmises par Airbnb chaque année pour le versement de la taxe de séjour





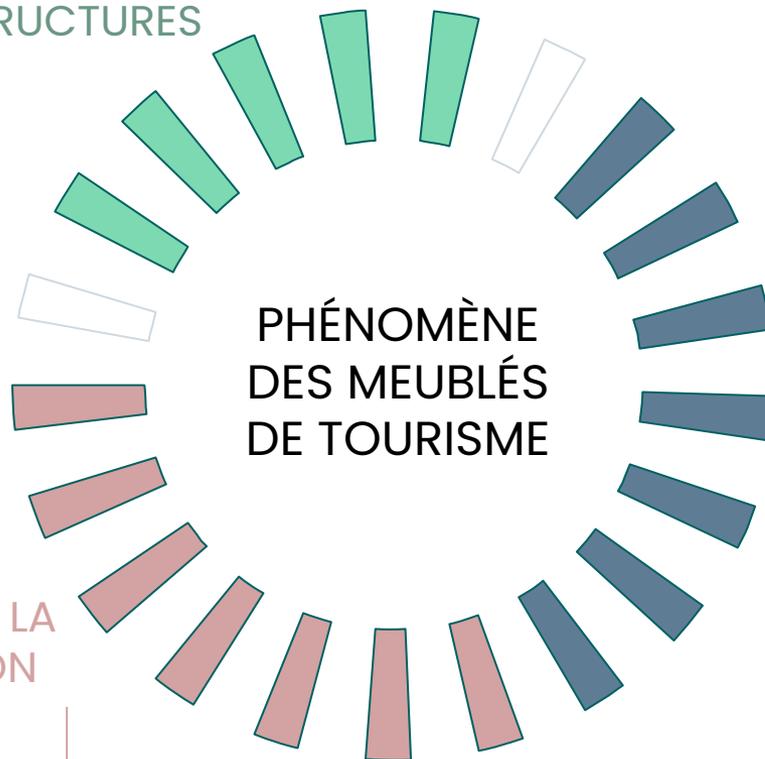
## DONNEES « INSTITUTIONNELLES »

ISSUES DE STRUCTURES  
RECONNUES

Insee  
Observatoire local des  
loyers (OLL)  
*Eurostat*

**NOUVELLES  
DONNÉES**  
NÉES DE  
L'ÉVOLUTION DE LA  
RÉGLÉMENTATION

Téléclarations  
Changements d'usage  
Nuitées réservées sur Airbnb



## DONNÉES OBTENUES PAR ACHAT OU MOISSONNAGE

### AirDna

Fournisseur de données de locations saisonnières type Airbnb, Home Away

### Liwango

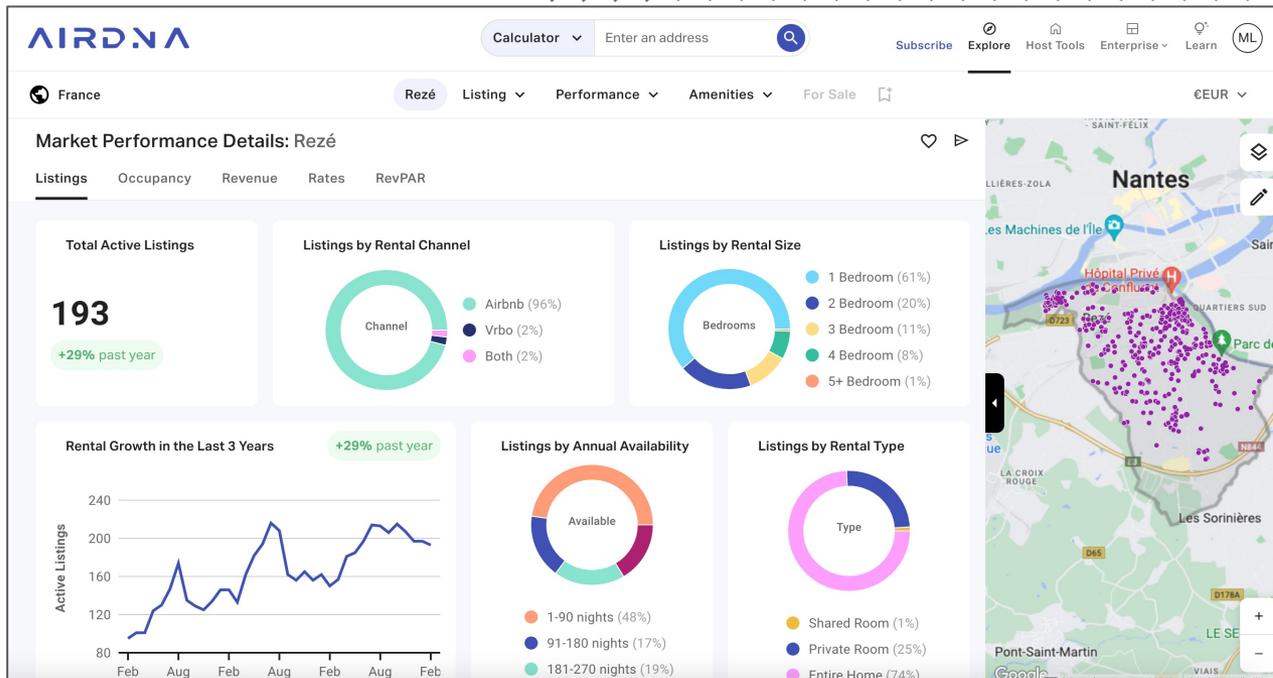
Fournisseur de données de l'offre et de l'activité des locations de courte durée.

### Observatoire Airbnb

Mise à disposition des données Airbnb à un instant T. (*M. Rouveyre, conseiller municipal de la ville de Bordeaux et élu départemental*)

*Inside Airbnb, Touriz, Lighthouse*

# LES DONNÉES DISPONIBLES ET MOBILISÉES



## DONNÉES OBTENUES PAR ACHAT OU MOISSONNAGE

### AirDna

Fournisseur de données de locations saisonnières type Airbnb, Home Away

### Liwango

Fournisseur de données de l'offre et de l'activité des locations de courte durée.

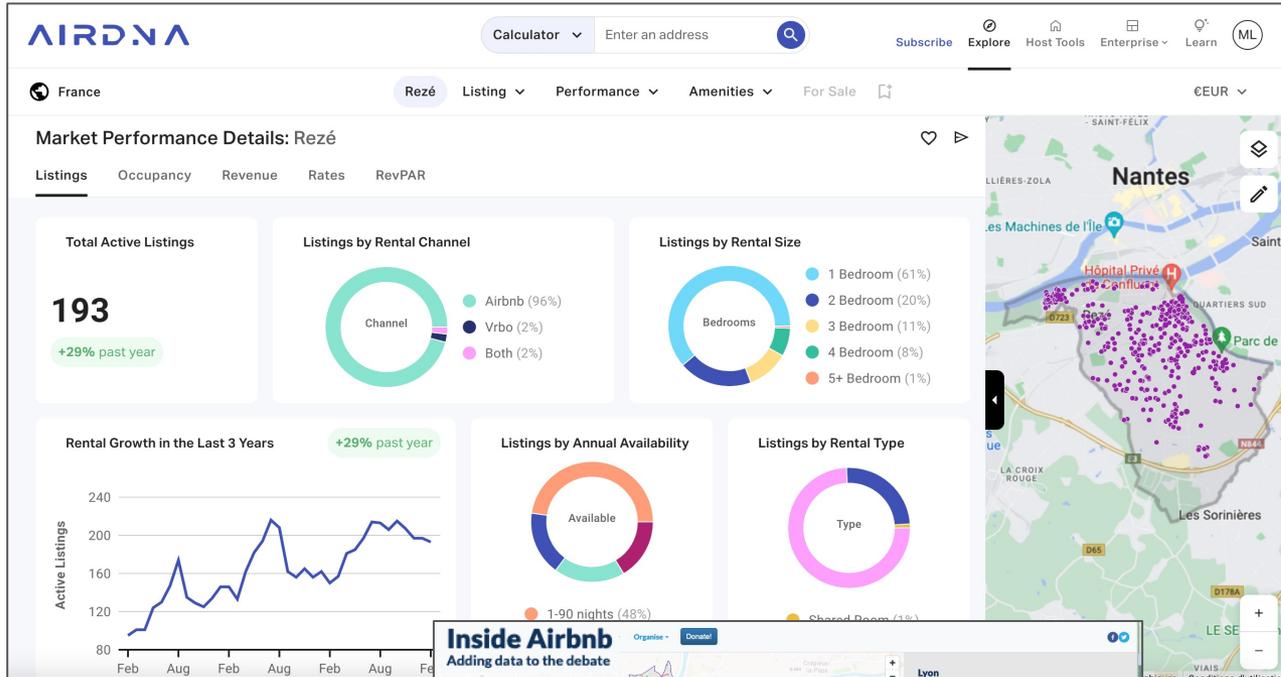
### Observatoire Airbnb

Mise à disposition des données Airbnb à un instant T. (M. Rouveyre, conseiller municipal de la ville de Bordeaux et élu départemental)

*Inside Airbnb, Touriz, Lighthouse*



# LES DONNÉES DISPONIBLES ET MOBILISÉES



## DONNÉES OBTENUES PAR ACHAT OU MOISSONNAGE

### AirDna

Fournisseur de données de locations saisonnières type Airbnb, Home Away

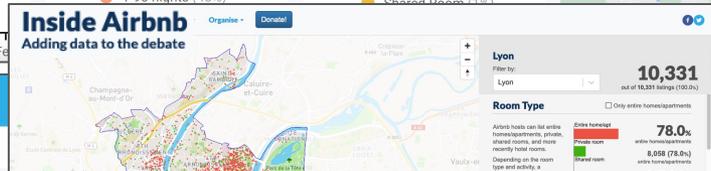
### Liwango

Fournisseur de données de l'offre et de l'activité des locations de courte durée.

### Observatoire Airbnb

Mise à disposition des données Airbnb à un instant T. (M. Rouveyre, conseiller municipal de la ville de Bordeaux et élu départemental)

*Inside Airbnb, Touriz, Lighthouse*



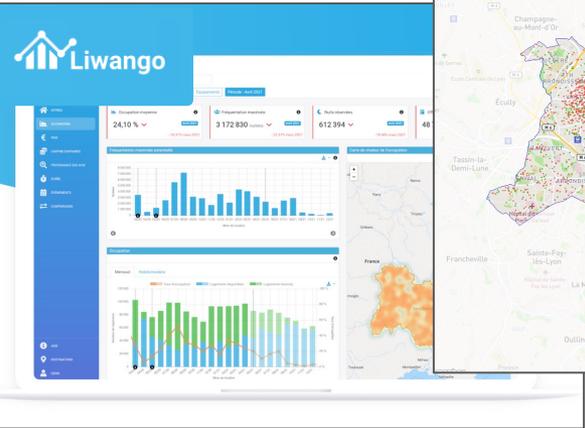
**Touriz** A propos Nos solutions Ressources NOUS CONTACTER SE CONNECTER

Touriz accompagne les collectivités et les loueurs sur les problématiques juridiques et administratives liées aux locations meublées de courte durée.

- ✓ **Collectivités** : nous vous apportons une assistance juridique pour la conception et la mise en œuvre de la réglementation des hébergements touristiques et du changement d'usage des locaux d'habitation, et mettons en place des solutions numériques pour dématérialiser leur gestion administrative.
- ✓ **Hôtes / hébergeurs** : nous vous aidons à comprendre les règles applicables aux locations saisonnières et à accomplir facilement les formalités administratives nécessaires.
- ✓ **Intermédiaires de la location touristique (plateformes de réservation, conciergeries, agences immobilières...)** : nous vous offrons des informations et des conseils pour vous permettre de vous conformer aux exigences réglementaires relatives à votre activité.

Découvrez toutes nos solutions adaptées spécifiquement à votre profil :

COLLECTIVITÉS HÔTES / HÉBERGEURS INTERMÉDIAIRES DE LA LOCATION TOURISTIQUE



ISE

# LES DONNÉES DISPONIBLES ET MOBILISÉES



	Intérêts / avantages	Inconvénients / vigilances	Utilisation en 2019
--	----------------------	----------------------------	---------------------

## DONNÉES « INSTITUTIONNELLES »

<b>INSEE</b>	> Données sur les différents parcs de logements et leurs occupants	> 3 ans de décalage	V
Observatoire local des loyers	> Données sur les loyers par territoire et typologie		V

## NOUVELLES DONNÉES

Téléclarations	> Distinction résidences principales ou secondaires > Adresses géolocalisables	> Doublons : chaque modification entraîne un nouveau numéro > plusieurs logements dans un collectif ou si même propriétaire	X
Changements d'usage	> Résidences secondaires > Adresses géolocalisables	> Peu de dossiers déposés au moment de l'étude : moins de 300 dossiers entre janv. 2019 et mars 2020	X
Nuitées Airbnb	> Exhaustivité des logements réservés > Adresses géolocalisables > Montant de la taxe de séjour	> Confusion date (jour de réservation ou séjour) > Impossible de savoir si plusieurs logements dans un même collectif ou si même propriétaire > Peu de numéros d'enregistrement	V

## DONNÉES OBTENUES PAR ACHAT OU MOISSONNAGE

<b>AirDna</b>	> Évolution trimestrielle, voir mensuelle > Tarifs abordables	> Public : loueurs / investisseurs > Pas de possibilité d'extraire les données / des indicateurs prédéfinis > Plateforme à l'étranger	V
<b>Liwango</b>	> Public : collectivités > Évolution trimestrielle > Possibilité d'extraire les données brutes > Plateforme française	> Tarifs très élevés	X
<b>Observatoire Airbnb</b>	> Public : chercheurs, journalistes, élus et citoyens > Données brutes / exhaustives / géolocalisées > Comparaison entre 2016 et 2019	> Peu de variables > Difficulté à distinguer les annonces actives des autres annonces > Pas d'évolution mensuelle, ni annuelle	X

x  
x x  
x x x

x x x x



x x x x

03

# L'IMPACT SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT NANTAIS

x x x x



x  
x x  
x x x

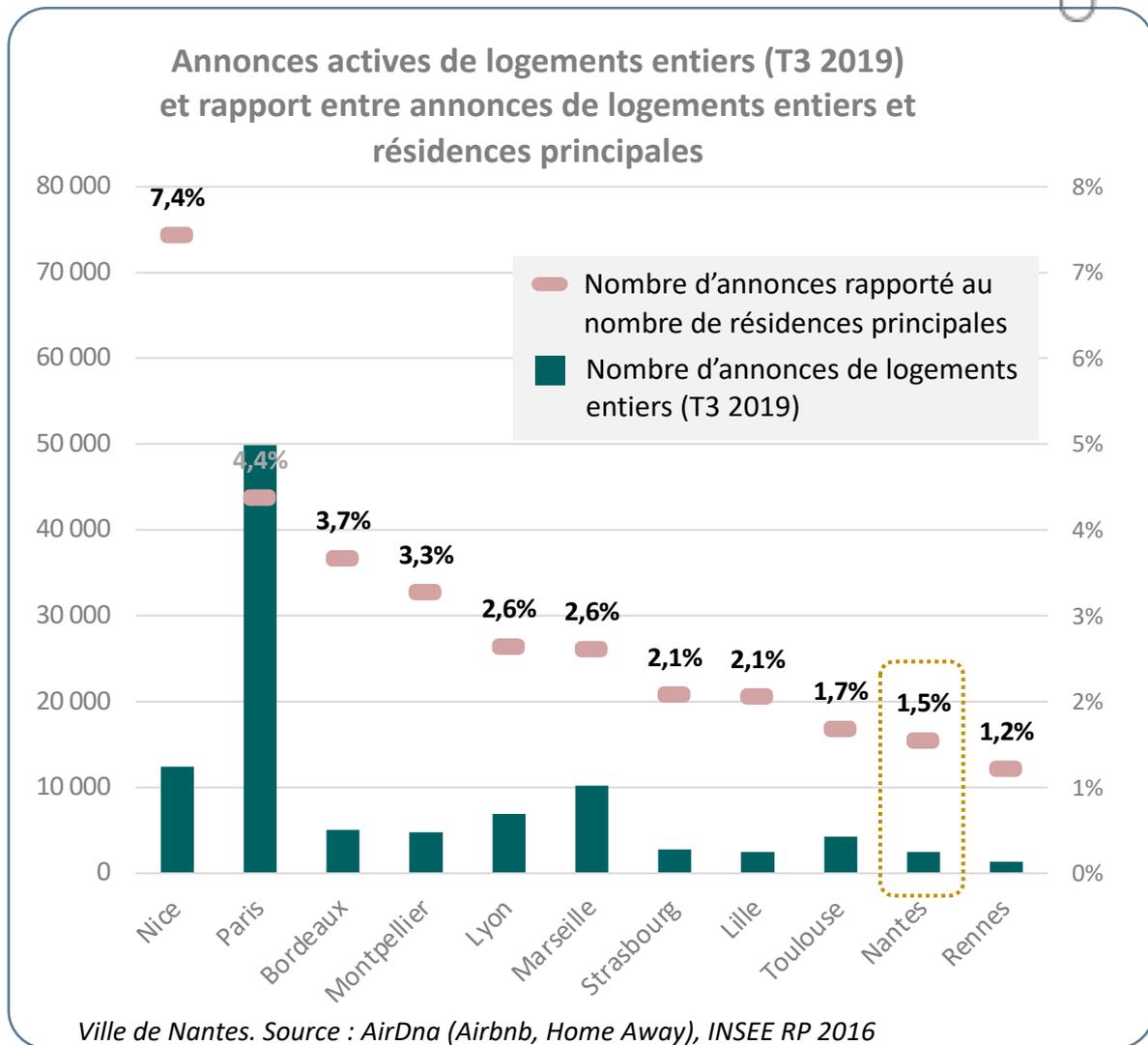
x x x x

# L'IMPACT SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT NANTAIS

- Une part **relativement faible à Nantes** et un **impact limité** pour le moment dans un marché qui reste résidentiel

- Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, Paris enregistre un nombre d'annonces 17 fois supérieur à Nantes (Nice x 4, Marseille x 3, Lyon x 3, Bordeaux x 2).

- 10<sup>ème</sup> rang des 11 villes de plus de 200 000 habitants (1,5% des résidences principales)



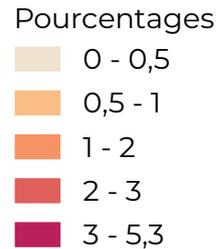
# L'IMPACT SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT NANTAIS



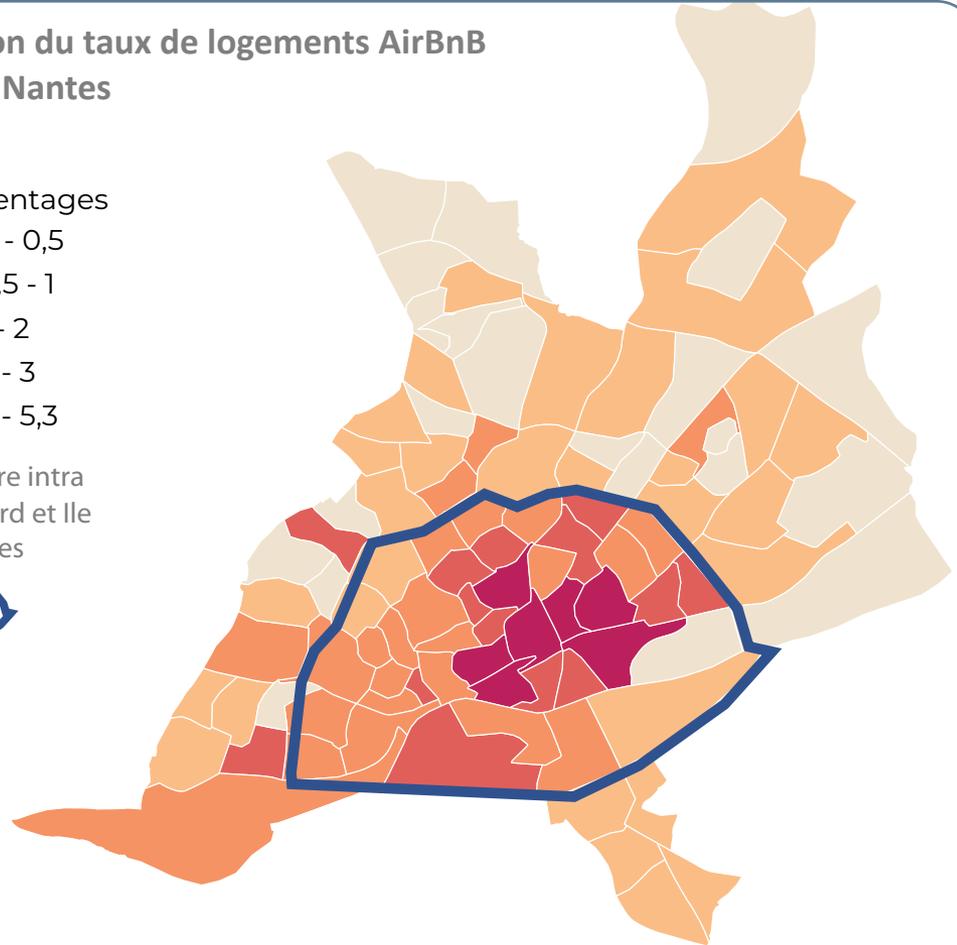
- ▶ Avant la pandémie : une part **relativement faible à Nantes** et un **impact limité** pour le moment dans un marché qui reste résidentiel
- ▶ Le parc des petits logements en centre ville plus concernés : des **jeunes ménages les plus impactés**

- ▶ 80 % des adresses transmises par Airbnb à Nantes sont des logements à l'intérieur des boulevard.
- ▶ 68 % des annonces sont des studios ou des T2 (AirDna)
- ▶ La moitié des petites typologies dans le parc locatif privé nantais est occupé par une personne de moins de 39 ans ou moins. (Insee)

Estimation du taux de logements Airbnb par iris à Nantes



Périmètre intra boulevard et Ile de Nantes



Source : Auran d'après les données Airbnb transmises à la ville de Nantes // INSEE, RP 2016  
Nombre d'adresses uniques ayant enregistré une réservation sur Airbnb entre janvier et octobre 2019 rapporté au nombre de résidences principales





- ▶ Avant la pandémie : une part **relativement faible à Nantes** et un **impact limité** pour le moment dans un marché qui reste résidentiel
- ▶ Le parc des petits logements en centre ville plus concernés : des **jeunes ménages les plus impactés**
- ▶ Des **mesures en place pour limiter la sortie de logements** du parc résidentiel.
- ▶ Encore des zones d'ombre pour **identifier précisément les logements, puis poursuivre les propriétaires qui ne respectent pas les mesures.**

## Les obligations du propriétaires depuis 2019

- ⇒ Enregistrer le logement auprès de la collectivité
- ⇒ Verser une taxe de séjour et transmission des réservations
- ⇒ Limiter à 120 jours de location une résidence principale
- ⇒ Demander un changement d'usage de la résidence secondaire
- ⇒ Compenser ce changement d'usage
- ⇒ Et même faire face à des poursuites en cas de non-respect de ces règles

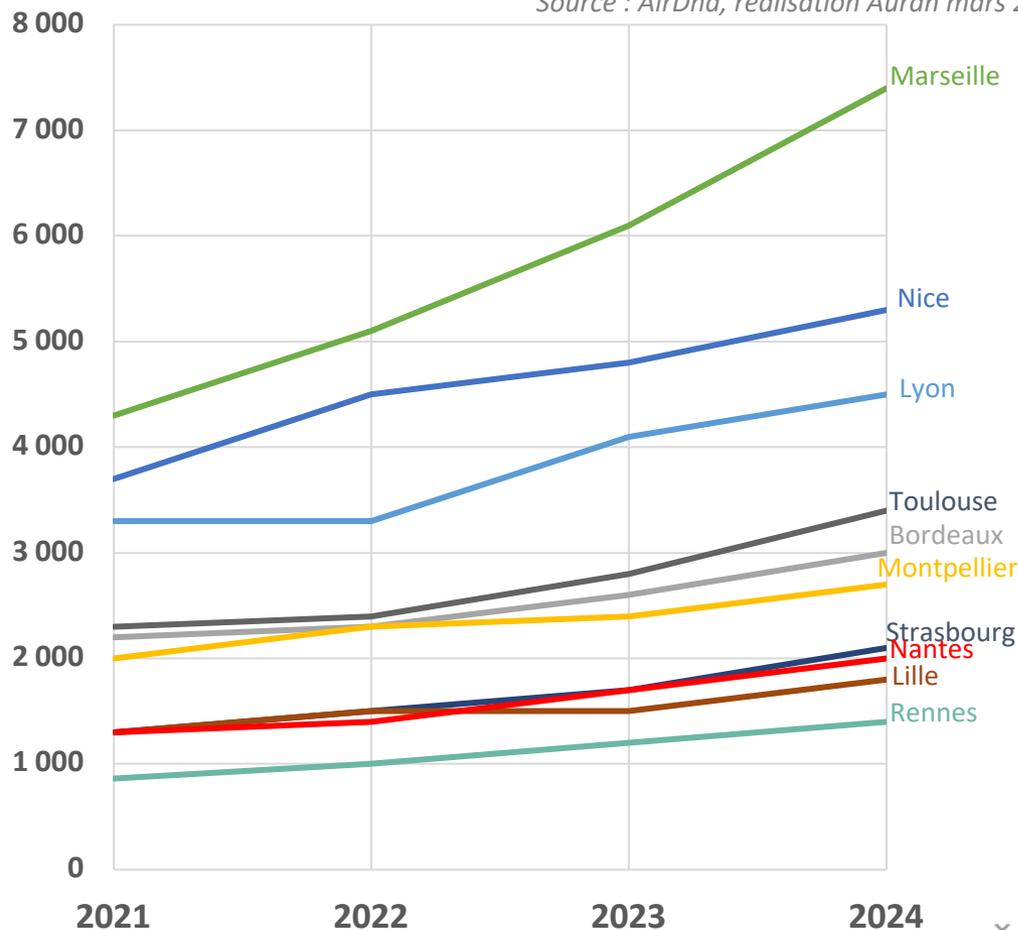


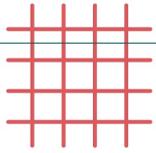


- ▶ Avant la pandémie : une part **relativement faible à Nantes** et un **impact limité** pour le moment dans un marché qui reste résidentiel
- ▶ Le parc des petits logements en centre ville plus concernés : des **jeunes ménages les plus impactés**
- ▶ Des **mesures en place pour limiter la sortie de logements** du parc résidentiel.
- ▶ Encore des zones d'ombre pour **identifier précisément les logements, puis poursuivre les propriétaires qui ne respectent pas les mesures.**
- ▶ Poursuivre l'observation du phénomène

## Évolution du nombre d'annonces en février Villes de plus de 200 000 habitants hors Paris

Source : AirDna, réalisation Auran mars 2024





## Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

2, cours du Champ de Mars  
44000 Nantes  
02 40 84 14 18



[www.auran.org](http://www.auran.org)

