

## Les synthèses de l'Auran

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

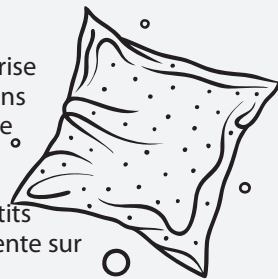


La plupart des grandes métropoles européennes font actuellement face à une crise du logement. Cette crise est essentiellement liée à un déficit d'offre dans les grandes villes où le marché est très tendu. Si plusieurs raisons peuvent expliquer le phénomène, les plateformes de location de meublés touristiques, Airbnb en tête, sont souvent incriminées de concurrencer l'offre hôtelière et de participer à la pénurie de logements. Elles se voient reprocher de soustraire du marché locatif ordinaire des logements qui auraient pu être mis à disposition des habitants « locaux ». En 2019, dans certains quartiers de Barcelone, Lisbonne ou Venise, le taux de logements en meublés de tourisme par rapport à l'offre résidentielle aurait atteint plus de 30 %. La location touristique via les plateformes est également accusée d'entraîner indirectement une inflation des loyers. Des ménages sont alors contraints de

s'éloigner pour se loger. Cette synthèse s'attache à analyser les effets de ces locations de courte durée sur le marché du logement nantais.

Très récemment, la crise liée au Coronavirus a eu un impact sur l'activité de ces plateformes avec l'arrêt du transport aérien et les différentes mesures du confinement. Il est encore complexe d'évaluer l'ensemble des conséquences de la pandémie sur le marché, mais il est difficile d'imaginer que toutes ces locations retournent dans l'offre résidentielle.

Pour autant, Nantes est loin d'être aussi impactée par le phénomène Airbnb et cela même avant la crise sanitaire. L'offre de logements en location de courte durée y a, certes, plus que doublé en quatre ans (+125 % d'annonces de logements entiers entre janvier 2016 et janvier 2020). Pour autant, le nombre de locations ne représente qu'une part limitée des résidences principales et l'évolution des loyers n'est pas directement imputable à Airbnb, mais aux revalorisations de l'indice de référence des loyers. Certains segments du parc en revanche sont plus concernés que d'autres, notamment les petits logements en cœur de ville. Le développement d'Airbnb vient ainsi participer à la tension déjà présente sur le marché, notamment pour les logements privilégiés par les étudiants et les jeunes actifs.



## CHIFFRES CLÉS

**2 947** annonces actives en décembre 2019 sur l'ensemble de la métropole nantaise dont 70 % de logements entiers (contre un peu plus de 6 000 mises en chantier en 2019)



**1,5%** c'est ce que représentent les logements entiers mis à disposition sur Airbnb au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 par rapport aux résidences principales nantaises

Nantes concentre **72%** de l'offre « Airbnb » observée sur l'agglomération



Près de **1 000** annonces supplémentaires de logements entiers entre début 2016 et début 2020 à Nantes

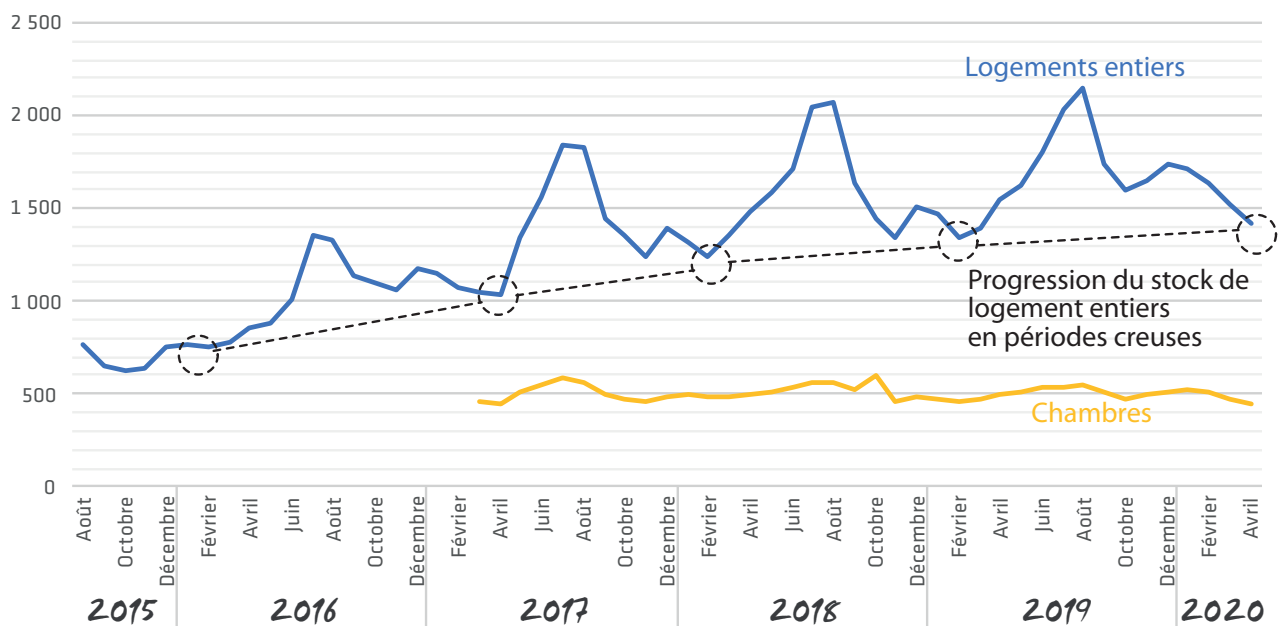
**10<sup>e</sup>** rang des 11 villes de plus de 200 000 habitants en matière d'annonces actives rapportées aux résidences principales, devant Rennes

# UNE DYNAMIQUE SOUTENUE DE LA LOCATION SAISONNIÈRE À NANTES

## UNE IMPORTANTE PROGRESSION DE L'OFFRE DEPUIS 4 ANS

Au cours des dernières années, l'offre de meublés de tourisme a augmenté nettement. Sur la ville de Nantes, elle a plus que doublé en 4 ans pour les logements entiers, soit une augmentation de +125 % entre janvier 2016 et janvier 2020. Plusieurs indicateurs permettent d'estimer l'ampleur du phénomène et son impact.

Évolution du nombre d'annonces actives par mois sur la ville de Nantes



Source : AirDNA, mars 2020 / Le Monde « les décodeurs » d'après AirDNA, juillet 2018

Comme dans la plupart des villes, le marché nantais est fortement saisonnier. Le nombre d'annonces actives est plus bas en février et mars, tandis qu'il marque un pic en juillet et en août (environ 2 000 logements loués en entier), avec un écart de 500 à 700 annonces entre ces deux périodes.

Cette plus forte activité observée au 3<sup>e</sup> trimestre est ainsi à relier aux personnes qui choisissent de mettre en location leur logement pendant leurs congés estivaux. Si ce phénomène correspond bien à « l'esprit Airbnb », l'impact potentiellement délétère de ces plateformes de location saisonnière est davantage à rechercher dans l'évolution du nombre d'annonces actives en période creuse. En effet, celles-ci représentent davantage l'offre de logements disponibles toute l'année indépendamment des pics liés à la location occasionnelle (1 630 en février 2020). Or, il apparaît que le nombre d'offres actives en période creuse progresse également sur les quatre dernières années, même s'il apparaît moindre entre 2018 et 2020.

### Définitions

**Location de meublé de tourisme (ou location meublée de courte durée) :** il s'agit de villa, d'appartement ou de studio meublé à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (article 324-1 du code du Tourisme). Dans cette étude, cela désigne plus particulièrement les locations via plateformes internet.

**Plateforme internet de location de meublés de tourisme :** site internet qui fait le lien entre le propriétaire qui loue sa résidence principale ou sa résidence secondaire et le particulier. Exemple : Airbnb, HomeAway...

**Annonce active :** annonce dont le logement a enregistré au moins un jour réservé au cours de la période considérée.

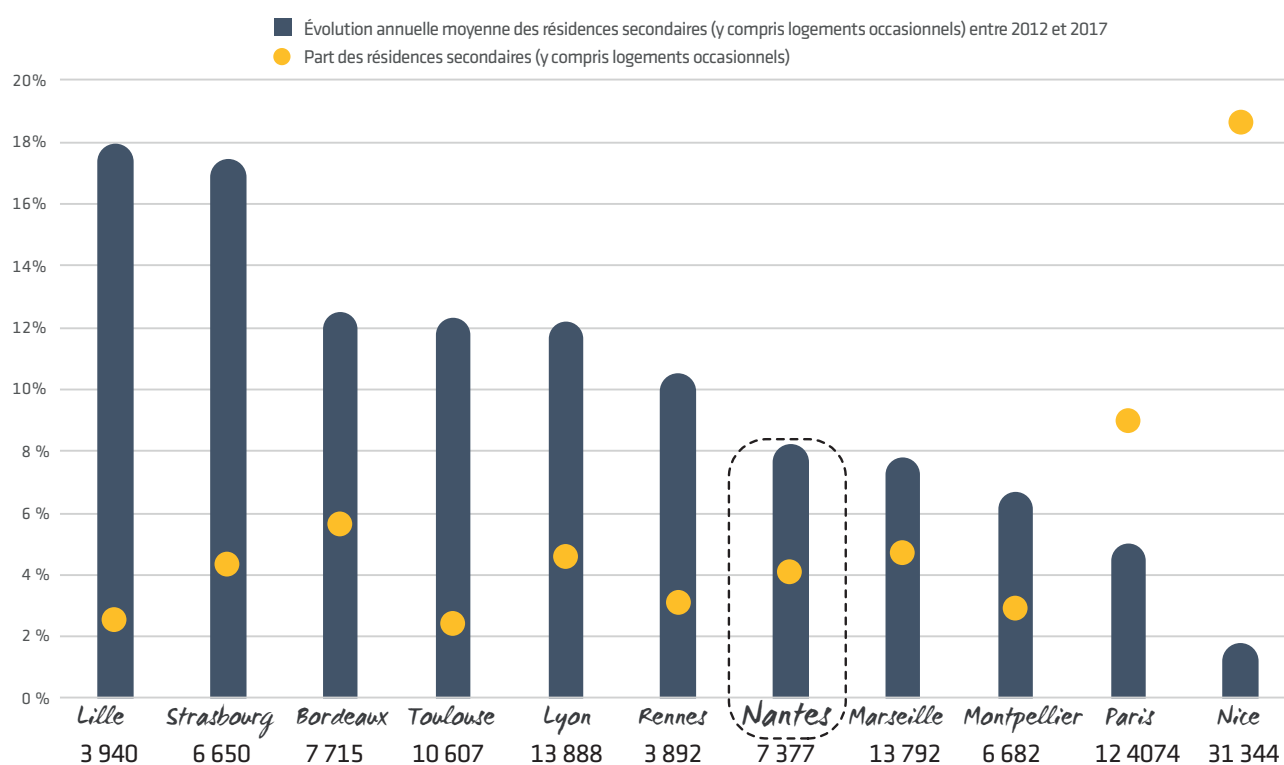
## UNE FORTE CROISSANCE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Afin de mieux évaluer le phénomène du meublé touristique, il est aussi nécessaire de prendre en compte l'évolution des résidences secondaires. Ces dernières peuvent être en effet mises en location dans le cadre d'un investissement. Cela conduit ainsi à soustraire des résidences principales du parc de logements au profit des résidences secondaires qu'il est possible de louer plus de 120 jours<sup>1</sup>.

Il serait surtout pertinent d'observer les résidences principales converties en résidences secondaires mais les données ne permettent pas de l'apprécier précisément. En revanche, il est possible de l'estimer grâce à la croissance de ces dernières et leur part dans l'ensemble des logements. Nantes compte en moyenne 3 000 logements neufs construits par an, ce qui fait une estimation d'un peu plus d'une centaine de résidences secondaires neuves (4 % du parc) qui s'ajouteraient aux 7 400 dénombrées en 2017.

### Évolution annuelle moyenne des résidences secondaires entre 2012 et 2017 et part dans l'ensemble du parc en 2017

Villes de plus de 200 000 habitants



Source : INSEE RP 2012 / 2017

Entre les deux derniers recensements (2012/2017), certaines villes comme Lille, Strasbourg, Bordeaux, Toulouse et Lyon ont vu leur nombre de résidences secondaires (y compris occasionnelles) bondir avec une moyenne de plus de +12 % par an. À Nantes, l'évolution est également forte avec une moyenne annuelle de +8,2 %, soit 400 à 500 logements par an. Au regard de ces évolutions récentes, il est possible d'avancer qu'une part de ces logements a été détournée au profit de la location touristique.

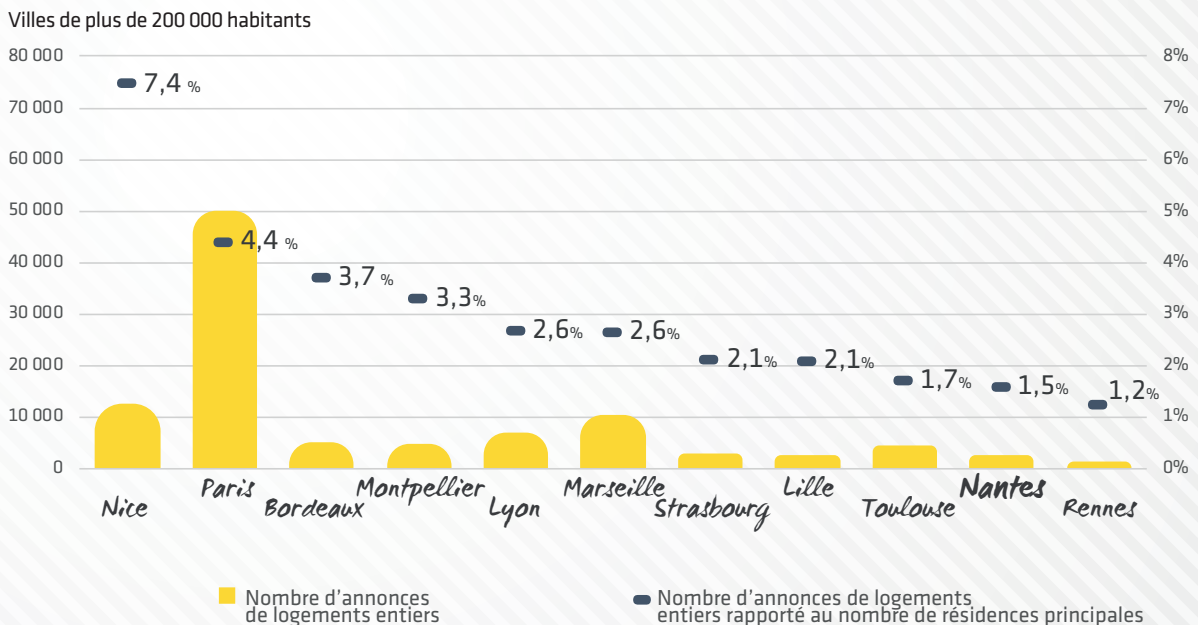
<sup>1</sup>La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) de 2018 introduit l'interdiction pour un loueur de louer sa résidence principale plus de 120 jours par an.

## ■ NANTES EST MOINS CONCERNÉE QUE D'AUTRES GRANDES VILLES FRANÇAISES PAR LE PHÉNOMÈNE AIRBNB

Le phénomène de la location de courte durée semble toucher davantage les autres grandes villes françaises que Nantes. En effet, elle affiche un nombre d'annonces actives moins élevé que les autres communes de plus de 200 000 habitants. Paris enregistre 17 fois plus d'annonces que Nantes (Nice x4, Marseille x3, Lyon x3, Bordeaux x2).

Rapporter le nombre d'annonces actives au nombre de résidences principales est un des moyens pour évaluer la pression d'Airbnb sur le marché résidentiel. Nice, Paris et Bordeaux sont celles qui sont les plus concernées. Dans ces villes, le nombre d'annonces pour la location d'un logement entier correspond respectivement à 7,4 %, à 4,4 % et 3,7 % du nombre de résidences principales. Nantes apparaît nettement moins impactée puisque le nombre d'annonces correspond à 1,5 % des résidences principales. Elle se classe au 10<sup>e</sup> rang des 11 villes de plus de 200 000 habitants devant Rennes.

**Nombre d'annonces actives de logements entiers au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2019 et nombre de logements entiers rapporté au nombre de résidences principales**



Source : AirDNA janvier 2020, INSEE RP 2016

## LES PETITS LOGEMENTS AU CŒUR DE NANTES PLUS IMPACTÉS

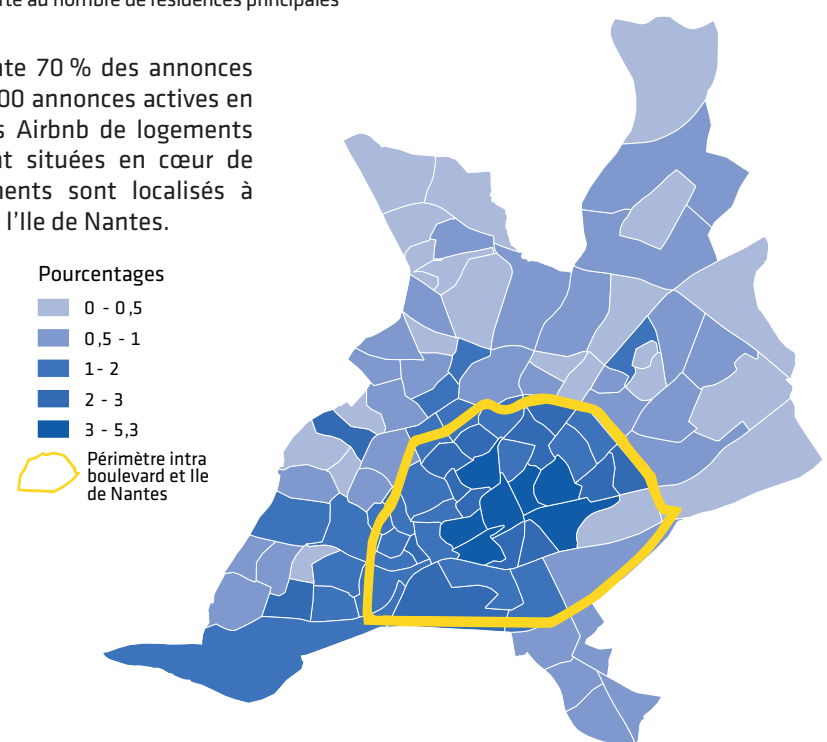
Sur le territoire nantais, l'offre de logements touristiques via les plateformes internet est donc réduite à une portion limitée du parc de logements.

Pour autant, les caractéristiques de cette offre sont assez spécialisées. Ses effets sont concentrés sur des segments très spécifiques du marché c'est-à-dire les petites typologies au cœur de Nantes. Dans ce cadre, elle peut être considérée comme un des éléments qui accentuent les difficultés d'accès au logement préexistantes pour certains ménages dans des territoires dont le marché est tendu.

### Estimation du taux de logement Airbnb par Iris à Nantes

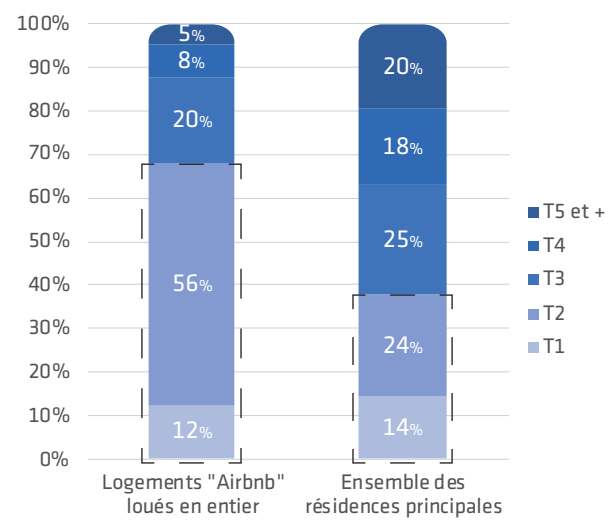
Nombre d'adresses uniques ayant enregistré une réservation sur Airbnb entre janvier et octobre 2019 rapporté au nombre de résidences principales

La ville de Nantes représente 70 % des annonces de l'agglomération, soit 2 100 annonces actives en janvier 2020. Les annonces Airbnb de logements entiers sont principalement situées en cœur de ville. Environ 1 700 logements sont localisés à l'intérieur des boulevards et l'île de Nantes.



Source : Auran d'après les données Airbnb transmises à la ville de Nantes // INSEE, RP 2016

### Répartition des résidences principales et des logements loués entiers en courte durée selon la typologie à Nantes

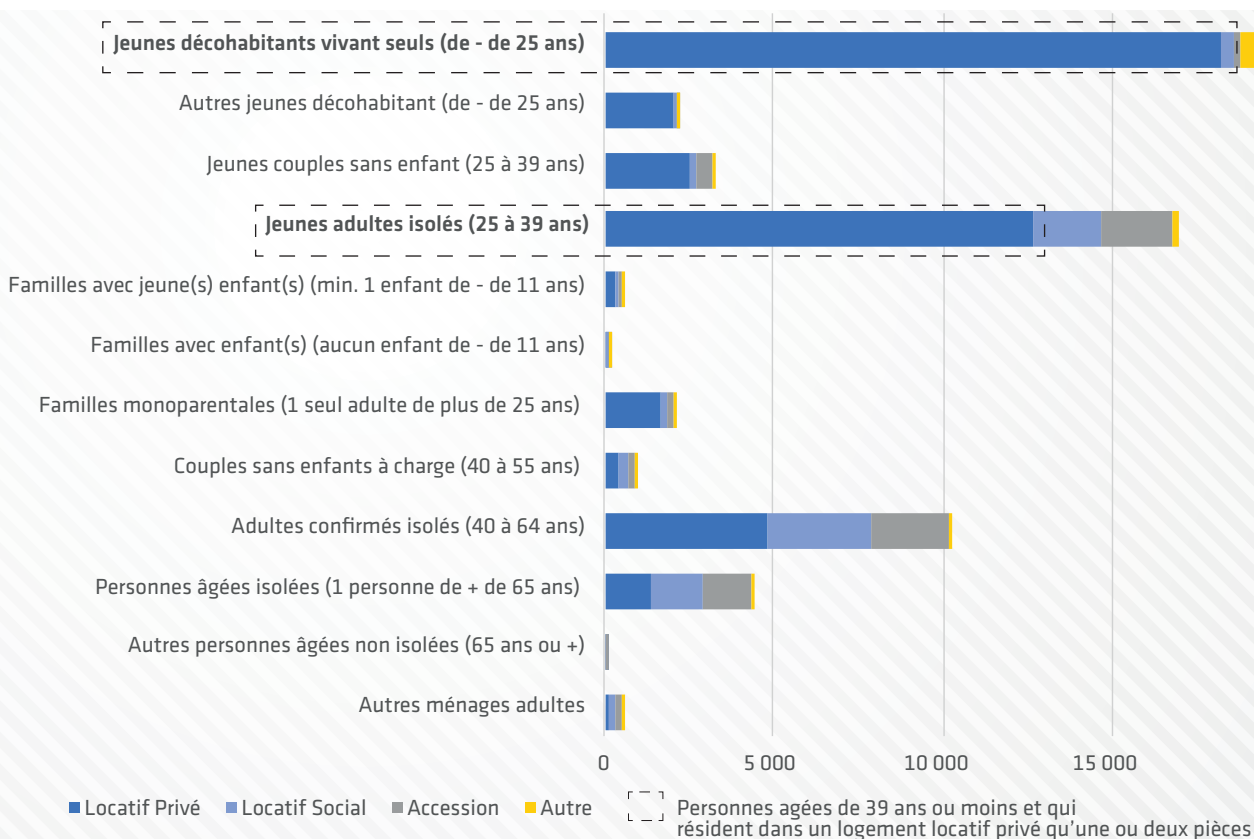


La pression sur le marché du logement résidentiel apparait également plus forte sur les petits logements. À Nantes, 68 % des annonces de logements entiers correspondent à des studios ou des deux pièces, contre 38 % des résidences principales. Dans le contexte de forte tension sur le marché locatif résidentiel, le meublé de tourisme peut apparaitre comme un des éléments qui contribuent au déséquilibre de l'offre en petits logements.

Sources : AirDNA janvier 2020, INSEE RP 2016

Ce sont ainsi les logements recherchés par les jeunes ménages, étudiants ou jeunes actifs qui pâtissent le plus de ce phénomène. En effet, sur les 60 400 logements d'une ou deux pièces que compte la ville de Nantes, 30 800 relèvent du parc locatif privé et sont habités par une personne seule âgée de moins de 39 ans. La mobilisation des logements au profit de la location saisonnière participe donc plus particulièrement à l'accroissement des tensions sur l'accès à ce marché pour ces ménages. Or, ces publics rencontrent déjà de grandes difficultés à se loger. Toutefois, ces logements occupés par des étudiants peuvent également participer à l'offre des plateformes type « Airbnb » lorsqu'ils sont inoccupés pendant la période estivale. Il s'agit là d'une optimisation du logement dans une logique de complémentarité notamment de la part des propriétaires ou des locataires. Mais la tension actuelle du marché pousse plutôt les étudiants à conserver leur appartement y compris en été même s'ils n'y résident pas pour s'éviter les difficultés d'en trouver un nouveau à la rentrée suivante. À Nantes, environ 17 800 logements du parc privé composés d'une ou deux pièces sont loués par un ménage étudiant<sup>2</sup>.

### Quels ménages occupent les T1 et T2 nantais ?

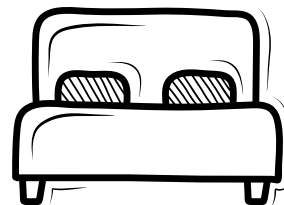


Source : Aurant d'après INSEE, RP 2016

<sup>2</sup> La personne de référence du ménage est étudiante

# UNE RENTABILITÉ ATTIRANTE MAIS FINALEMENT PEU D'IMPACT SUR LE MARCHÉ

## UN INVESTISSEMENT AIRBNB CONCURRENTIEL PAR RAPPORT À L'INVESTISSEMENT EN LOCATIF RÉSIDENTIEL



Avec l'essor d'Airbnb, de plus en plus d'investisseurs pourraient être tentés d'acheter un appartement pour le louer en meublé via une plateforme. Selon les villes, les revenus locatifs potentiels peuvent apparaître plus rentables qu'avec un bail résidentiel classique. Une comparaison rapide entre la rentabilité annuelle d'un meublé en location de courte durée et celle d'un logement en location classique confirme qu'elle serait plus élevée dans le premier cas, malgré les stratégies d'optimisation fiscale.

### Quelle rentabilité selon les types de location à Nantes ?

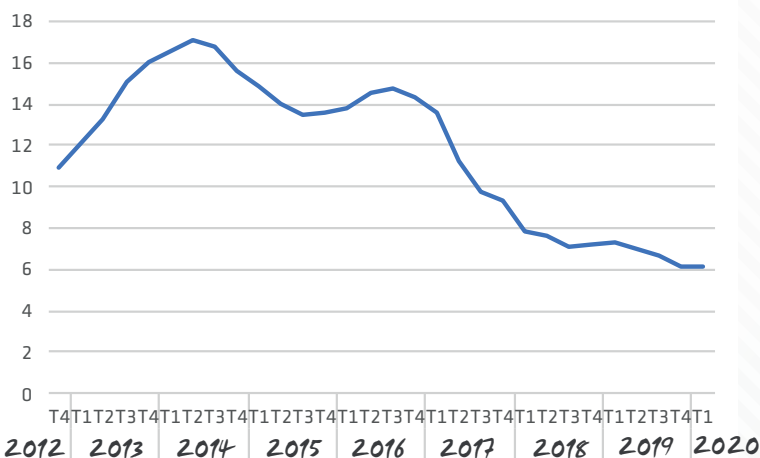
 <b>JE LOUE</b> un 2 pièces	...ma propre résidence principale	...ma résidence secondaire	...un logement en résidence principale	...un logement en résidence principale
	120 jours par an en location de courte durée (type Airbnb)	16 jours par mois <sup>3</sup> en location de courte durée (type Airbnb)	10 mois en bail mobilité et 2 mois en location de courte durée (type Airbnb)	avec un bail ordinaire
<b>Revenus locatifs médians par an</b>	7 200 €	12 444 €	7 894 €	6 984 €
<b>Estimation impôts revenus + prélèvements sociaux</b>	1 123 € <sup>4</sup>	1 402 € <sup>5</sup>	0 € <sup>6</sup>	0 € <sup>7</sup>
<b>Revenus après impôts et prélèvements</b>	<b>6 077 €</b>	<b>11 042 €</b>	<b>7 894 €</b>	<b>6 984 €</b>

Source : Estimations, AirDna, mars 2020, OLL4400 2019



Cependant, la gestion d'une telle location peut s'avérer chronophage (accueil et départ, entretien...). De plus, la rentabilité dépend fortement du taux de remplissage et des charges parfois fluctuantes. Le ralentissement lié au confinement en est un exemple. A contrario, une location classique dans la ville de Nantes assure une occupation quasi permanente. D'après les données de l'observatoire nantais de l'immobilier locatif Cina-Auran, fin 2019, un logement reste en moyenne 6 jours sans locataire au cours des 12 derniers mois. La vacance n'a jamais été aussi faible et peut difficilement diminuer davantage. En effet, ces quelques jours correspondent à la rotation ou au temps nécessaire pour des travaux de rafraîchissement. La dynamique du marché locatif nantais est un atout non négligeable pour les investissements.

### Nombre de jours moyen sans locataire au cours des 12 derniers mois à Nantes dans le parc locatif privé



Source : ONILOCA

<sup>3</sup> Estimation AirDNA, mars 2020

<sup>4</sup> Hypothèses : Location meublée non professionnelle sous régime micro BIC (pas d'amortissement)

<sup>5</sup> Hypothèses : Location meublée non professionnelle sous régime réel simplifié avec un revenu fiscal positif (amortissement)

<sup>6</sup> Hypothèses : Location meublée non professionnelle sous régime réel simplifié avec un revenu fiscal négatif (amortissement)

<sup>7</sup> Hypothèses : Location logement nu sous régime réel simplifié avec un revenu fiscal négatif (amortissement)

## PEU D'INVESTISSEURS DANS LA LOCATION MEUBLÉE DE COURTE DURÉE

Les logements sortis de l'offre résidentielle locale au profit de la location saisonnière peuvent participer à l'accroissement des tensions, déjà présentes, du marché immobilier local. Cette étude cherche donc à apprécier le volume que cela représente à l'échelle de Nantes et ainsi à définir la pression que le phénomène Airbnb « ajoute » sur l'offre résidentielle locale.

Différents types de loueurs doivent être distingués :

- **d'une part, ceux qui proposent une chambre ou l'ensemble de leur résidence principale quelques jours par an à la location saisonnière dans une logique de complément de revenus.** Pour eux, l'impact direct sur le marché immobilier local est nul.
- **d'autre part, ceux qui louent un logement en tant que meublé de courte durée uniquement à la location de courte durée dans une logique de rentabilité.** L'impact sur le marché est potentiellement plus fort, mais il reste à estimer le volume de logements de cette deuxième catégorie. En prenant comme hypothèse haute que toutes les annonces de logements entiers proposés à la location plus de 3 mois sont des investissements, cela représente environ 1 700 logements (Source : AirDNA)<sup>6</sup>. Il s'agit là d'une estimation large du volume de logements potentiellement considérés comme un investissement. Or malgré tout, leur nombre apparaît relativement faible. (1,1% du parc des résidences principales en 2017)

### COVID 19 - MOBILISATION DES MEUBLÉS TOURISTIQUES POUR LES SOIGNANTS

A priori peu, voire aucun logement, n'a été mis à disposition des soignants dans le cadre de l'épidémie à Nantes. La région a été peu touchée et les hôpitaux n'ont pas été saturés. Il n'a donc pas été nécessaire de faire venir des soignants d'autres régions.

Ces dernières années, le législateur a mis à disposition des collectivités des outils pour limiter le nombre de résidences secondaires louées en ligne :

- Depuis 2014<sup>7</sup>, elles sont soumises au changement d'usage pour être mises en location : de l'usage d'habitation vers l'usage commercial. Cette obligation est effective à Nantes depuis janvier 2019 et valable pour une durée de 8 ans maximum pour chaque logement. Entre septembre 2019 et juin 2020, 250 à 300 logements ont changé d'usage d'après le service en charge des dossiers à la ville de Nantes.
- En 2018, pour certaines communes, et en 2019 pour Nantes, Airbnb s'est vu obligé de contraindre le loueur à indiquer si le bien est une résidence principale ou non. Sinon, la plateforme doit bloquer automatiquement la location à 120 jours par an. Dans le fichier de télédéclaration, 57 % des logements correspondent à une résidence secondaire.
- Depuis 2016<sup>8</sup>, les communes et les intercommunalités peuvent instaurer un numéro d'enregistrement aux locations de tourisme occasionnelles. Ce mécanisme est effectif à Nantes depuis janvier 2019. 1 044 numéros d'enregistrement ont été délivrés entre janvier 2019 et début mars 2020.
- Cependant, ce n'est que depuis la loi Elan de 2018 et le décret d'application de décembre 2019, que les collectivités disposent des premiers outils de contrôle nécessaires avec la transmission de la base de données des réservations effectuées sur les plateformes internet. Fin 2019, Airbnb a ainsi transmis à la collectivité le fichier avec les 52 000 réservations effectuées à Nantes entre janvier et octobre de cette année pour une estimation de 2 200 logements<sup>9</sup>.

<sup>6</sup> Au cours de l'année 2019, à Nantes, la part des logements Airbnb proposé à la location plus de 90 jours est de 54% (soit 1 300). 28 % des logements proposés à la location à plein temps (soit environ 950 logements). Dans le même temps, la part des logements effectivement loués plus de 90 jours est de 40 % (soit une estimation d'environ 1300 logements entiers).

<sup>7</sup> Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové, de mars 2014

<sup>8</sup> Loi pour une République numérique, d'octobre 2016

<sup>9</sup> Hypothèse qu'un logement Airbnb corresponde à une adresse unique dans le fichier transmis par Airbnb.



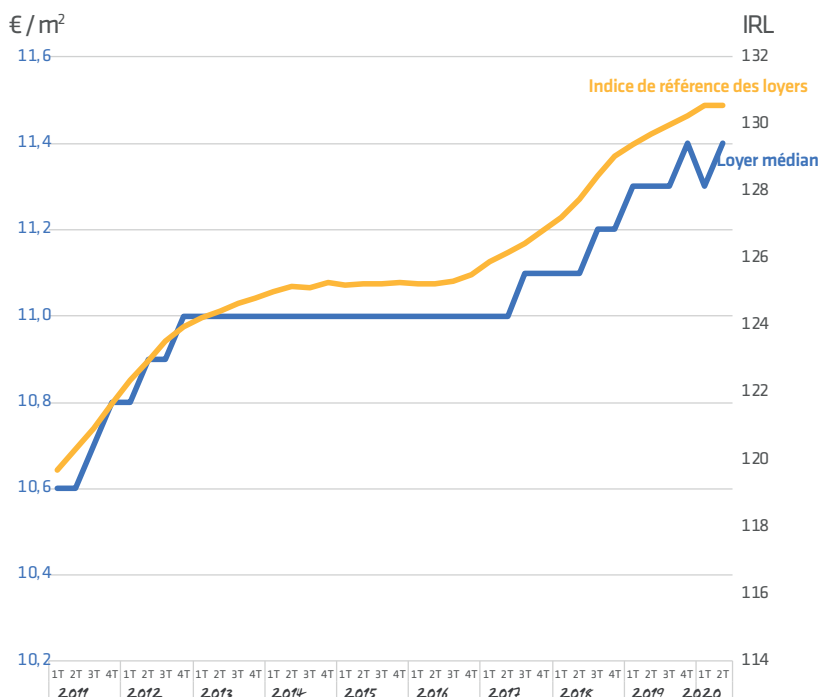
## ◀ L'ÉVOLUTION DES LOYERS NANTAIS N'EST PAS IMPUTABLE À AIRBNB

Airbnb est souvent accusé de contribuer à l'augmentation des loyers. À Nantes, après une période de stabilité du niveau de loyer médian entre 2012 et 2017 (11,0 €/m<sup>2</sup>), une augmentation progressive est observée depuis le 3<sup>e</sup> trimestre 2017 en lien avec l'indice de référence des loyers (IRL). Aujourd'hui, il est de 11,4 €/m<sup>2</sup>.

En effet, Nantes, comme la majorité des communes de la Métropole, est classée en zone tendue. De ce fait, elle est concernée par l'encadrement de l'évolution du niveau de loyer depuis 2012. Le loyer ne peut pas augmenter plus vite que l'IRL, pas même lors d'un changement de locataire. La symétrie observée entre la courbe d'évolution de l'IRL et celle des loyers en atteste.

Même s'il accroissait significativement la tension du marché locatif privé, Airbnb ne saurait provoquer une augmentation des loyers des résidences principales plus importante que l'IRL ne le permettrait. En revanche, aucune mesure équivalente n'existe pour les résidences secondaires mais elles ne représentent que 3,8 % du parc de logements nantais (6 777 logements) et elles ne sont pas toutes utilisées pour de la location de courte durée.

Évolution de l'Indice de référence des loyers et du niveau des loyers à Nantes



Source : AirDNA

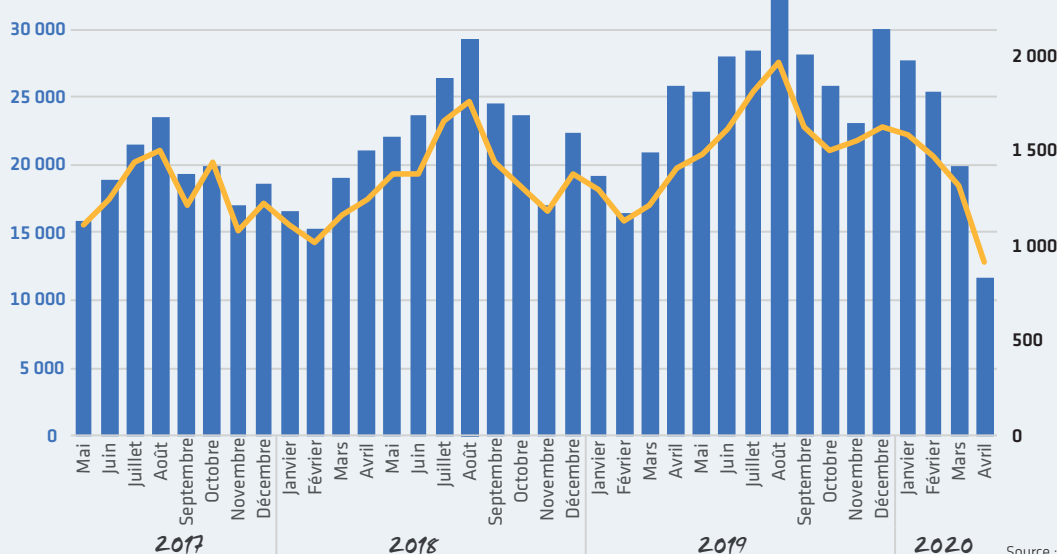
### Les logements « Airbnb » : une soupape face à la tension du marché locatif privé pour les ménages qui s'installent dans la Métropole ?

Nuits réservées

35 000

Locations réservées

2 500



Source : AirDNA

Le confinement lié à l'épidémie a agi comme une expérimentation grandeur nature sur le marché de la location en meublé saisonnier. Les touristes n'ont pas pu rester ou venir dans leurs lieux de villégiature pendant le mois d'avril. Or, même si le nombre de nuits réservées a chuté de 55 % entre avril 2019 et avril 2020, certaines annonces ont tout de même enregistré une location pendant ce mois (915 en avril 2020 contre 1 410 en avril 2019). Il est donc possible de déduire que des personnes qui ont occupé un logement « Airbnb » dans l'attente d'une solution plus pérenne, ce sont retrouvées « bloquées » dans cette location. En effet, faute de pouvoir mobiliser un logement locatif ordinaire, certains ménages peuvent se retourner en dernier recours vers Airbnb.

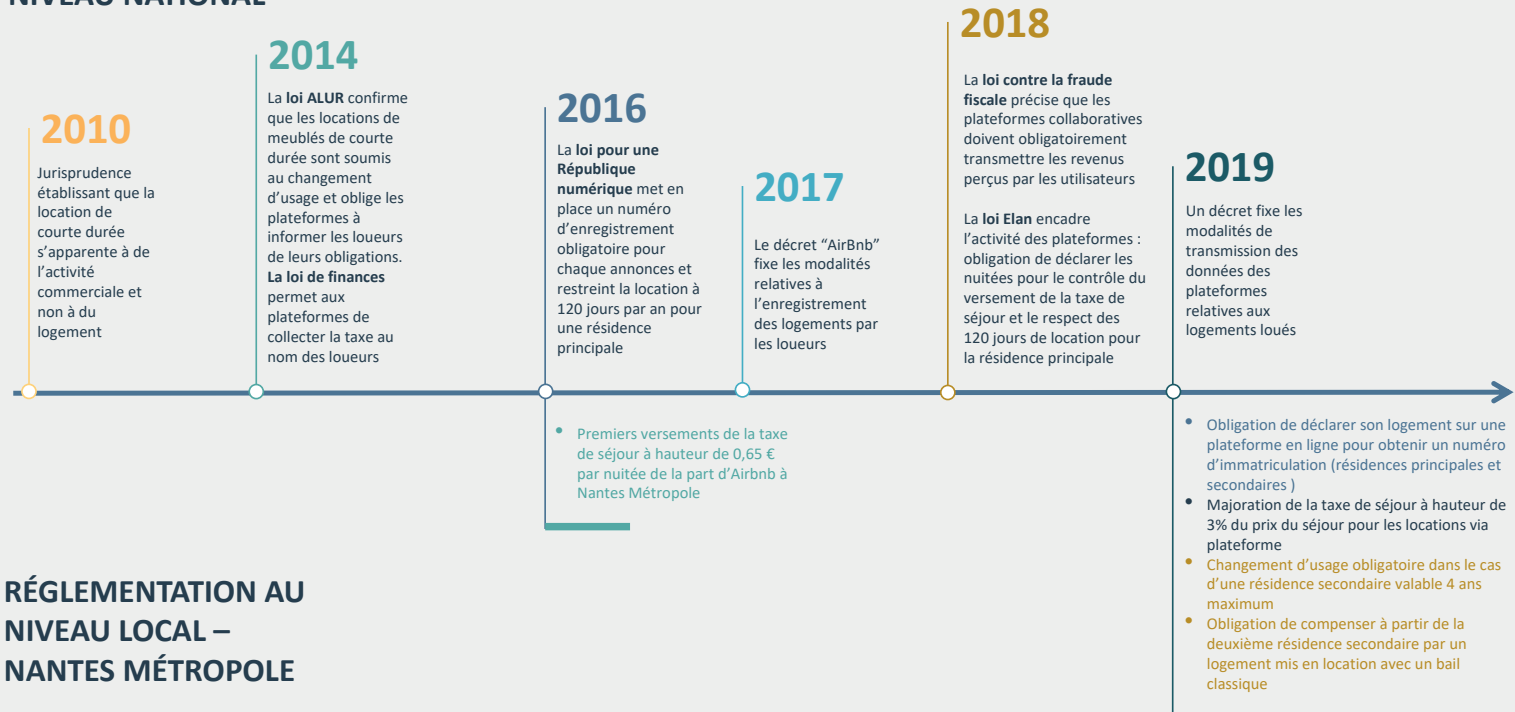
# UNE RÉGLEMENTATION QUI CHERCHE À LIMITER LES EFFETS NÉGATIFS DES PLATEFORMES

## UNE APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION QUI SE DURCIT ET S'HARMONISE EN FRANCE

En France, les pratiques de régulation s'homogénéisent entre les grandes villes. Dans le sillage de Paris, les communes s'appuient sur les évolutions législatives qui cherchent, depuis la loi ALUR de 2014, à limiter les effets négatifs des plateformes de location de meublé de courte durée pour les habitants. Aujourd'hui, dans plusieurs communes françaises, les personnes qui souhaitent louer un logement entier sont contraintes de :

- L'enregistrer auprès de la ville
- Verser une taxe de séjour, souvent plus élevée que celle des hôtels
- Limiter le nombre de jours de location à 120 jours pour une résidence principale
- Demander un changement d'usage de la résidence secondaire
- Compenser ce changement d'usage<sup>10</sup>
- Et même faire face à des poursuites en cas de non-respect de ces règles

## RÉGLEMENTATION AU NIVEAU NATIONAL



## RÉGLEMENTATION AU NIVEAU LOCAL – NANTES MÉTROPOLE

<sup>10</sup> Cette règle de compensation exige qu'un mètre carré de logement transformé en meublé touristique doit être compensé par la transformation d'un mètre carré de commerce en habitation.

## DES OUTILS EFFICACES LORSQUE DES MESURES SONT PRISES À L'ENCONTRE DES LOUEURS NON RESPECTUEUX

Depuis 3 ans, la croissance du nombre d'annonces dans les villes de plus de 200 000 habitants s'est ralentie, puis stabilisée. Certaines villes connaissent même une diminution, bien avant le ralentissement de l'activité lié à la pandémie. Bordeaux a vu son nombre d'annonces chuter de -24 % entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2017 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2019 (Paris -18 % et Lyon -7 %).

Pour pouvoir limiter le nombre de meublés touristiques et les effets négatifs, il est primordial d'identifier les locations illégales. Jusqu'à récemment les capacités de contrôle étaient limitées. Depuis 2018, les plateformes doivent transmettre les données aux communes qui en font la demande<sup>11</sup> pour qu'elles puissent effectuer des vérifications, notamment avec les enregistrements réalisés auprès de la collectivité et la liste des résidences secondaires qui ont changé d'usage.

Depuis 2019, la ville de Nantes a mis en place différents outils. Les réservations réalisées sur Airbnb sont transmises par la plateforme. La télédéclaration est également effective. Mais actuellement, il est impossible de croiser les deux bases car le numéro d'enregistrement n'est pas renseigné automatiquement par les loueurs sur Airbnb. De plus, des doublons dans la base de télédéclaration empêchent de savoir s'il y a deux logements loués à la même adresse : une modification entraîne un nouveau numéro d'enregistrement<sup>12</sup>.

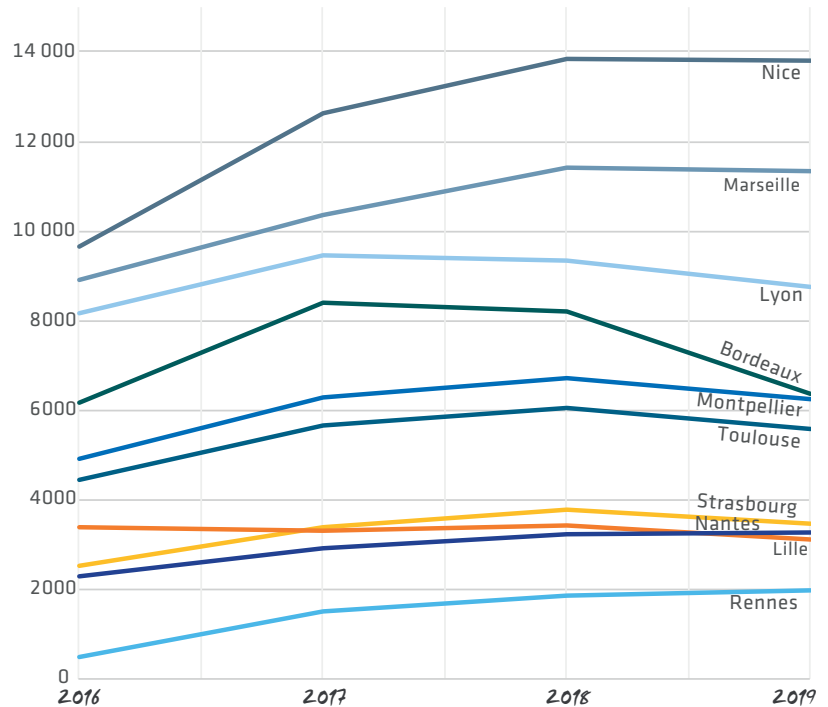
Aujourd'hui, c'est le ralentissement économique général et le confinement des personnes lié à la crise sanitaire provoquée par le Coronavirus qui fait marquer un coup d'arrêt net aux plateformes de type « Airbnb ». Ce n'est qu'en 2021, voire bien plus tard après la crise, qu'il sera possible de percevoir ou non les effets induits par l'application des mesures.

Cependant, avant la pandémie, l'évolution du nombre d'annonces dans les autres grandes villes françaises tendait à montrer que les outils de contrôle ne semblaient pas être à l'origine du ralentissement du phénomène Airbnb. D'une part, Marseille, qui voyait sa croissance ralentir n'a pour le moment mis en œuvre aucune de ces actions, excepté le versement de la taxe de séjour. Les causes seraient alors à chercher ailleurs :

- Un détournement vers d'autres plateformes comme le Bon Coin ?
- Des mises en relation devenues inutiles lorsque les loueurs des premières années ont trouvé leurs occupants « habituels » qui reviennent régulièrement ?
- Une phase de stabilisation après une phase d'expansion. Le « marché » aurait atteint ses limites en matière d'offre ?

D'autre part, l'analyse des différentes dispositions prises par des grandes villes françaises au regard des évolutions du nombre d'annonces, avant la pandémie, indique que ce sont surtout les mesures prises à l'encontre des propriétaires non respectueux qui infléchissent véritablement les courbes. La ville de Paris a, dès 2017, assigné en justice plusieurs loueurs, suivie par Bordeaux en 2018. Cette même année, Lyon a également pris des mesures pour mettre en demeure des propriétaires qui ne respectaient pas les règles. Or, ce sont précisément ces trois villes qui voient le nombre de logements proposés sur la plateforme diminuer significativement. Il s'agit donc de disposer des outils de contrôle qui permettent réellement de cibler ces utilisateurs. Le contrôle sur le terrain doit jouer un rôle dissuasif majeur et ce, quelle que soit la plateforme considérée.

Évolution du nombre d'annonces actives au cours des 3<sup>e</sup> trimestres  
Villes de plus de 200 000 habitants hors Paris



Source : AirDNA, janvier 2020, hors Paris qui comptait 65 779 annonces au 3<sup>e</sup> trimestre 2016, 69 265 en 2017, 60 272 en 2018, 56 679 en 2019, soit -18 % en deux ans

<sup>11</sup> Loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) ; novembre 2018 et décret d'application, octobre 2019

<sup>12</sup> 900 adresses uniques télédéclarées d'un côté, 2 230 adresses uniques louées en Airbnb de l'autre

# CONCLUSIONS & ENJEUX

Nantes n'échappe pas au phénomène de location de courte durée avec **une offre qui a augmenté forcément depuis 2016. Deux critiques sont souvent faites : concurrencer l'activité hôtelière et détourner l'offre de logements au détriment des habitants.** Cette synthèse analyse son impact sur le marché du logement. Or, il apparaît que sur le territoire nantais, les plateformes de types Airbnb exercent **une pression globalement faible sur l'ensemble du parc** par rapport aux autres villes.

L'investissement dans la location de courte durée apparaît concurrentiel par rapport à la location résidentielle. Cependant, cela ne représente qu'une part très limitée du parc. En outre, l'incidence directe sur le niveau des loyers n'est pas vérifiée car, comme dans toutes les zones tendues, leur évolution est encadrée par l'indice de revalorisation des loyers. L'évolution observée des loyers en atteste.

En revanche, **certains segments du parc**, et donc par ricochet certains ménages, **sont plus concernés que d'autres** par la pression induite. C'est le cas des petits logements en cœur de villes, le plus souvent à destination des jeunes. Le développement du meublé touristique vient participer à la tension déjà présente sur ce marché. Une vigilance renforcée pour **le logement des jeunes, et notamment des étudiants**, apparaît nécessaire pour ce public qui n'avait pas besoin d'Airbnb pour rencontrer déjà d'importantes difficultés pour se loger.

Conscients de l'expansion du phénomène, les pouvoirs publics ont cherché à en limiter les effets négatifs. **Plusieurs lois et plusieurs décrets sont ainsi venus donner aux collectivités les moyens de le contrôler :** numéro d'enregistrement obligatoire, limitation du nombre de jours pour les résidences principales, contraintes à la location si plusieurs résidences secondaires... Autant d'exemples d'outils mis à disposition des communes.

Cependant, **les règles et les contrôles ne sont pertinents que si des mesures sont prises à l'encontre des loueurs non respectueux des règles.** Bordeaux, Paris et Lyon, sont les premières villes à avoir mis en demeure des propriétaires. Or, ces villes ont vu le nombre d'annonces diminuer fortement ces deux dernières années.

Sur le territoire nantais, les mesures prises en 2018 et leur application en 2019, ne permettent pas encore d'avoir le recul nécessaire pour connaître leur efficacité. Il est essentiel que **les outils permettent véritablement d'identifier les logements et les loueurs qui ne respectent pas les règles pour, ensuite, pouvoir prendre les mesures à leur encontre.** Les problèmes ne sont pas tant liés aux plateformes elles-mêmes qu'aux usages détournés et abusifs qui en sont faits. Il est encore trop tôt pour apprécier les conséquences réelles de la pandémie de Coronavirus sur le territoire déjà fortement tendu jusqu'alors. Dans ce contexte, poursuivre l'analyse du phénomène est indispensable pour savoir si la phase de stabilité constatée s'est bien installée et voir si une phase de diminution s'est engagée. **Ainsi, si Airbnb n'est pas à l'origine de la tension du marché et que son impact à Nantes reste particulièrement limité, il est certain qu'il n'arrange en rien la tension actuelle, notamment pour les étudiants et les jeunes actifs.**

*Locations meublées touristiques à Paris : situation 2020 et comparaisons avec sept autres grandes villes, APUR, Septembre 2020*

*Location de meublés de tourisme : le phénomène Airbnb en Guyane, AUDeG, Novembre 2018*

*L'hébergement collaboratif à Angers, AURA, Novembre 2018*

Pour aller plus loin

Dossier piloté par Marion Robriquet (Cheffe de projet) avec l'appui de l'équipe de l'Auran