

# Bordeaux face au phénomène Airbnb

Mars/Avril 2016

---

## Sommaire

Bordeaux face au phénomène Airbnb : L'étude.....	3
Édito.....	4
1) Un nombre important de logements qui disparaissent du parc traditionnel.....	6
2) Une professionnalisation de la location Airbnb.....	7
3) Les petits logements pris d'assaut.....	10
4) De très lucratives locations.....	12
5) Un nombre de logements sociaux ne permettant pas de faire face au phénomène Airbnb.....	15
6) Une concentration de biens dans le centre historique.....	16
Bordeaux face au phénomène Airbnb : Les propositions.....	17
1. Exiger un prélèvement systématique de la taxe de séjour.....	19
2. Instituer une taxe sur les résidences secondaires.....	20
3. Mettre en place un contrôle sérieux du parc Airbnb.....	21
4. Construire des logements sociaux.....	22
5. Construction des logements étudiants.....	23
Remerciements.....	24

## **Bordeaux face au phénomène Airbnb : L'étude**

---

## Édito

Comme la plupart des grandes villes, Bordeaux fait face à une pénurie de logements. La demande étant beaucoup plus forte que l'offre, les prix flambent. **Dans la capitale girondine, l'augmentation des loyers a atteint 53%<sup>1</sup> en l'espace de 15 ans** ; inflation corrélée naturellement à celle qui frappe le prix du foncier. Mécaniquement, les personnes aux revenus modestes sont les premières à subir ce phénomène, d'autant que le nombre de logements sociaux ne permet pas de faire face aux sollicitations. **En 2014, 11.588<sup>2</sup> personnes faisaient une demande d'habitation à loyer modéré et seulement 19% d'entre elles obtenaient une réponse positive.**

Élu local depuis dix ans, je reçois un nombre toujours plus important de personnes rencontrant de grandes difficultés à se loger. Toutefois, j'ai pu constater ces dernières années que leur profil avait évolué. La proportion de célibataires, de jeunes couples et de personnes appartenant aux classes moyennes augmentait. Ce n'est qu'à l'occasion de ces échanges qu'un nouveau facteur apparaissait. En effet, certaines des personnes venant me solliciter étaient déjà bordelaises, locataires et voyaient leur propriétaire mettre fin à leur bail pour proposer le bien à la location saisonnière. Plusieurs fois, on me dit *« mon propriétaire préfère mettre son bien sur Airbnb »*.

Plusieurs questions se posaient alors. Étaient-ce des témoignages isolés ? Existait-il des indicateurs pour mesurer une éventuelle tendance ? **Y avait-il un phénomène de « airbnbisation » de Bordeaux et si oui, comment pouvait-on le réguler ?** Compte-tenu de l'absence de données en la matière, il nous fallait aller les chercher. Pendant plusieurs semaines, nous avons récolté des données. Grâce à deux activistes, l'un canadien<sup>3</sup> et l'autre américain<sup>4</sup>, nous avons pu confronter nos méthodes et obtenir des résultats exhaustifs.

La conclusion de notre étude est sans appel. Il y a bien un phénomène de « airbnbisation » de Bordeaux. **De très nombreux logements sont confisqués au parc traditionnel pour être mis à la location Airbnb.** Il est nettement plus rentable d'acheter un bien pour « faire du Airbnb » que de le louer dans le cadre d'un bail 3/6/9. Ce phénomène frappe plus particulièrement les petits appartements (studio/T1, T2), ce qui exclut donc de plus en plus de célibataires, d'étudiants et de couples de la possibilité de résider à Bordeaux. Les carences de la réglementation et l'absence de contrôle font que ce nouveau marché vient

---

1 <http://www.clameur.fr>

2 <http://www.demande-logement-social.gouv.fr>

3 Tom Slee - <http://tomslee.net/>

4 Murray Cox - <http://insideairbnb.com/>

directement concurrencer l'hôtellerie une ou deux étoiles et prive les collectivités des ressources fiscales normalement dues en cas de location professionnelle.

Il existe des solutions pour freiner ce phénomène de "airbnbisation" et par la même celui de gentrification, nous les présentons en annexe de cette étude. **Si les touristes ont toute leur place, ils n'ont pas toute la place.** Dans le cas contraire, Bordeaux prend le risque d'exclure durablement une partie de sa population. Les conséquences seraient alors fortement dommageables pour le tissu social, économique et culturel. Des mesures s'imposent, puissent les élus prendre leurs responsabilités.

Matthieu ROUVEYRE

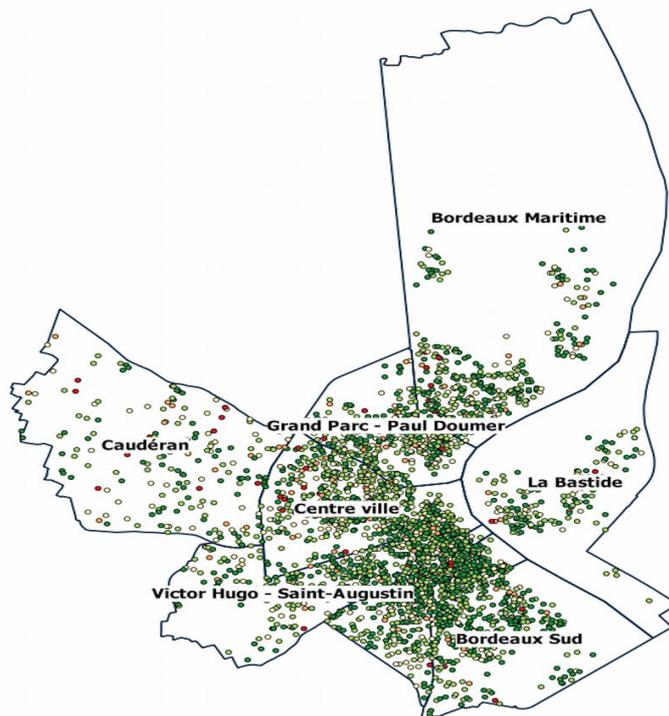
Conseiller municipal de Bordeaux

Vice-Président du Conseil départemental de la Gironde

## 1) Un nombre important de logements qui disparaissent du parc traditionnel

Airbnb ne met pas à disposition du grand public le nombre de logements disponibles sur sa plateforme. La société américaine a même mis en place des mécanismes empêchant la capture de ses données. Ces éléments sont pourtant essentiels pour mesurer le rôle de Airbnb dans le bouleversement des marchés immobilier et locatif locaux. Tom Slee, un activiste canadien a toutefois réussi à « contourner » les blocages de la plateforme et grâce à son ingénieux logiciel, il parvient à collecter l'ensemble de l'offre Airbnb sur un territoire déterminé. La récupération de ces données nécessite néanmoins des ressources et du temps. Nous l'avons contacté et il a accepté de lancer son logiciel pour nous. Après quelques jours, il nous a gracieusement communiqué ces données qui sont d'ailleurs maintenant proposées en Opendata<sup>5</sup>.

C'est donc 3095 logements qui, fin mars 2016, étaient disponibles à de la location Airbnb. La carte ci-dessous a été générée à partir des points de géolocalisation de ces biens.



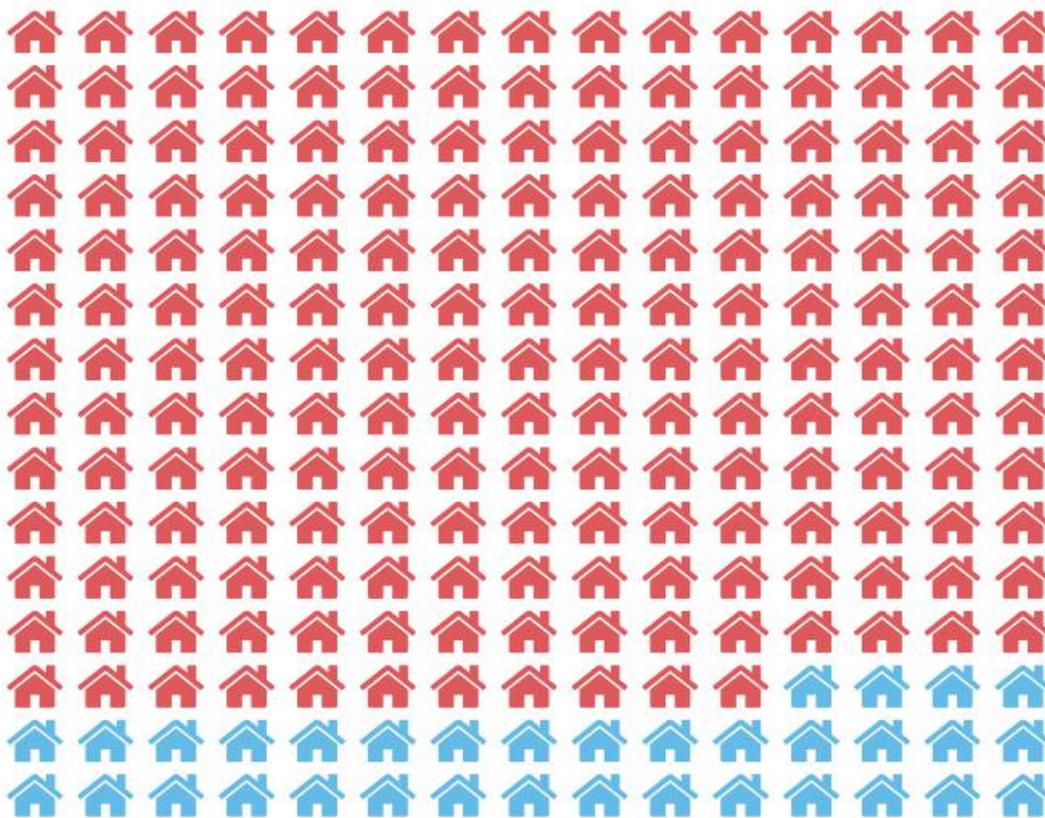
5 <http://tomslee.net/airbnb-data>

## 2) Une professionnalisation de la location Airbnb

Michel Bauwens, spécialiste de l'économie collaborative nous rappelle que l'économie de partage « où les individus s'auto-organisent pour créer un bien commun, a un potentiel émancipatoire important ». Des entreprises comme Airbnb n'hésitent pas à surfer sur cette image positive en se revendiquant d'un tel modèle. **Toutefois, pour qu'il y ait économie collaborative, il faudrait qu'il y ait partage d'un bien commun. Or ici, il n'y a ni partage, ni bien commun : l'appartement est loué, il rapporte des revenus à son bailleur qui en reste l'unique propriétaire.**

La première question que nous nous sommes posée était de savoir si les biens proposés sur Airbnb étaient dédiés ou non à de la location saisonnière. La location très ponctuelle ne perturbe pas le marché immobilier global. Par ailleurs, notre étude s'intéresse d'abord au nombre de logements qui disparaissent du parc locatif traditionnel au profit du marché Airbnb. Dans l'hypothèse d'un bien loué seulement le week-end ou pendant les vacances, nous avons supposé qu'il demeurerait la résidence principale du loueur.

Nous avons donc voulu savoir quelle était la répartition entre les loueurs que nous avons considérés comme « professionnels » et les loueurs « occasionnels ». Nous avons regardé dans le volume global de biens mis à la location, quelle était la part de ceux disponibles plusieurs jours par semaines et plusieurs mois par an. Nous les avons distingués des biens qui n'étaient loués que le week-end et pendant les vacances. Selon nos calculs, 85% des biens proposés sur Airbnb ne sont pas des résidences principales.



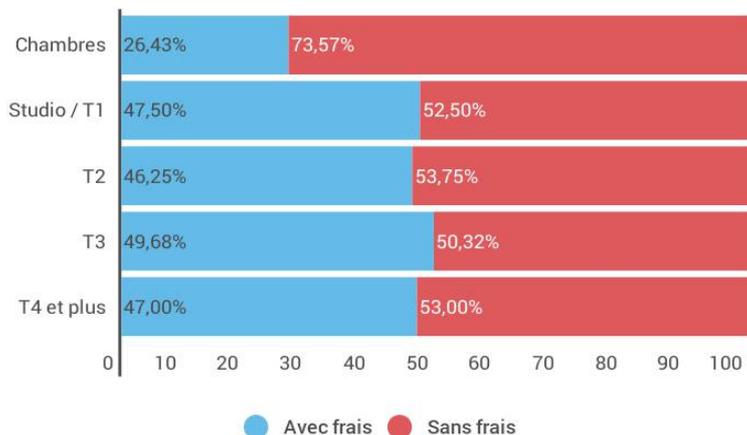
● Dédiés Airbnb ● Non dédiés

## Part des logements dédiés exclusivement à la location Airbnb à Bordeaux

*Relevé mars 2016 par échantillon aléatoire*

Cela signifie donc que **85% des logements mis en ligne sur la plateforme américaine disparaissent du parc locatif traditionnel**, ce qui accentue mécaniquement les tensions du marché immobilier bordelais. En diminuant l'offre de logements disponibles pour les locataires ou propriétaires qui souhaitent résider à Bordeaux, les biens Airbnb conduisent par ailleurs à favoriser l'augmentation des loyers et des prix d'acquisition des logements à Bordeaux.

Un autre élément vient confirmer la professionnalisation des locations Airbnb : les frais de ménage. De nombreux loueurs facturent, en plus du prix de la location, celui des frais de nettoyage. Si les loueurs de chambre sont moins de 27% à pratiquer ces frais, près de la moitié de ceux qui mettent à disposition des logements entiers rajoutent le nettoyage au prix de la location. Les tarifs vont de 10 euros en moyenne pour une chambre à 77 euros pour un T4 ou plus.



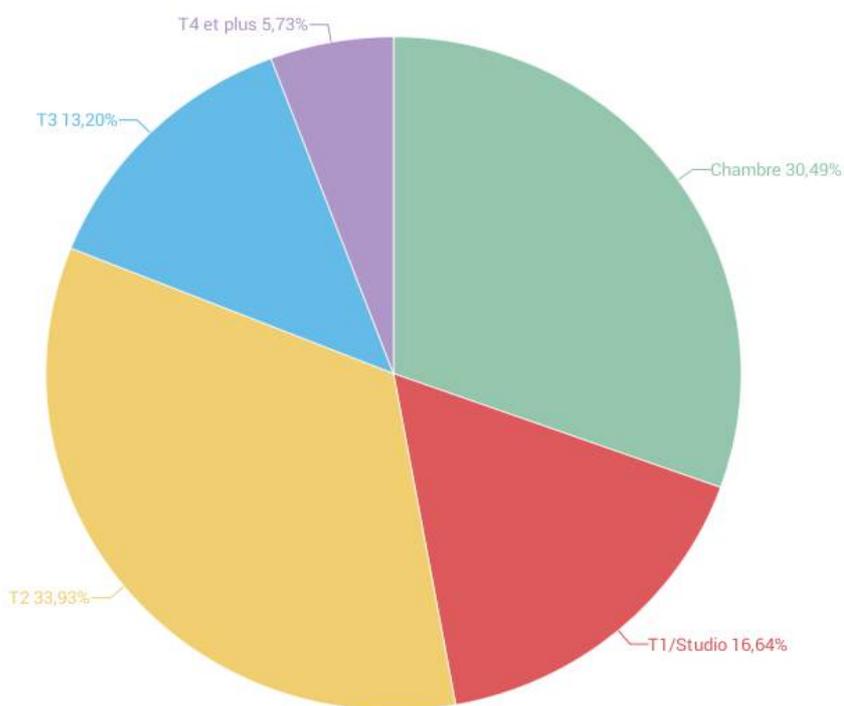
Part des logements Airbnb à Bordeaux dont la location comprend des frais d'entretiens  
Relevé mars 2016 par échantillon aléatoire



Coût moyen des frais d'entretiens pour un logement Airbnb à Bordeaux  
Relevé mars 2016 par échantillon aléatoire

### 3) Les petits logements pris d'assaut

L'offre Airbnb est essentiellement composée de chambres et de petits logements. Les T3 et plus ne représentent que 19% des propositions de location. Ces données permettent de comprendre la **pression qui s'exerce sur ces petits appartements qui attirent tout particulièrement les étudiants, les célibataires et les jeunes couples**. Du côté des bailleurs, on comprend également l'intérêt que représentent ces biens. Ils sont plus accessibles à l'achat car même si le prix au mètre carré est inversement proportionnel à la taille du logement, le coût d'acquisition sera moins élevé. **Avec des taux d'intérêts bancaires très bas et la promesse d'une bonne rentabilité, il est possible de faire intégralement financer son bien par l'emprunt.**



Typologie des logements proposés par Airbnb à Bordeaux  
Relevé mars 2016 sur échantillon aléatoire



---

Surface moyenne des logements proposés  
sur Airbnb à Bordeaux par typologie  
*Relevé mars 2016 sur échantillon aléatoire*

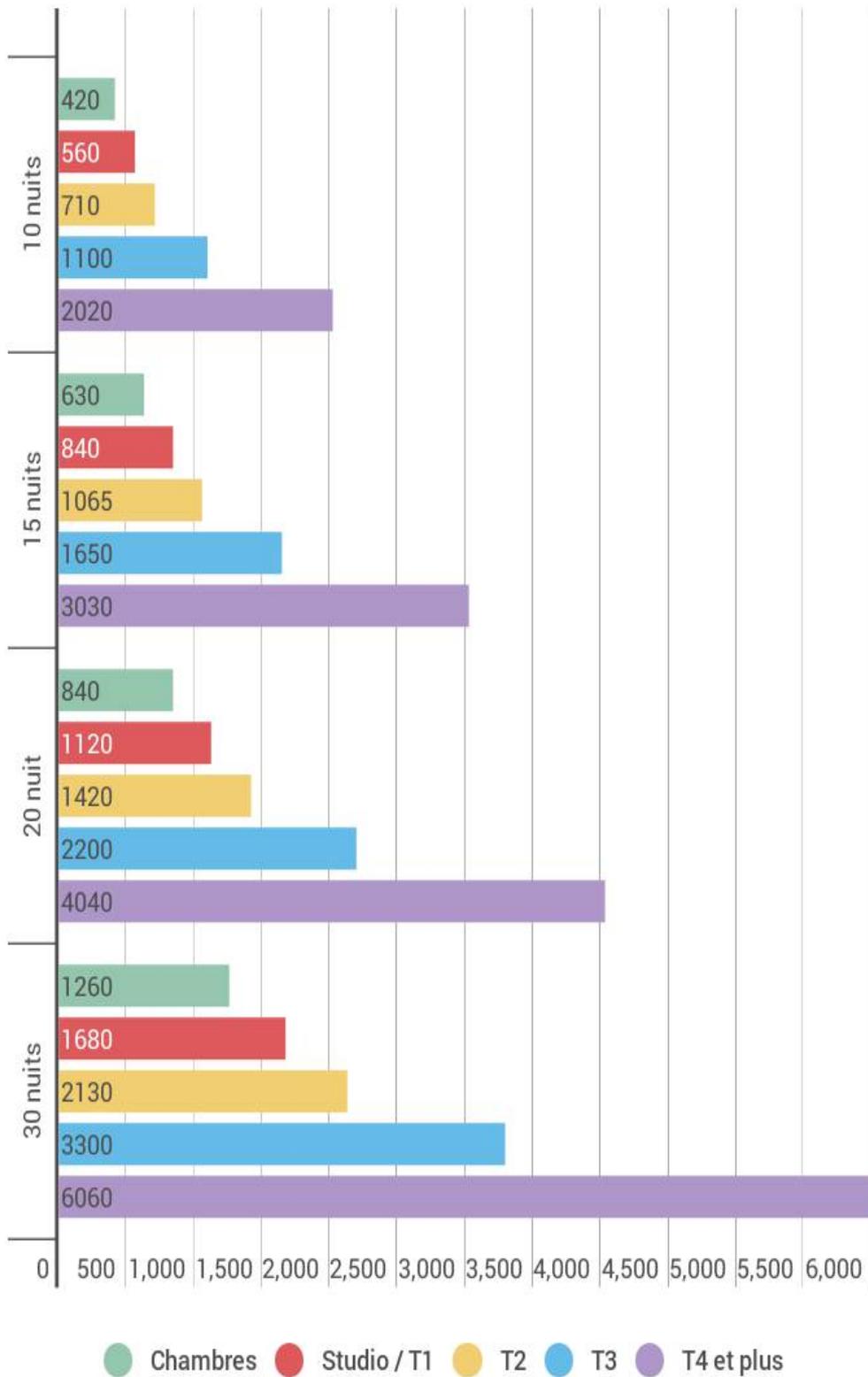
## 4) De très lucratives locations

Une étude approfondie du prix moyen des locations par typologie nous livre de précieux enseignements. La location Airbnb est très lucrative et il n'est pas nécessaire de louer tous les jours du mois pour qu'elle soit plus rentable qu'une location traditionnelle. Ainsi, un studio/T1 se loue 56 euros la nuit tandis qu'un T2 coûte environ 71 euros.



Prix moyen d'une nuitée par type de logement Airbnb  
*Relevé mars 2016 par échantillon aléatoire*

En louant seulement 10 nuits par mois, le studio/T1 rapporte 560 euros tandis que le T2 fait gagner à son propriétaire 710 euros.



Rentabilité estimée grâce à la location Airbnb pour des logements bordelais

Il faut rapprocher ces chiffres du prix moyen constaté pour une location classique. Ainsi, pour un mois de location dans le cadre d'un bail traditionnel, un studio/T1 se loue en moyenne 447 euros et un T2 558 euros. En louant seulement 20 nuits par mois, un loueur gagnera deux fois plus en mettant son bien sur Airbnb qu'en le proposant à la location traditionnelle.



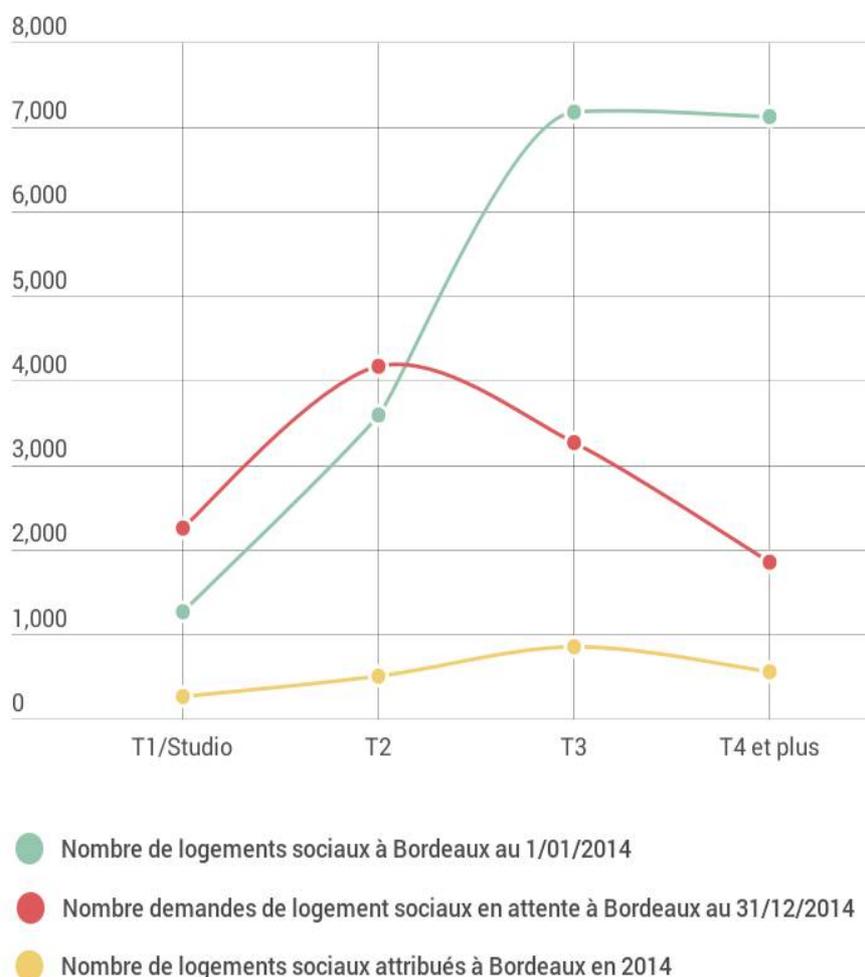
---

**Prix mensuel moyen d'un logement (bail traditionnel)  
à Bordeaux en fonction sa typologie**  
*Relevé mars 2016 sur leboncoin.fr*

Si une location Airbnb représente une contrainte plus forte qu'une location traditionnelle, on a pu constater que près de la moitié des loueurs facturaient les frais de ménages. Par ailleurs, le loueur Airbnb ne s'expose pas au risque d'impayés. Autrement dit, le risque est grand que le nombre déjà conséquent de logements qui disparaissent du parc traditionnel pour aboutir sur la plateforme Airbnb ne cesse d'augmenter.

## 5) Un nombre de logements sociaux ne permettant pas de faire face au phénomène Airbnb

Au 31 décembre 2014, les bailleurs sociaux comptabilisaient 11.588 demandes de logements HLM. À cette même date, seulement 2222 demandes étaient assouvies. Autrement dit, 9366 personnes (ou familles) restaient sans réponse. Les demandeurs de logements sociaux s'orientent vers les bailleurs sociaux non seulement parce que le prix du loyer y est plafonné mais également parce que l'offre dans le parc traditionnel y est devenue rare. Des classes moyennes éligibles à un logement social mais qui pouvaient se loger jusqu'ici dans le parc privé s'orientent alors vers l'offre HLM entraînant mécaniquement une tension supplémentaire sur un parc déjà saturé.

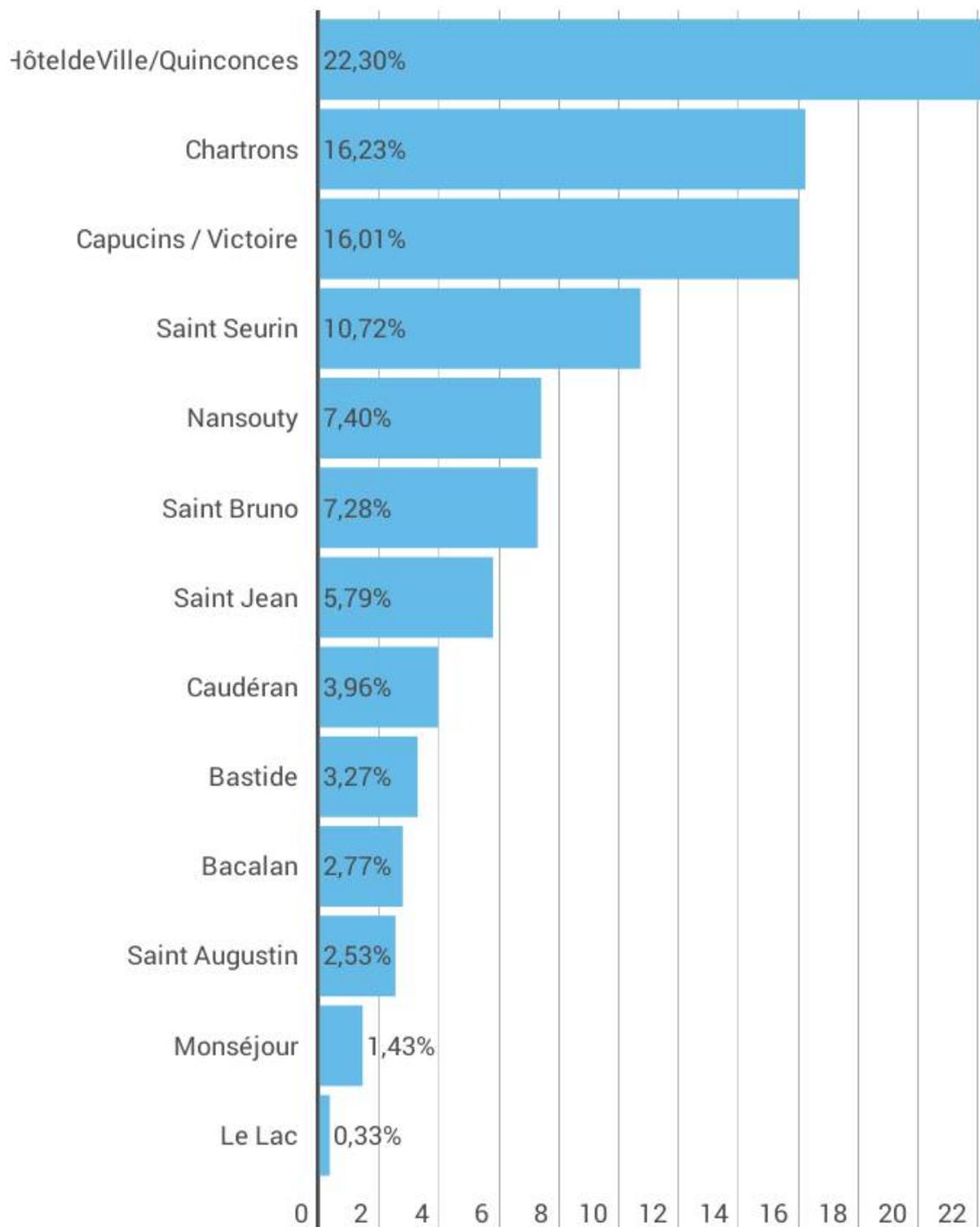


Comparaison de la demande, de l'offre et de l'attribution en logement sociaux à Bordeaux en 2014

<https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

## 6) Une concentration de biens dans le centre historique

On constate que les quartiers les plus sollicités sont également ceux qui attirent le plus les Bordelais.



### Part des logements Airbnb à Bordeaux par quartier

*Relevé mars 2016 par échantillon aléatoire*



## Bordeaux face au phénomène Airbnb : Les propositions

---

Si la plateforme Airbnb (et d'une manière générale tous les sites proposant des services équivalents) est un outil populaire et intéressant à la fois pour les touristes et les propriétaires qui souhaitent compléter leurs revenus, son utilisation interroge la capacité des pouvoirs publics à maîtriser ses conséquences.

Il est nécessaire que la Ville de Bordeaux et la Métropole s'intéressent à ce phénomène de « airbnbisation » et trouvent des solutions pour en limiter les effets pervers.

Des exemples sur lesquels s'appuyer existent déjà. Des grandes villes comme Paris, New-York, San-Francisco mais également des communes plus petites comme Strasbourg mettent en place des mesures. Un certain nombre d'entre elles sont transposables à Bordeaux.

Mesurer et répondre au phénomène Airbnb, c'est faire le choix d'une politique en faveur de la mixité et de l'accessibilité des centres urbains. Voici quelques propositions que nous souhaitons voir débattues.

**Matthieu Rouveyre**

Conseiller municipal de Bordeaux  
Vice-Président du Conseil départemental de la  
Gironde

**Jérôme Cocagne**

Animateur fédéral du MJS 33  
[jerome.cocagne@gmail.com](mailto:jerome.cocagne@gmail.com)

## 1. Exiger un prélèvement systématique de la taxe de séjour

La taxe de séjour, payée par les touristes séjournant au moins une nuitée, est en principe collectée par les hébergeurs, puis reversée à la collectivité. Le montant de cette taxe dépend du type d'hébergement. À Bordeaux, elle est comprise entre 0,22 € et 1,45 €<sup>6</sup>.

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 a transféré à Bordeaux Métropole la compétence "promotion du tourisme". Dans le cadre de cette compétence, Bordeaux Métropole a institué à compter du 1er janvier 2016 la taxe de séjour métropolitaine<sup>7</sup>.

Dans le cas des locations Airbnb, il est très difficile de s'assurer que cette taxe est bien versée par les propriétaires. Aussi, **sa collecte pourrait être réalisée par le site Airbnb lui-même** comme c'est le cas pour les villes de New York ou de Paris. Après d'âpres discussions entre la capitale française et la société américaine, toutes les réservations dorénavant effectuées à Paris sont taxées de 83 centimes d'euro par nuit au titre de la taxe de séjour. Airbnb reversant le montant de cette taxe directement à la Ville de Paris.

Cette proposition permet aussi de rétablir un certain déséquilibre avec le secteur hôtelier traditionnel qui souffre de cette concurrence directe

---

6 [http://www.bordeaux.fr/images/ebx/fr/groupePiecesJointes/9099/3/pieceJointeSpec/127962/file/taxesejour\\_tarifs2008.pdf](http://www.bordeaux.fr/images/ebx/fr/groupePiecesJointes/9099/3/pieceJointeSpec/127962/file/taxesejour_tarifs2008.pdf)

7 Délibération Bordeaux métropole n° 2015/0355 du 26 juin 2015

## 2. Instituer une taxe sur les résidences secondaires

Nous avons vu que le « modèle Airbnb » permet à de nombreux propriétaires de s'affranchir d'un modèle de bail classique pour profiter des avantages (et des zones de flou) de la location de biens immobiliers de courte durée via la plateforme américaine.

Les zones urbaines tendues semblent pour l'instant démunies face aux conséquences de ce phénomène (hausse des loyers, diminution de l'offre locative traditionnelle).

La loi de finances rectificative de décembre 2014 ouvre cependant la possibilité à certaines communes situées dans une zone urbanisée de plus de 50 000 habitants, appelée « en habitat tendu », de majorer de 20 % la taxe d'habitation sur des logements qui ne sont pas l'habitation principale. Objectif final, débloquer l'offre de logement locatif et limiter la tension du marché.

Aujourd'hui, seulement 98 communes sur 1200 éligibles appliquent cette majoration de 20% de la taxe d'habitation.

**La ville de Bordeaux pourrait mettre en place cette taxe sur les résidences secondaires qui selon la loi est une mesure de « débloccage du logement ».**

### 3. Mettre en place un contrôle sérieux du parc Airbnb

Il s'agit ici de pouvoir répertorier les biens proposés sur Airbnb afin de mieux contrôler son parc et éviter les situations frauduleuses. En principe, depuis la loi du 24 mars 2014, « le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article » qui doit être subordonnée dans les villes de plus de 200.000 habitants à une autorisation. Dans la mesure où il n'existe à ce jour aucun contrôle du parc, les propriétaires ne sont pas vraiment incités à se mettre en conformité avec la loi.

Selon la ville de Paris, de 25 000 à 30 000 logements locatifs ont basculé en catimini et en toute illégalité dans une fonction d'hébergement touristique<sup>8</sup>.

**Un contrôle est possible, une équipe formée de la Métropole pourrait ainsi être chargée de faire respecter la législation.**

Confrontées à ce phénomène, plusieurs villes américaines ont imaginé des dispositifs pour le réguler. Une nouvelle législation sur les « hôtels illégaux », votée en 2010 à New-York et entrée en vigueur en mai 2011, dispose que les particuliers ne peuvent tirer un revenu d'une location de moins de 29 jours, s'ils ne se déclarent pas hôteliers ou s'ils ne sont pas présents dans le logement durant la location.

San Francisco a adopté une loi encadrant la location temporaire. Le texte adopté oblige les hôtes à s'inscrire sur un registre et à s'acquitter d'un droit d'entrée de 50 dollars (39 euros). Par ailleurs, ceux qui veulent louer tout un logement doivent y résider au moins 275 jours par an, ce qui leur laisse 90 jours pour se rémunérer sur la location touristique.

---

8 [http://www.liberation.fr/societe/2015/02/25/airbnb-les-effets-pervers-d-un-monde-appart-\\_1209947](http://www.liberation.fr/societe/2015/02/25/airbnb-les-effets-pervers-d-un-monde-appart-_1209947)

## 4. Construire des logements sociaux

Un logement social est un logement construit avec l'aide financière de l'État et des collectivités territoriales, il appartient aux bailleurs sociaux qui les gèrent. Avec des prix inférieurs aux loyers du secteur privé, ils sont attribués aux ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds.

Pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux fixé par la loi SRU du 13 décembre 2000 et renforcé par la loi du 19 janvier 2013, il manque environ 12.000 logements sur la métropole et 8000 à Bordeaux.

**Il est urgent de déclencher un grand plan pour la création de logements sociaux à Bordeaux.**

## 5. Construction des logements étudiants

Seulement « 11% des étudiants se logent en résidence universitaire » d'après un rapport annuel de la Cour publié en février 2015. La métropole bordelaise compte à l'heure actuelle plus de 70 000 étudiants. Un grand nombre d'entre-eux cherchent légitimement à habiter la ville centre. Néanmoins, la Ville de Bordeaux compte moins de 1500 logements étudiants.

Les étudiants bordelais sont contraints de trouver leur logement dans le parc privé et font donc face à des loyers bien supérieurs à leur capacités financières. Certains n'ont pas d'autre choix que de travailler pour parvenir à payer leur loyer, ce qui handicape leur scolarité.

La nécessité de construire des résidences étudiantes se fait plus que jamais sentir et la « airbnbisation » des villes étudiantes (et touristiques) comme Bordeaux est une menace pour le parc locatif étudiant.

À Bordeaux, l'investissement dans la construction de logements étudiants ne semble pas réellement à l'ordre du jour. Ainsi, Alain Juppé a privilégié la construction de l'hôtel le Mama Shelter à la place de l'ancien immeuble de Gaz de Bordeaux, plutôt que celle d'une résidence étudiante envisagée sur le même site.

Il est nécessaire pour la Ville et la métropole d'accompagner la région Aquitaine, qui finance des programmes de logements étudiants.

**Construire des logements étudiants serait donc un moyen positif de sécuriser une partie du parc locatif pour les étudiants.**

## Remerciements

Nous tenions à remercier chaleureusement pour leurs précieuses contributions Tom Slee, Murray Cox, Tia Chandé, Quentin Léon, Jérôme Cocagne, Yann Herber, Pauline André, Léna Lemanca, Paul Puy, Dorian Mauger