

Bordeaux face au phénomène AIRBNB

MARS 2016-MARS 2017
UN AN APRÈS, OÙ EN EST-ON ?

 **L'observatoire**

Sommaire



1) Édito	5
2) Un nombre d'offres en très forte augmentation	6
Un stock d'offres de logements entiers qui augmente de 135%	6
Une pression par nombre d'habitants équivalente à celle de Paris	7
3) Une pression toujours plus grande sur les petites surfaces	8
Une disparition des petites surfaces du parc des locations traditionnelles	8
Une forte augmentation des prix des biens demeurant dans le parc des locations traditionnelles	9
4) Professionnalisation et « sur-professionnalisation »	10
84% des logements entiers exclusivement dédiés à la location saisonnière	10
Un nouveau phénomène : la « sur-professionnalisation »	10
5) Malgré une concurrence importante, une rentabilité particulièrement attractive	11
Une concurrence qui produit un léger tassement des prix Airbnb	11
Une rentabilité très forte	11
6) Un parc social qui ne permet pas de résister au phénomène Airbnb	13
7) Quelles mesures prises depuis 1 an ?	13
Contacts	14

À l'origine, Airbnb est une chouette idée. Vous partez pour le week-end ou vous prenez des vacances et vous proposez à la location votre logement inoccupé pendant ces périodes. Le montant du loyer vous permet de financer en partie votre propre séjour et vous permettez à un touriste de vivre à l'heure locale.

Le problème est qu'aujourd'hui, Airbnb ce n'est plus ça. On y trouve désormais des logements qui pour la plupart sont exclusivement dédiés à la location saisonnière. L'étude de ce phénomène d'airbnbisation est devenue un enjeu majeur.

Airbnb refuse de publier le nombre exhaustif 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 d'Airbnb dans le bouleversement des marchés immobilier et locatif locaux. Par ailleurs, sans ces données, il est impossible de mesurer l'évolution du parc immobilier proposé à la location saisonnière.

Tom Slee, « hacktiviste » canadien, a été un des premiers à « contourner » les blocages de la plateforme et parvient, grâce à son ingénieux logiciel, à collecter l'ensemble de l'offre Airbnb sur un territoire déterminé. La récupération de ces données nécessite néanmoins des ressources et du temps. En 2016, nous l'avons contacté et il a accepté de lancer son outil de collecte pour nous. Grâce aux données obtenues, nous avons pu réaliser une première étude sur le phénomène Airbnb à Bordeaux.

Après la publication de notre étude en avril 2016, il nous est apparu important de pouvoir créer un observatoire national capable d'étudier le phénomène Airbnb sur l'ensemble du territoire national. Il était toutefois impossible à Tom Slee de consacrer de manière pérenne une partie de ses ressources à la collecte de données concernant la France.

Nous avons donc décidé de créer un tel outil dédié aux données françaises. Après plusieurs mois de développement, ce logiciel a commencé son travail de récupération de données en octobre 2016. Les données sont mises en ligne gratuitement sur le site de l'Observatoire Airbnb créé à la même période. De nombreuses demandes de nouvelles données nous parviennent chaque semaine provenant des institutions et acteurs du tourisme mais aussi des chercheurs. Aujourd'hui, nous avons mis en ligne des données pour plus d'une centaine de villes.

Depuis quelques mois, nous travaillons également à analyser ces données avec Johanna DAGORN. Sociologue, chercheuse au laboratoire d'analyse et de recherches sociales en éducation et en formation (EA4143) à l'Université de Bordeaux et à Paris 12, elle a mené une thèse sur l'exclusion, et soutient notamment l'Observatoire des inégalités. Elle a participé à la mise en place des veilles éducatives territorialisées pour le contrat de ville de l'agglomération bordelaise, ce qui a permis à l'A'Urba de saisir les logiques urbaines en matière de relégation sociale à l'échelle territoriale. Elle codirige la revue "les cahiers de la LCD", qui vise à rassembler les connaissances et enrichir la réflexion et l'action autour des questions liées à la précarité et à la lutte contre les discriminations. Ses principaux travaux et publications portent sur : Les discriminations, Les violences, Le sexisme, La violence en milieu scolaire, les phénomènes d'exclusion.

Matthieu ROUVEYRE

Fondateur de l'Observatoire Airbnb
Vice-Président du Département de la Gironde
Conseiller municipal de Bordeaux

2) UN NOMBRE D'OFFRES EN TRÈS FORTE AUGMENTATION

Un stock d'offre de logements entiers qui augmente de 135%

En mars 2016, Airbnb comptait 3.095 offres de location à Bordeaux. **En mars 2017, ce chiffre est de 6588. Autrement dit, le stock d'offres de location à Bordeaux a augmenté en un an de 113% !**

Dans ces offres, nous trouvons aussi bien des propositions de locations de chambres (voir des chambres partagées) que des appartements entiers. Nous considérons que les locations portant sur les chambres ne perturbent pas le marché locatif et c'est pourquoi, dès 2016, nous avons fait le choix d'écarter ces offres.

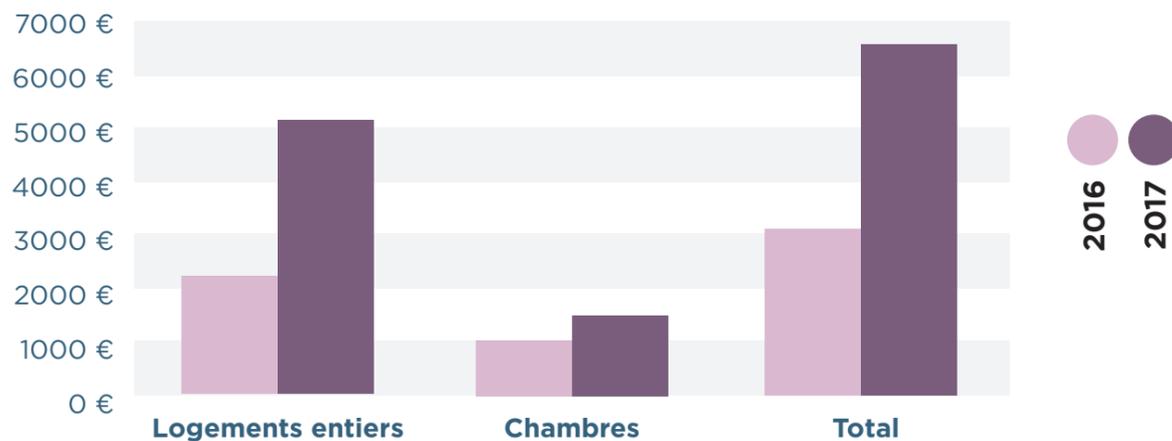
Aussi, en 2016, le nombre de logements entiers était de 2.158. En mars 2017, on trouvait 5.071 offres de logements entiers. En un an, l'offre de logements entier a donc augmenté de 135% ! Par ailleurs la part des logements entiers dans le volume total des offres passe de 70% à 77%.

Ces chiffres montrent une implantation durable d'Airbnb dans le paysage de la location immobilière. Loin d'être un phénomène marginal, il s'agit au contraire d'une véritable alternative aux modes d'hébergements traditionnels.

- Évolution du nombre d'offres Airbnb sur Bordeaux -

	2016	2017	Évolution
Logements entiers	2 158	5 071	+135%
Chambres	937	1 517	+62%
Total	3 095	6 588	+113%

- Évolution du nombre d'offres Airbnb sur Bordeaux -



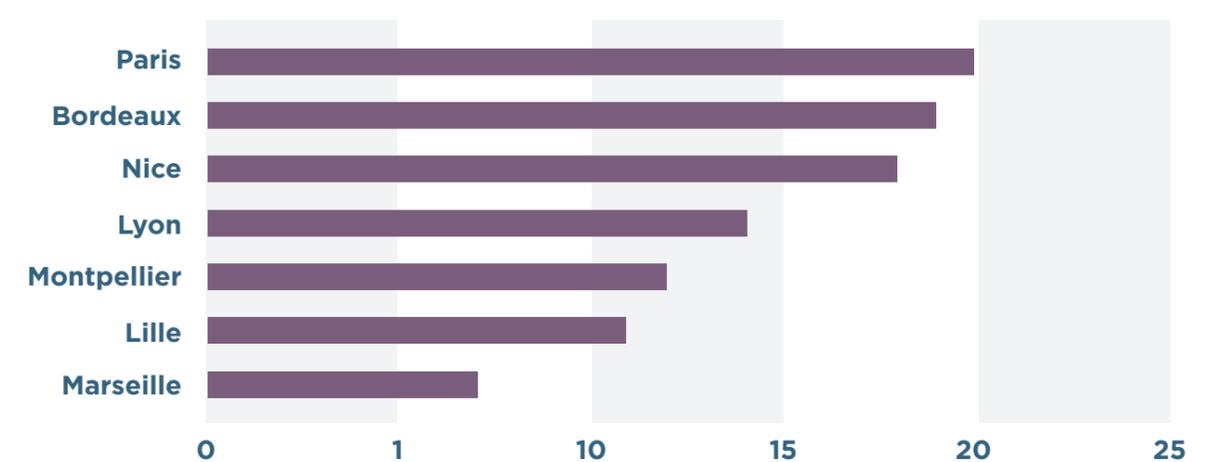
Une pression par nombre d'habitants équivalente à celle de Paris

Si on compare la situation dans les autres grandes villes, on constate que **la pression Airbnb à Bordeaux est comparable à celle de Paris**. On trouve sur Airbnb 19 offres de logements entiers pour 1000 bordelais. À Paris, on trouve 20 logements entiers pour 1000 habitants. Si on regarde les offres totales, Bordeaux est dans une situation plus tendue encore que celle de Paris : 25 offres pour 1000 habitants à Bordeaux, 23 à Paris.

Lors du dernier recensement, Paris avait perdu des habitants. Si rien n'est fait pour enrayer le phénomène Airbnb, Bordeaux risque de se retrouver dans la même situation.

	Nb d'habitants (dernier recensement)	Nb total d'offres	Nb total d'offres /hab	Nb de logements entiers	Nb de logements entiers/hab
Marseille	855 393	8 252	9	6 489	7
Lille	231 491	3 333	14	2 556	11
Montpellier	272 084	4 442	16	3 284	12
Lyon	500 715	9 698	19	7 405	14
Nice	342 295	7 490	21	6 422	18
Bordeaux	243 626	6 174	25	4 736	19
Paris	2 229 621	52 396	23	46 108	20

- Nombre de logements entiers sur Airbnb pour 1000 habitants -



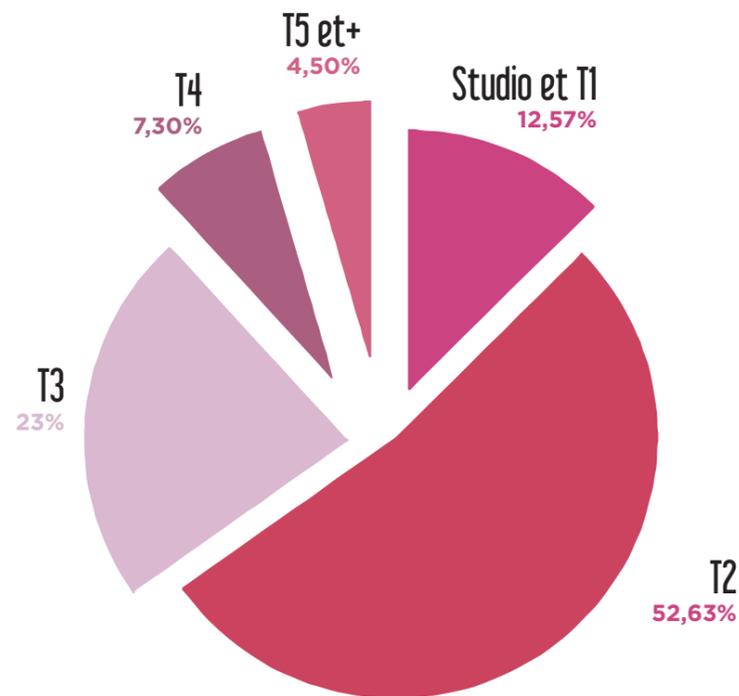
3) UNE PRESSION TOUJOURS PLUS GRANDE SUR LES PETITES SURFACES

Une disparition des petites surfaces du parc des locations traditionnelles.

Deux tiers des offres de logements concernent des petites surfaces. On trouve ainsi 52,63% de T2 et 12,57% de studios. C'est donc autant de biens qui disparaissent du parc traditionnel. Le phénomène Airbnb fait donc davantage de victimes chez les personnes seules ou les familles à faibles ressources qui, pour des raisons économiques, privilégient les petites surfaces.

Airbnb aggrave donc le phénomène de gentrification qui voit les jeunes, les célibataires et les familles modestes déplacés hors de la ville et dont certains n'ont d'autres choix que de s'éloigner des centres urbains, de leur travail, des services, des lieux de garde pour leurs enfants, des lieux de loisirs, pour pouvoir accéder à un logement financièrement abordable. Peu à peu, dans certains quartiers les touristes remplacent durablement les habitants.

- Type de logements sur les logements entiers en pourcentage -



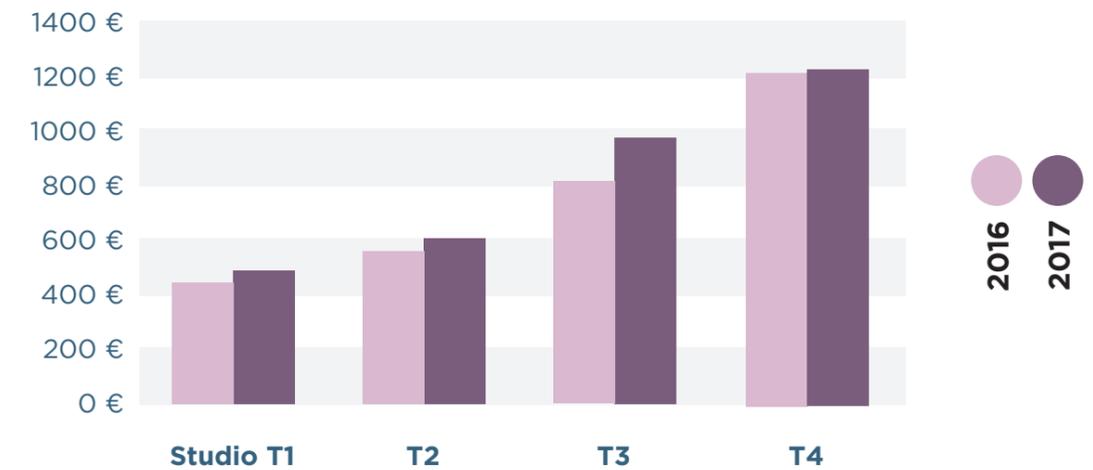
Nombre de logements entiers	Nombre	Pourcentage
Studio/T1	629	12,40%
T2	2657	52,40%
T3	1174	23,15%
T4	377	7,43%
T5 et plus	234	4,61%

Une forte augmentation des prix des biens demeurant dans le parc des locations traditionnelles

Si l'augmentation du prix des loyers n'est pas uniquement liée au phénomène Airbnb, la confiscation par la location saisonnière des biens jusque là dévolus à la location traditionnelle entraîne mécaniquement une aggravation de l'inflation.

	2016	2017	Évolution
Studio / T1	447,00 €	482,00 €	+.7,83%
T2	558,00 €	608,00 €	+.8,96%
T3	820,00 €	979,00 €	+.19,39%
T4	1 216,00 €	1 227,00 €	+.0,90%

- Évolution des prix des locations traditionnelles -



4) PROFESSIONNALISATION ET « SUR-PROFESSIONNALISATION »

84% des logements entiers exclusivement dédiés à la location saisonnière

Le principe initial d'Airbnb qui consiste à louer son appartement le week-end ou pendant ses propres vacances est plutôt séduisant et il n'aboutit pas à la confiscation de logements au détriment des habitants. Pour mesurer la nocivité de l'airbnbisation, il fallait donc distinguer les appartements occupés et ponctuellement proposés sur Airbnb des appartements sans autres occupants que les clients Airbnb.

Ce n'est évidemment pas une donnée communiquée par Airbnb. Toutefois, nous avons élaboré un indicateur de professionnalisation qui nous permet d'approcher la réalité. Pour ce faire, nous avons d'abord apporté une modification substantielle au logiciel de récupération des données afin qu'il puisse également collecter les disponibilités.

Notre méthodologie est la suivante : nous avons regardé la totalité des offres, soustrait celles qui concernaient les chambres pour obtenir un stock de logements entiers. Ensuite, nous avons récupéré les disponibilités de ces logements (à partir du 4e mois suivant extraction) sur une durée de cinq semaines, hors période de vacances scolaires et hors week-end. Nous avons écarté les offres qui n'avaient aucune disponibilité (neutralisation des offres inactives et des locations longue durée) et nous avons considéré que lorsque le bien était disponible plus de 10 jours ouvrables du 30, il était dédié à la location saisonnière (il est probable qu'au moment de l'extraction, des jours étaient indisponibles parce que déjà loués).

Nous obtenons pour Bordeaux un taux de professionnalisation de 84%. Autrement dit, 84% des logements entiers proposés sur Airbnb viennent durablement en diminution du nombre de biens disponibles pour les habitants.

Un nouveau phénomène : la « sur-professionnalisation »

Depuis quelques mois, nous voyons apparaître sur Airbnb, des multi-proprétaires ou multi-gestionnaires. Bien loin de l'esprit initial de la plateforme collective, la location saisonnière est décidément un business particulièrement lucratif.



Cid

Ce n'est pas Arnaud qui est venu nous remettre la clé. Il s'agit en fait d'une agence qui gère autour de 80 appartements à Bordeaux, c'est donc un des autres employés qui s'est occupé de nous pour notre arrivée. Appartement très correct, emplacement excellent. A notre départ l'employé s'est tout de suite précipité sur un des canapés pour nous montrer ce qu'il disait être "une tâche de vin", et pour dire qu'il faudrait que l'on paie pour le nettoyage. Sauf que personne n'a bu du vin sur les canapé et + Plus

Bonjour à tous !

Originaire de Bordeaux et amoureux de ma région je vous propose de découvrir cette superbe ville avec des appartements situés en plein centre historique.
Nous serons là pour vous accueillir, pour répondre à vos questions mais aussi pour vous donner des conseils de visites, de restaurants, etc.

Au plaisir de vous rencontrer dans la capitale girondine !

5) MALGRÉ UNE CONCURRENCE IMPORTANTE, UNE RENTABILITÉ PARTICULIÈREMENT ATTRACTIVE

Une concurrence qui produit un léger tassement des prix Airbnb

Avec une concurrence qui a plus que doublé en un an, on comprend que les prix des nuitées sur Airbnb ait légèrement baissé. Toutefois, ces locations restent très rentables.

- Prix moyen par nuitée -

	2016	2017	Évolution
Studio / T1	56,00 €	53,00 €	-5,36%
T2	71,00 €	65,00 €	-8,45%
T3	110,00 €	103,00 €	-6,36%
T4	202,00 €	188,00 €	-6,93%

Une rentabilité très forte

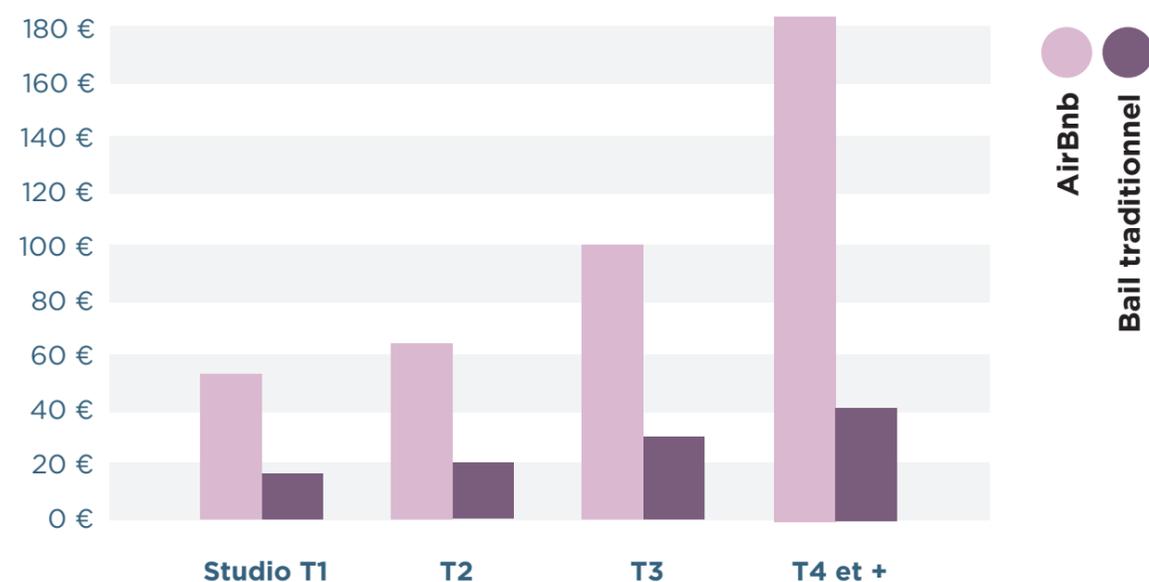
Si l'augmentation du nombre de biens à la location se traduit par une très légère diminution des prix de locations à la nuitée, louer son bien sur Airbnb reste nettement bien plus rentable qu'un bail traditionnel.

Un T2 se loue désormais en moyenne 65€ la nuit, ce qui reste largement supérieur à une location traditionnelle. En effet, en bail classique, un T2 est loué environ 608€ par mois, soit en moyenne 20€ la nuit (*Prix moyen des biens immobiliers relevés sur Leboncoin en mars 2017*).

- Rentabilité location Airbnb vs location traditionnelle, par nuitée -

	Location traditionnelle	Location Airbnb	Différence
Studio / T1	16,00 €	53,00 €	+231 %
T2	20,00 €	65,00 €	+225 %
T3	32,00 €	103,00 €	+222 %
T4	41,00 €	188,00 €	+359 %

Graphique page suivante



Dans tous les cas de figure, il est plus rentable de louer son bien seulement 10 jours sur Airbnb qu'un mois en location traditionnelle. Il est deux fois plus rentable de louer son bien seulement 20 jours par mois sur Airbnb que de le proposer à la location traditionnelle. Par ailleurs, et c'est aussi un des intérêts majeurs de la location saisonnière, les propriétaires ne sont confrontés aux risques d'impayés ni de la difficulté de faire partir un locataire indésirable.

- Rentabilité location Airbnb vs location traditionnelle, par durée -

	1 mois de location traditionnelle	10 nuits sur Airbnb	15 nuits sur Airbnb	20 nuits sur Airbnb	30 nuits sur Airbnb
Studio T1	482,00 €	530,00 €	795,00 €	1 060,00 €	1 590,00 €
T2	608,00 €	650,00 €	975,00 €	1 300,00 €	1 950,00 €
T3	979,00 €	1 030,00 €	1 545,00 €	2 060,00 €	3 090,00 €
T4	1 227,00 €	1 880,00 €	2 820,00 €	3 760,00 €	5 640,00 €

6) UN PARC SOCIAL QUI NE PERMET PAS DE RÉSISTER AU PHÉNOMÈNE AIRBNB

80% de la population sont éligibles à un logement social. Traditionnellement sollicité par les personnes à bas revenus, le parc social se voit aujourd'hui de plus en plus disputé par les classes moyennes qui ne peuvent plus accéder à un logement du parc privé sur Bordeaux.

Entre 2014 et 2015, il y a eu à Bordeaux la création de 619 logements sociaux, soit une augmentation de 3,22%. Ce chiffre paraît dérisoire au regard du nombre de logements qui, en un an, ont disparu du parc privé (+135% en un an).

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Nombre de logements sociaux au 1er janvier 2015	1287	3733	7493	5740	1564
Nombre de demandes en attente au 31 décembre 2015	1989	4083	3225	1656	296
Nombre de logements attribués en 2015	289	505	773	477	98
Nombre d'offres Airbnb mars 2017	629	2657	1174	377	234

7) QUELLES MESURES PRISES DEPUIS 1 AN ?

En mars 2016, cinq propositions étaient formulées :

1. Exiger un prélèvement systématique de la taxe de séjour
2. Instituer une taxe sur les résidences secondaires
3. Mettre en place un contrôle sérieux du parc Airbnb et limiter le nombre de « nuitées saisonnière » par logement
4. Construire des logements sociaux
5. Construire des logements étudiants

Le prélèvement systématique de la taxe de séjour a été mis en place par Airbnb à l'automne 2016. Le 30 janvier 2017, le Conseil Municipal de Bordeaux a voté la mise en place d'une taxe additionnelle sur les résidences secondaires.

Si ces mesures vont dans le bon sens, elles ne suffisent pas. La question fiscale est certes importante mais elle ne permettra pas à elle seule d'enrayer le phénomène. Il est fort probable que les propriétaires concernés répercutent le montant de cette taxe nouvelle sur le prix de la location, d'autant que le taux proposé n'est pas véritablement pénalisant.

Il est désormais urgent de mettre en œuvre les autres mesures, à savoir augmenter le nombre de logements sociaux et de logements étudiants, mais également limiter le nombre de nuitées qu'un propriétaire peut proposer pour un logement ainsi qu'un contrôle strict du parc, à l'instar de ce qui existe déjà dans d'autres villes.

Contacts

MATTHIEU ROUVEYRE

Fondateur de l'Observatoire Airbnb
Vice-Président du Département de la Gironde
Conseiller municipal de Bordeaux

—
06 86 53 86 09
contact@matthieu-rouveyre.fr
<http://observatoire-airbnb.fr/>

JOHANNA DAGORN

Sociologue
Codirectrice de la revue « les cahiers de la LCD »

—
johannadagorn@hotmail.com