



03 octobre 2019

# L'hébergement collaboratif à Angers

Quels effets du phénomène Airbnb ?

- Une étude menée en 2018 pour objectiver le phénomène sur la ville d'Angers
  
- Objectifs:
  - Prendre la mesure de l'offre sur le territoire angevin
  - Tenter une première approche de son impact local
  - Mettre en perspective sur les implications en matière de complémentarité ou non avec le reste de l'offre touristique et sur l'offre locative globale

- Historiquement un des premiers domaines de l'économie collaborative
- Généralisé par Airbnb (leader des plates-formes de location de meublé de tourisme entre particuliers)
- Une évolution du phénomène, une réalité qui fait aujourd'hui débat

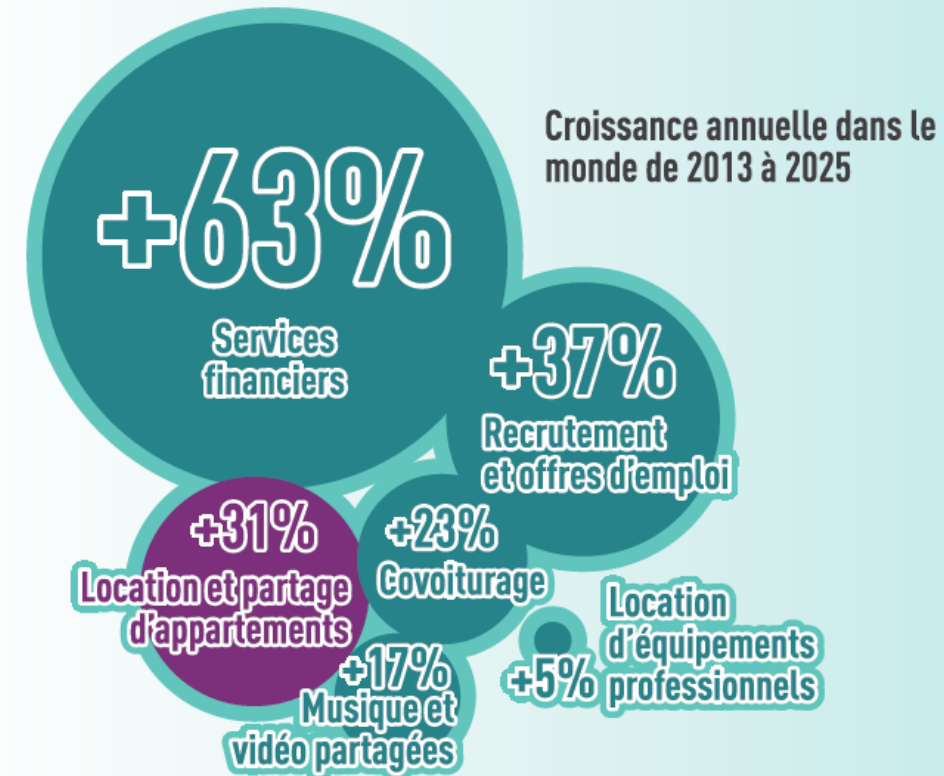


### → Définitions:


- \* *Economie collaborative et de plateforme*
  - **Lucrative ou non, de formes diverses**, l'économie collaborative est une activité humaine de **pair à pair**, qui vise à produire de la **valeur en commun** et qui repose sur de **nouvelles formes d'échanges et d'organisation du travail**.
  - L'**usage** est privilégié à la possession, il s'agit de **mutualiser des biens, des espaces et des outils, des savoirs**, etc. sur la base d'individus organisés en **réseau ou communautés** et qui passe généralement par l'intermédiation des **plateformes internet**.

### → Approche méthodologique :

- Veille presse et web, benchmark FNAU...
- Analyse des données et sources:
  - Insee, Altec, Coach Omnium...
  - Obs. Airbnb Bordeaux (Mathieu ROUYEYRE), AirDNA, Airbnb...
- Avis « d'experts » locaux



Source: PWC Analysis.



## Quelques données de cadrage au niveau local

---

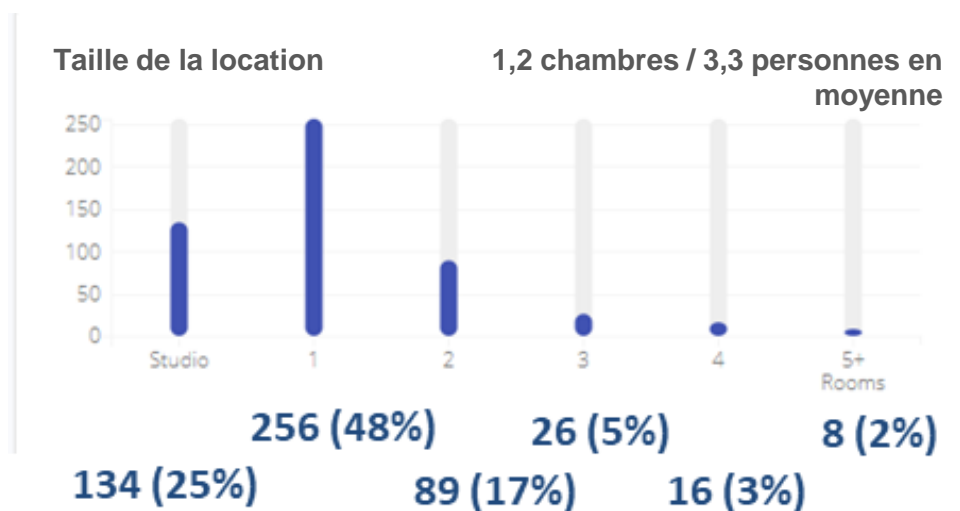
- Airbnb à Angers : une offre complète... et complexe à déchiffrer
- L'offre Airbnb : comparaison Angers avec d'autres villes
- Une offre de location Airbnb concentrée sur le Centre Ville
- Quels types de logements Airbnb sont proposés à Angers?
- A quel prix peut-on louer un logement Airbnb à Angers?
- Quel impact de l'hébergement collaboratif sur l'hôtellerie traditionnelle?

# Airbnb à Angers : une offre complète... et complexe à déchiffrer

Statut annonces	Airbnb	Toutes plateformes
Total locations enregistrées	> 1900	2100
Locations actives	500-700	500-800
Locations disponibles (moyenne quotidienne)	100-300	100-400

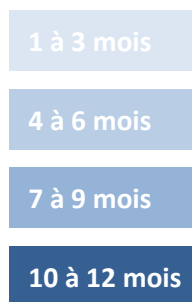
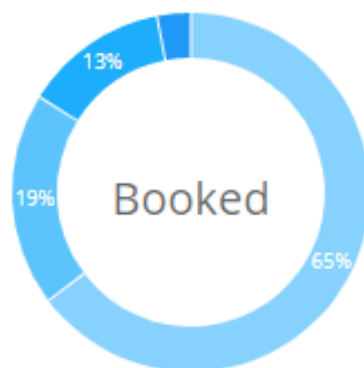
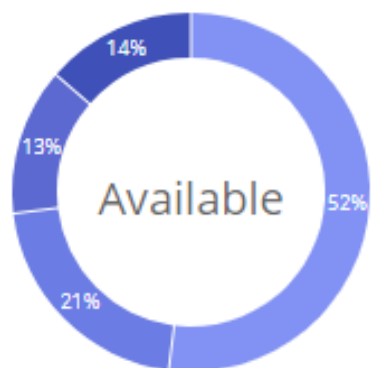
Sources : dataville Airbnb, Observatoire Airbnb de Bordeaux, AirDNA  
Estimations des auteurs en septembre 2018

- Un nombre de locations Airbnb en forte croissance depuis 2016
- Plus des **2/3 des locations pour des logements ≤1 chambre**



- Seulement 14% des logements sont disponibles 10 à 12 mois dans l'année
- Les **2/3 des locations** sont **réservées moins de 90 jours** dans l'année
- 16% des locations Airbnb sont louées plus de la moitié de l'année

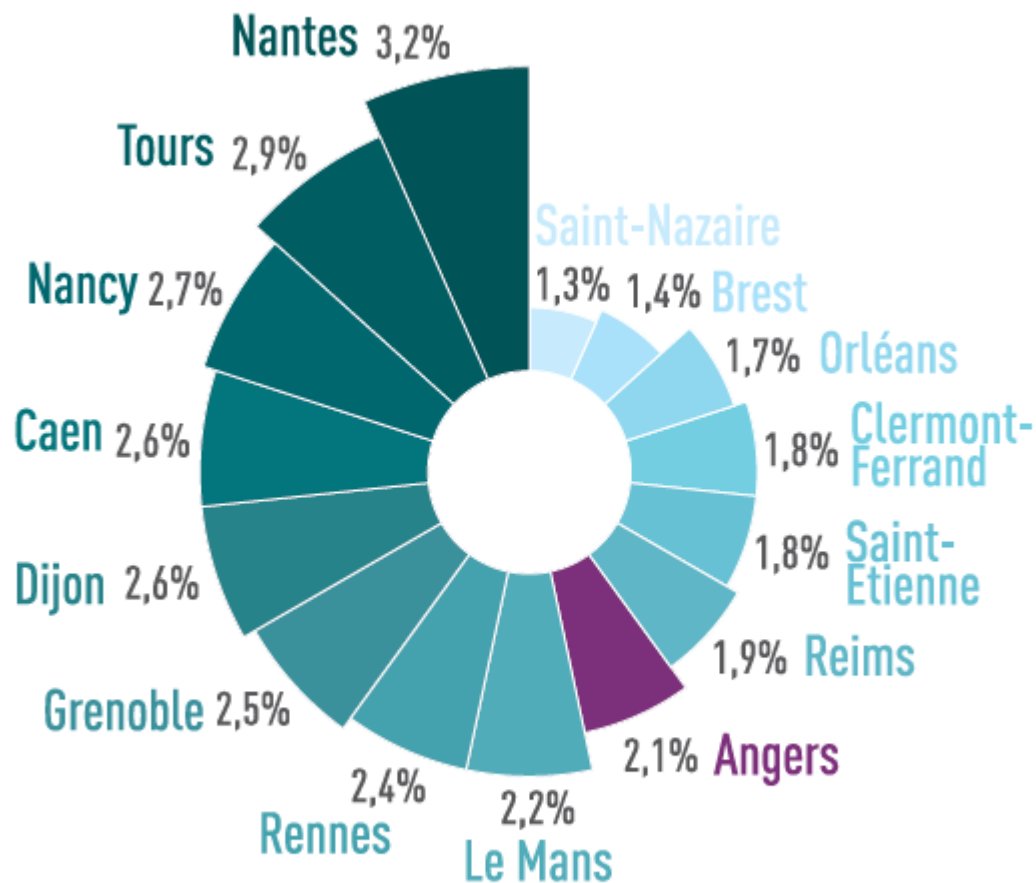
Activité de location



- **12% de multipropriétaires** (60 à 70 personnes) qui louent 27% des logements Airbnb (150 à 200 locations)

Source : AirDNA, septembre 2018

## L'offre Airbnb : Comparaison Angers avec d'autres villes



517 offres en ligne actives au 8 février 2018 : une offre (en volume) supérieure à celle de Caen, Orléans, Saint-Nazaire et Brest

# Une offre de location Airbnb concentrée sur le Centre Ville

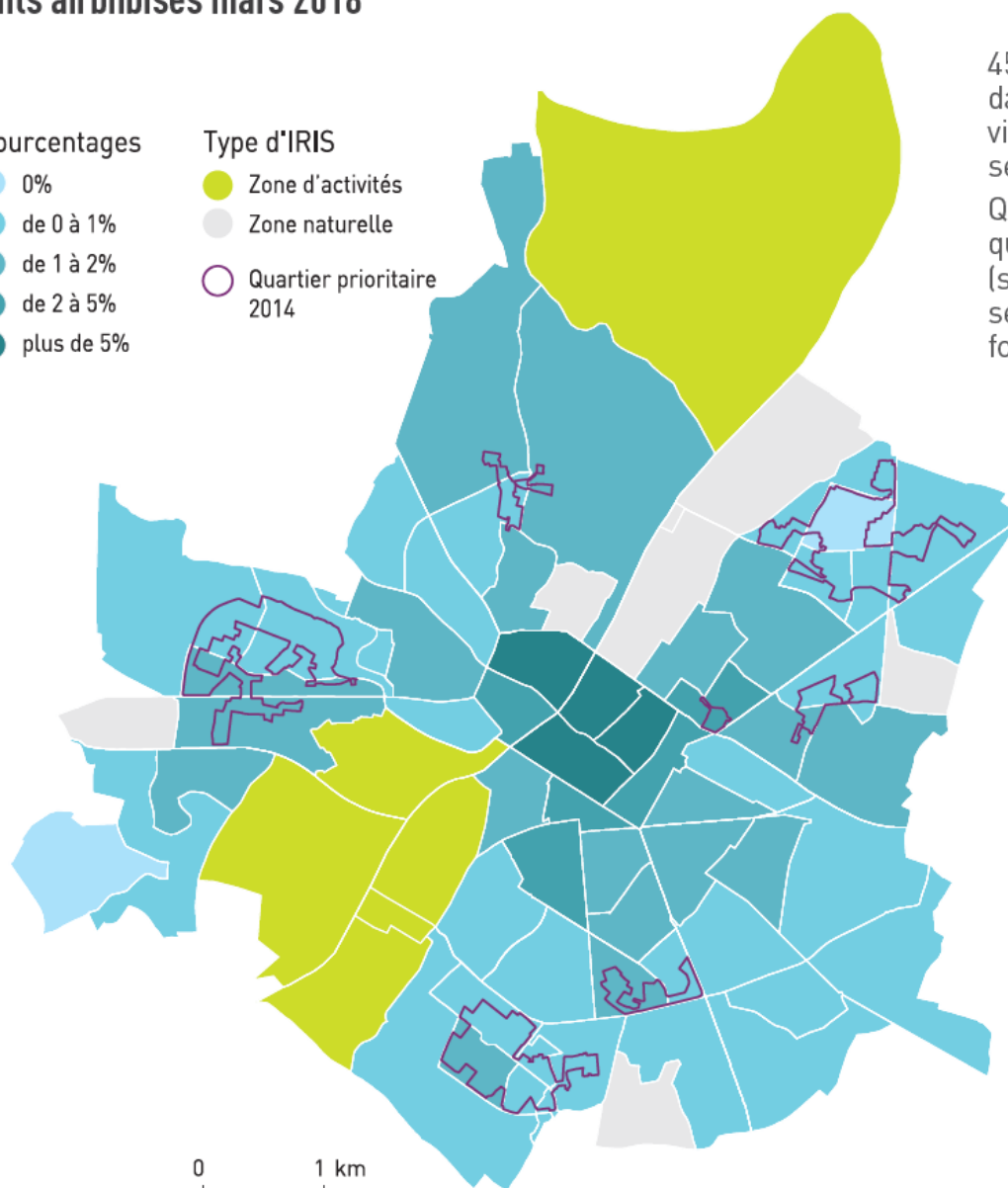
## Taux des logements airbnbisés mars 2018

### Pourcentages

- 0%
- de 0 à 1%
- de 1 à 2%
- de 2 à 5%
- plus de 5%

### Type d'IRIS

- Zone d'activités
- Zone naturelle
- Quartier prioritaire 2014

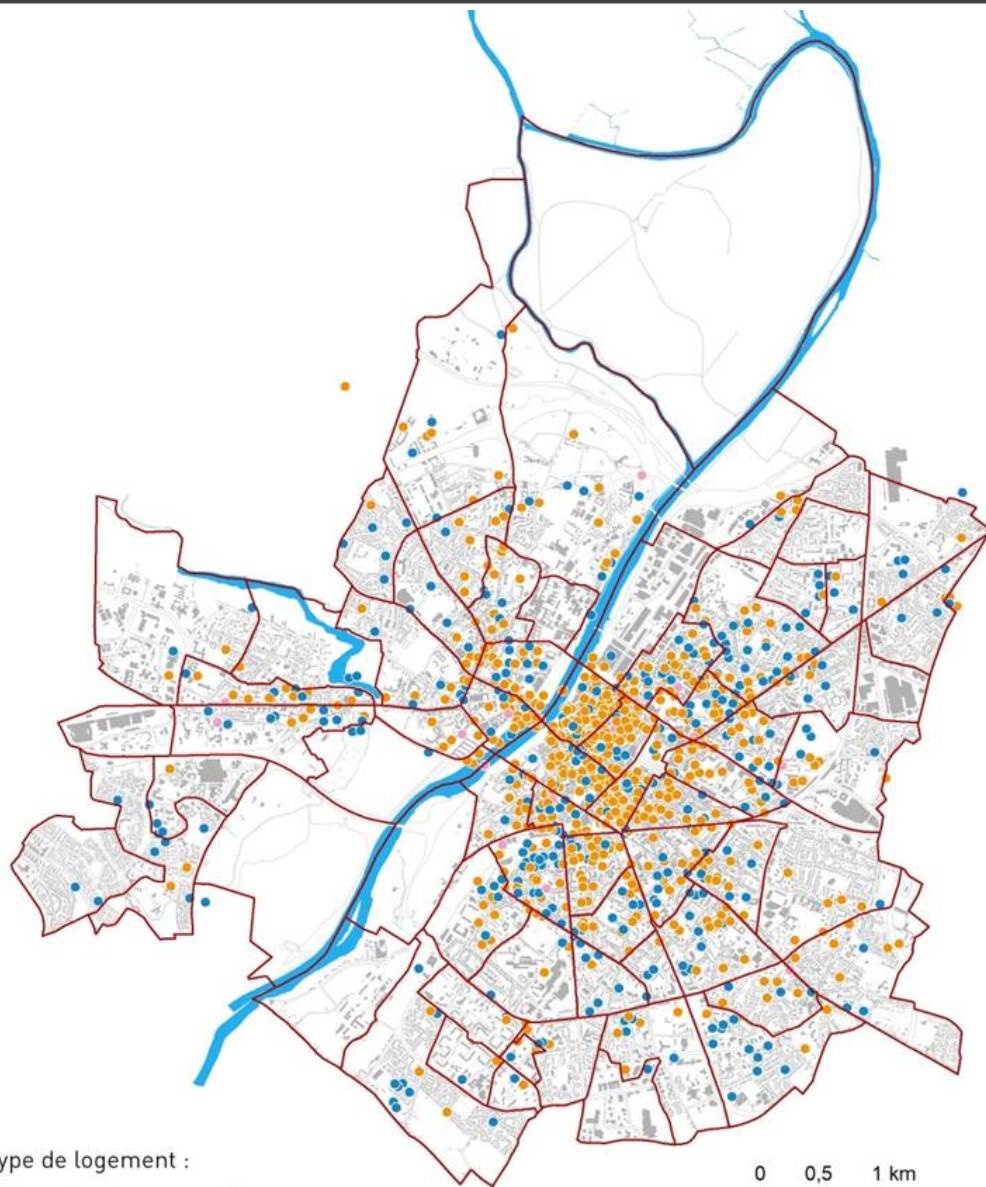


45% des offres se situent dans le quartier Centre-ville/ La Fayette/ Eblé : secteur touristique

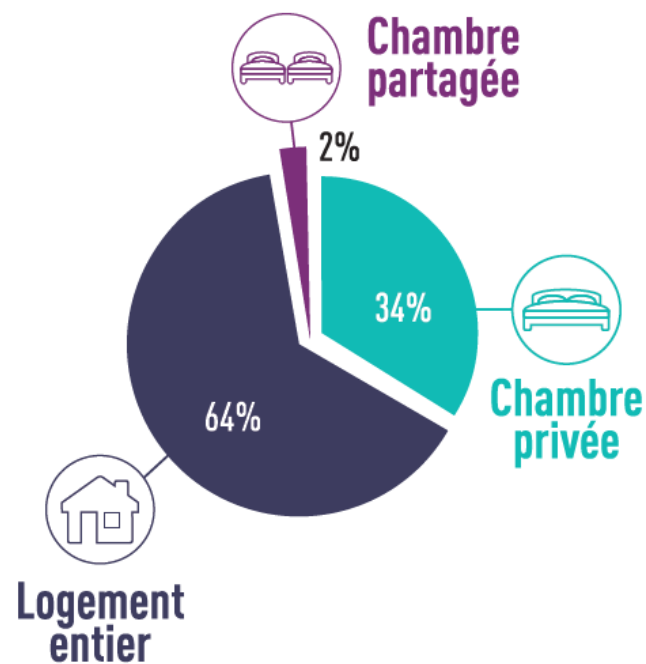
Quelques offres dans les quartiers périphériques (secteurs résidentiels) : secteur étudiant, apprentis, formation continue



# Quels types de logements Airbnb sont proposés à Angers?



© aura - février 2018  
source : observatoire airbnb  
Matthieu Rouveyre mars 2018

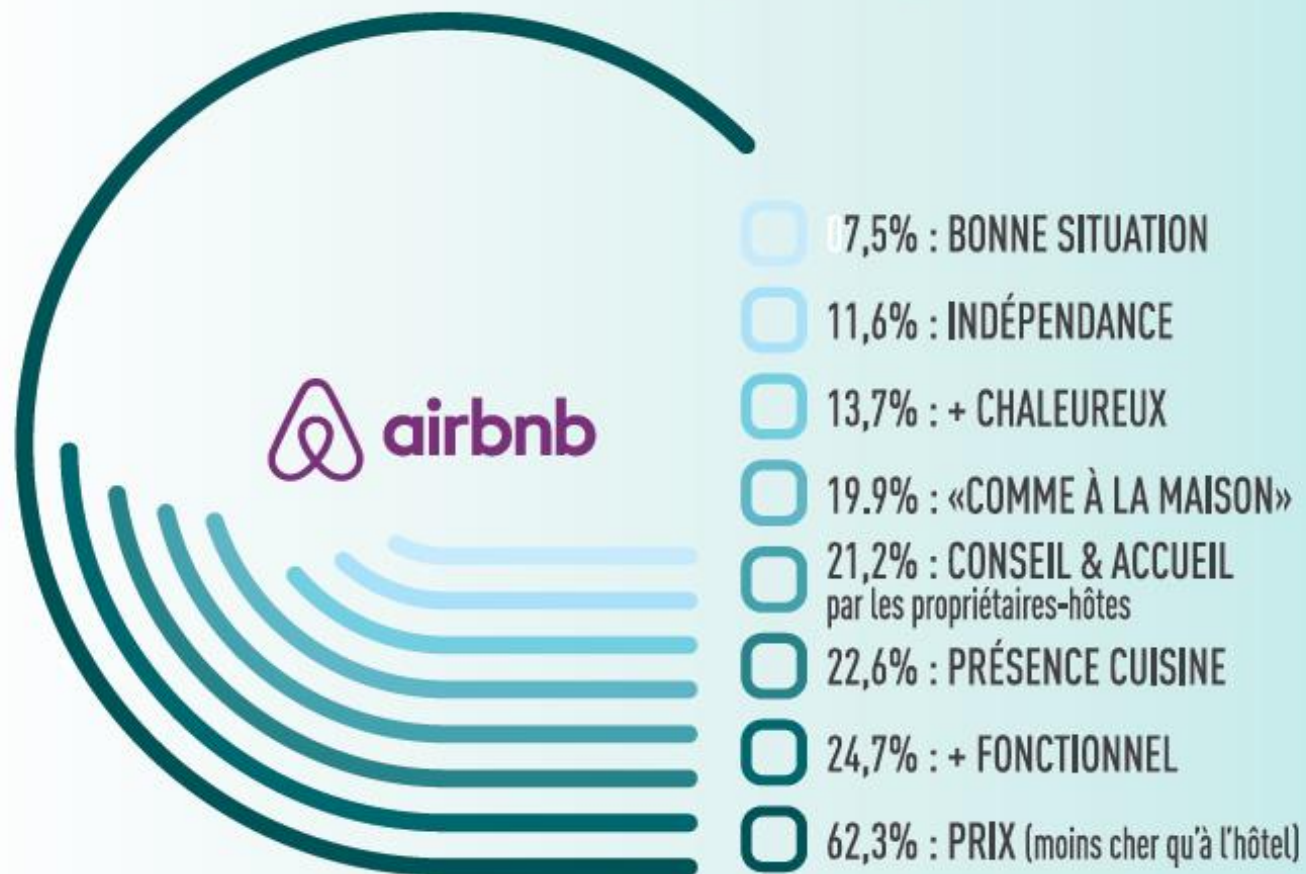


© aura - Source : Observatoire Airbnb, Matthieu Rouveyre, mars 2018

# A quel prix peut-on louer un logement Airbnb à Angers?

## Atouts & plus d'AIRBNB par rapport à l'hôtel ?

Pour les 21,9% de clients d'hôtels qui sont également clients AIRBNB

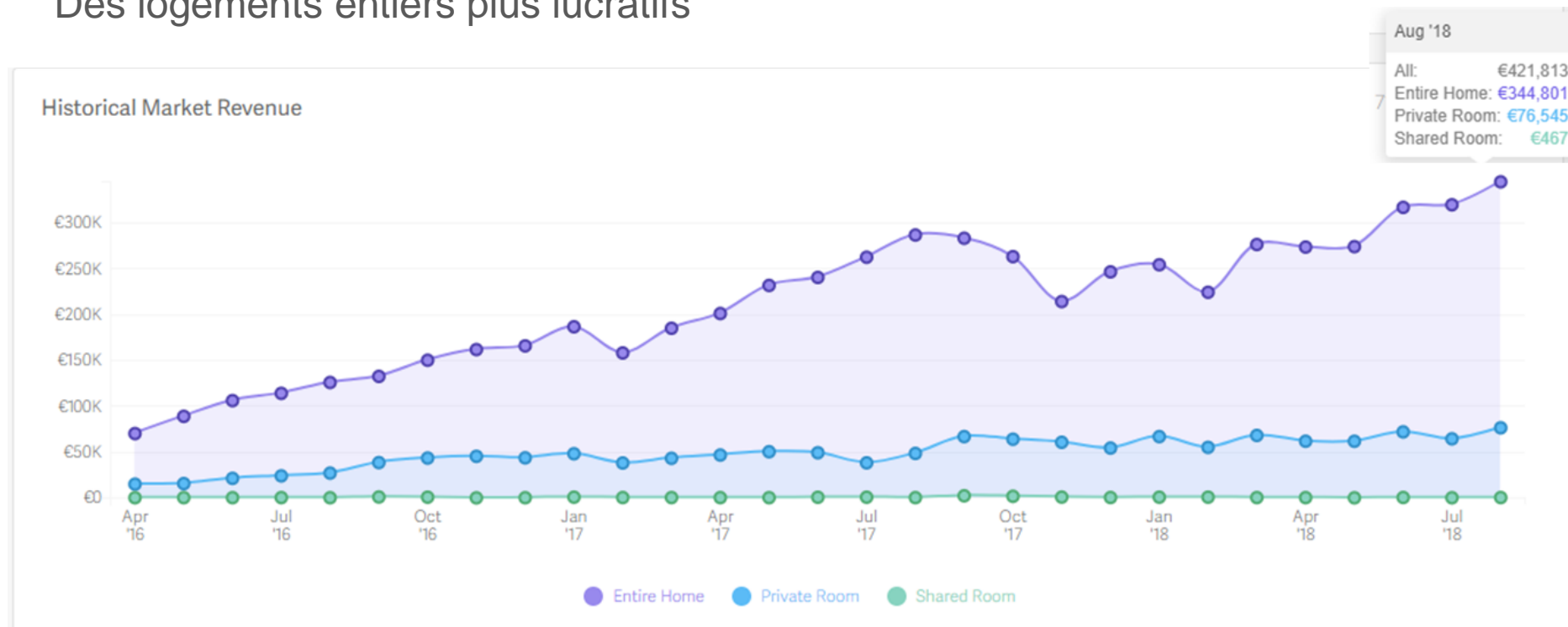


Source : Coach Omnium

Prix médian nuitée (en euros)



## → Des logements entiers plus lucratifs



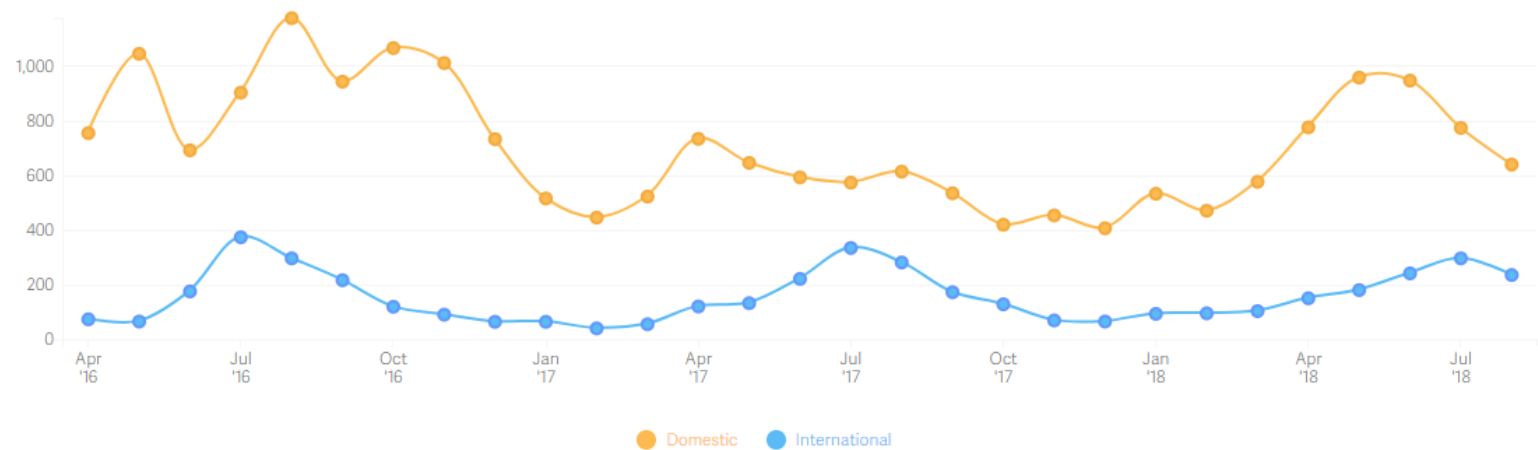
### Bénéfice pour Angers :

- Le **CA total** a été **multiplié par 2 en 18 mois**
- Une moyenne globale autour de **250 000€ de CA mensuel sur Angers**
- **Record** à plus de **447 000€ générés** en faveur des loueurs Airbnb à Angers en septembre 2018

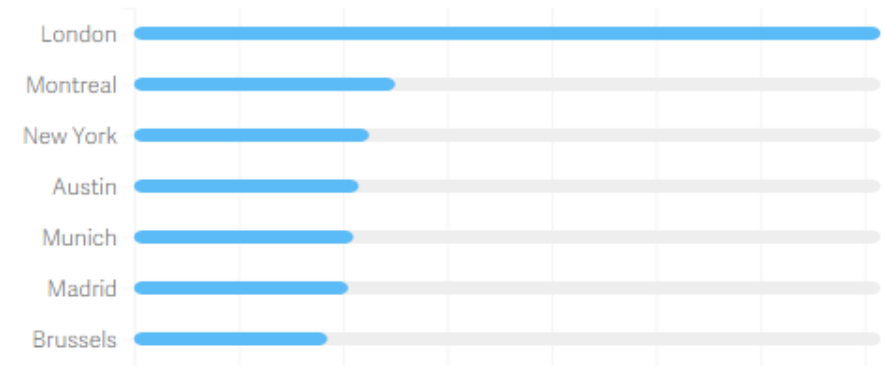
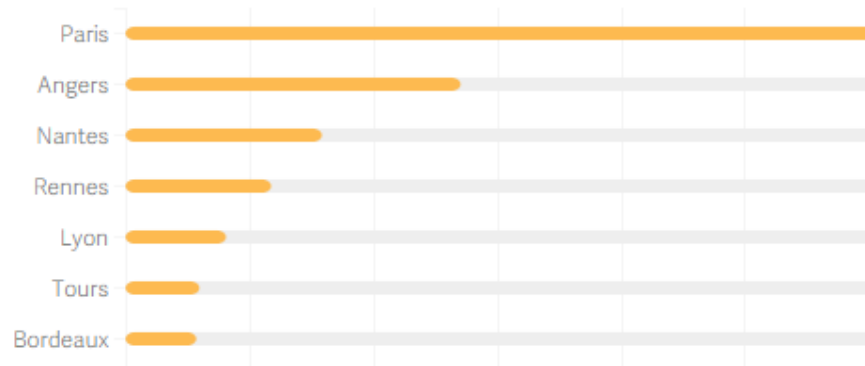
### Bénéfice pour les loueurs :

- Le **revenu médian** généré par location actuellement (pour les logements loués) est d'environ **800€/m** (953€ en septembre)
- Le **RevPAR est de 36€/j en moyenne** pour les loueurs (38€ le weekend)

# Origine géographique des clients



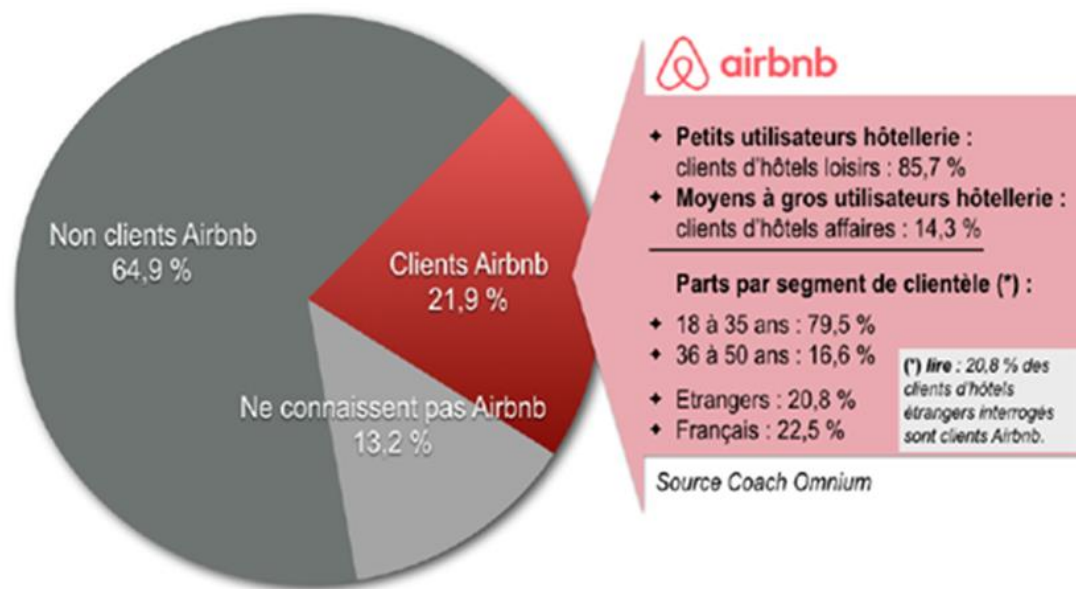
## Domestic and International Cities



- Paris première ville d'origine des clients Airbnb à Angers (> 10% de la clientèle)...
- Nantes et Rennes ensuite (en dehors de la clientèle locale relativement importante)
- Londres (*l'Angleterre ?*) la première clientèle étrangère Airbnb à Angers devant Montréal (*Canada/Québec ?*), New-York (*USA ?*)... et Austin (jumelée avec Angers)

# Quel impact de l'hébergement collaboratif sur l'hôtellerie traditionnelle?

PARTS DES CLIENTS D'HÔTELS QUI SONT ÉGALEMENT CLIENTS AIRBNB



- Un impact relativement faible sur l'activité hôtelière :
- Un client d'hôtels sur 5 déclare être également client d'Airbnb
  - 86% de « petits utilisateurs » (à faible fréquence de séjours)
  - 80% sont âgés de moins de 35 ans : un phénomène générationnel?



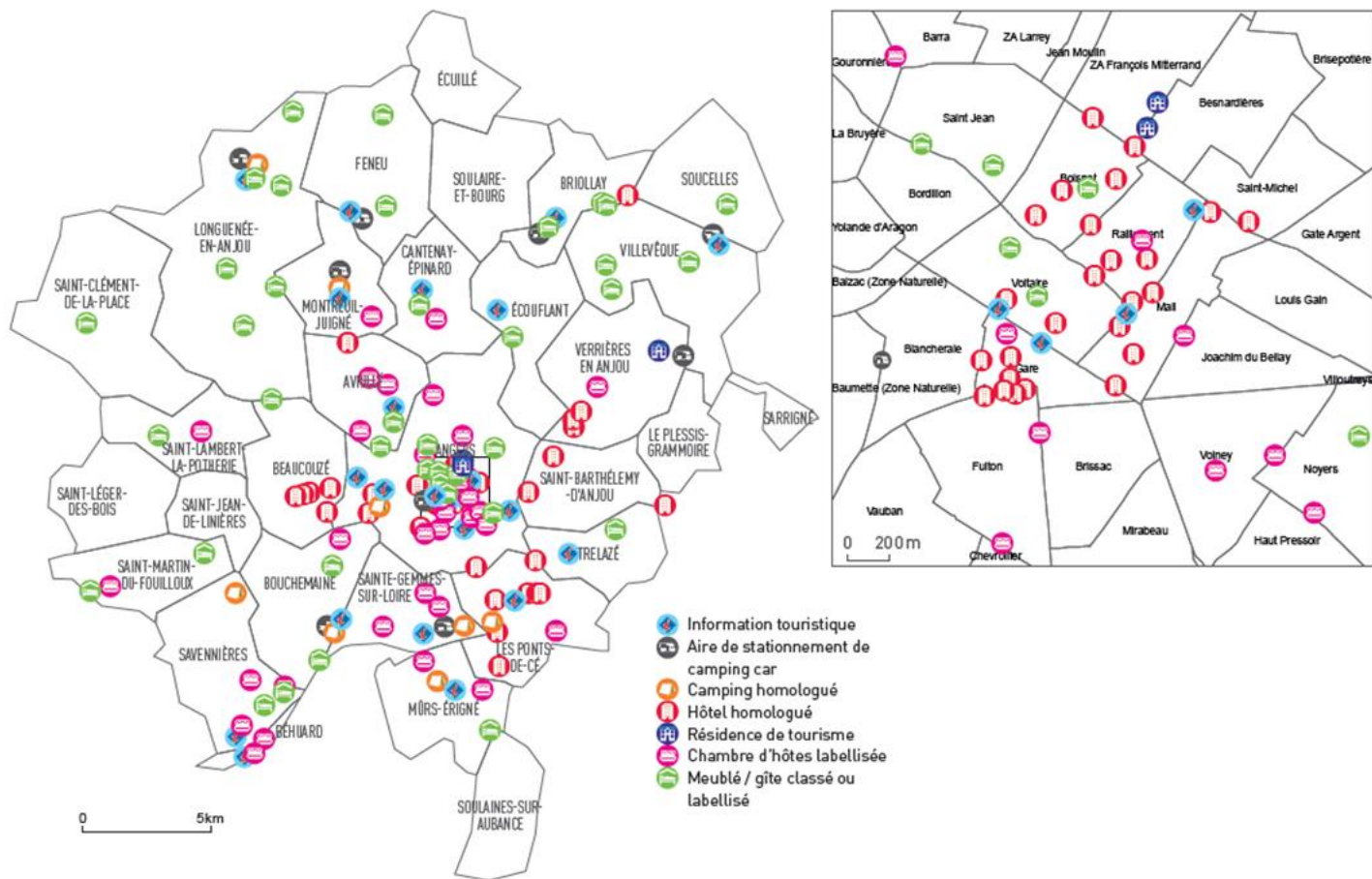
# Le potentiel Airbnb à Angers

## // Angers, zone tendue?

---

- L'offre touristique à Angers Loire Métropole
- Quel est l'impact du phénomène Airbnb sur le parc de logements angevin? (l'analyse des résidences principales et secondaires)
- Le phénomène Airbnb a-t-il un impact sur le logement étudiant?

# L'offre d'hébergement touristique à Angers Loire Métropole

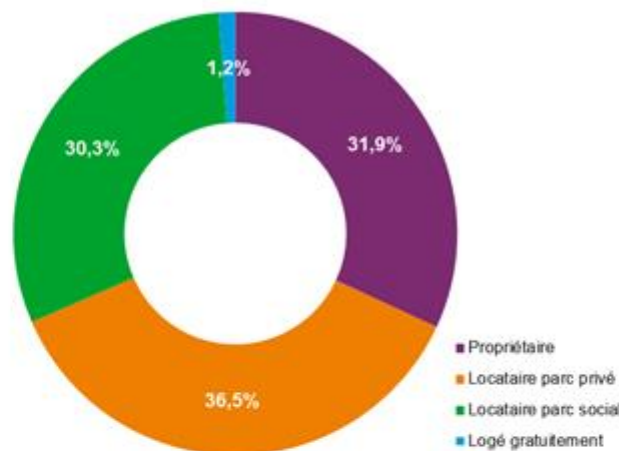


© aura - Octobre 2017 - Source : Insee - Base permanente des équipements 2014; Angers Loire Tourisme 2017

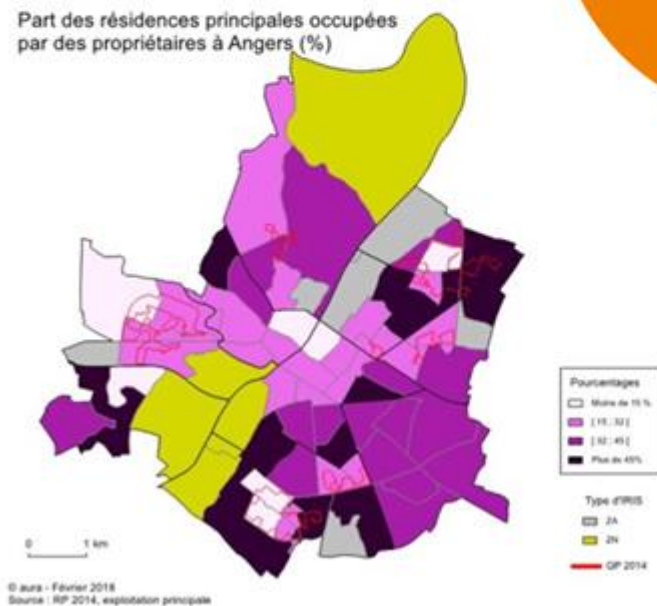
- Au total, ce sont 8 279 lits qui sont proposés sur le territoire, dont 4 670 pour l'hôtellerie.
- Avec 585 lits, l'offre locative proposée sur Airbnb représente ainsi 6,6% des lits marchands de la ville d'Angers.

# L'analyse des résidences principales (RP) du parc privé

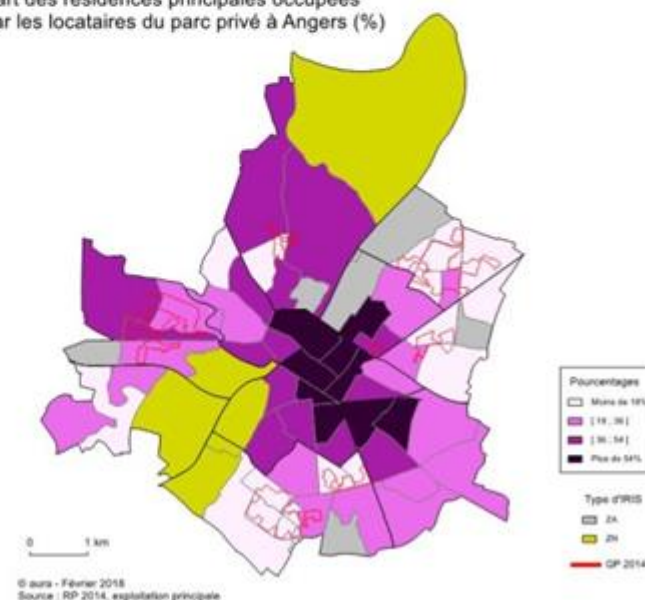
Résidences principales selon le statut d'occupation Angers



Part des résidences principales occupées par des propriétaires à Angers (%)



Part des résidences principales occupées par les locataires du parc privé à Angers (%)



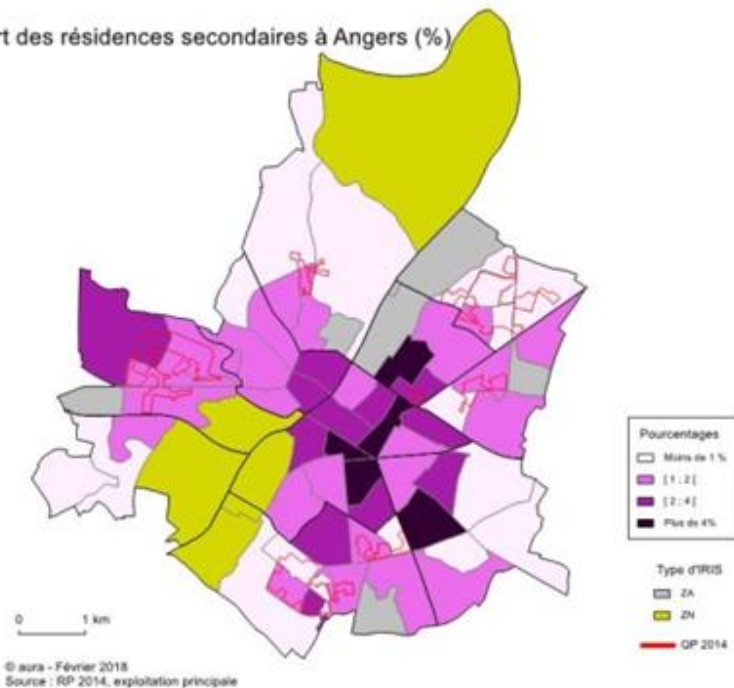
- 32% des RP sont occupées par des propriétaires (25 000 en volume)
- France métropolitaine: 57,8%

- 37% des RP sont occupées par des locataires du parc privé (28 537 en volume)
- France métropolitaine: 25,3%



# L'analyse des résidences secondaires

Part des résidences secondaires à Angers (%)

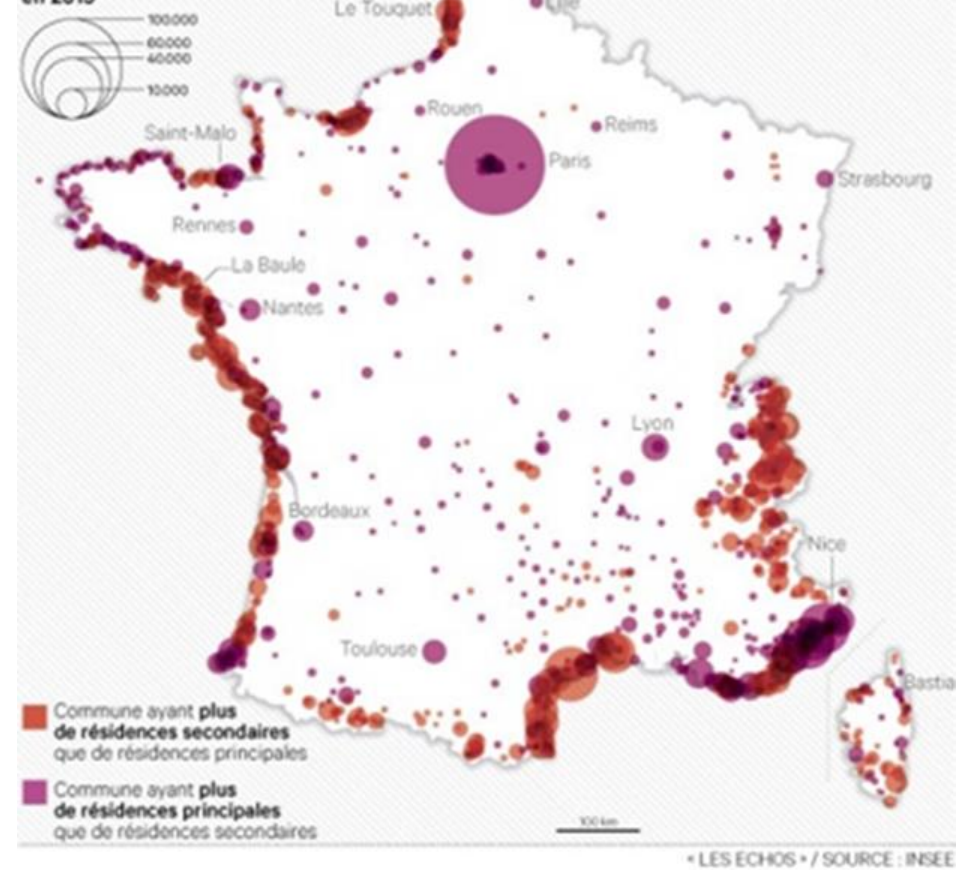


- 2,1% de résidences secondaires (1 792 en volume)
- France métropolitaine: 9,6%

## Les résidences secondaires en France

Cartographie des 100 villes ayant le plus grand nombre de résidences secondaires sur leur territoire.

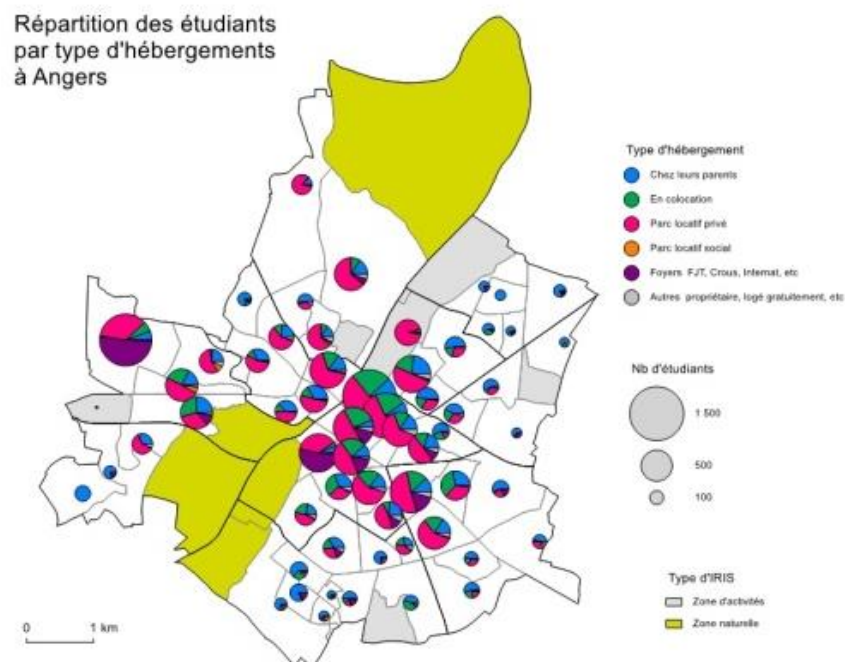
Nombre de résidences secondaires par commune, en 2015



# L'analyse de l'offre d'hébergement dédiée aux étudiants

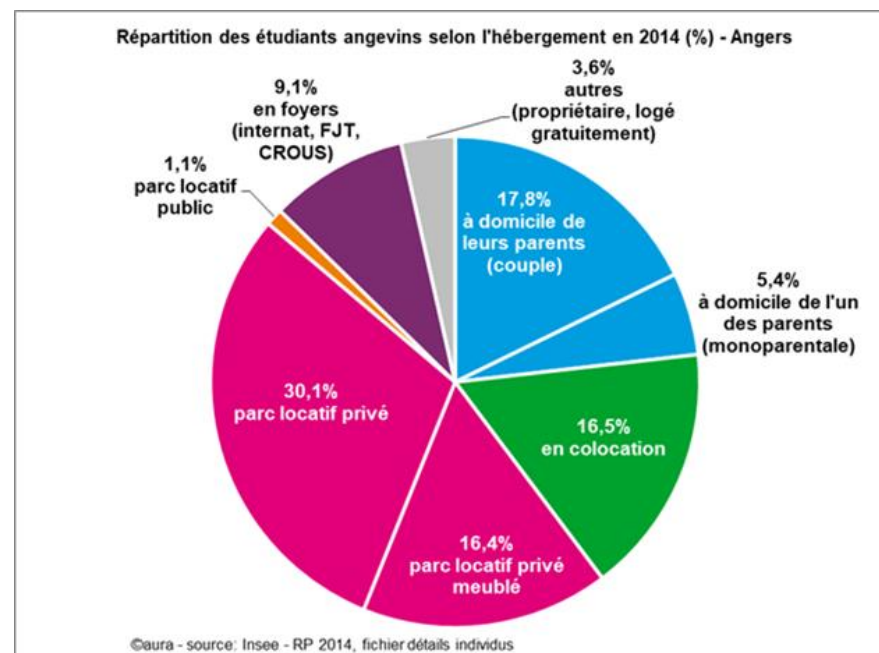
- Le Centre-ville et les quartiers proches des centres de formation sont privilégiés par les étudiants
- Dans le centre-ville, le parc locatif privé est fortement mobilisé par les étudiants
- L'offre d'hébergement spécifique est plus diffuse : près de 5 300 places (94% sur Angers), dont 45% de logements publics gérés par le CROUS de Nantes. Taux d'accueil : 14,3%

Répartition des étudiants par type d'hébergements à Angers



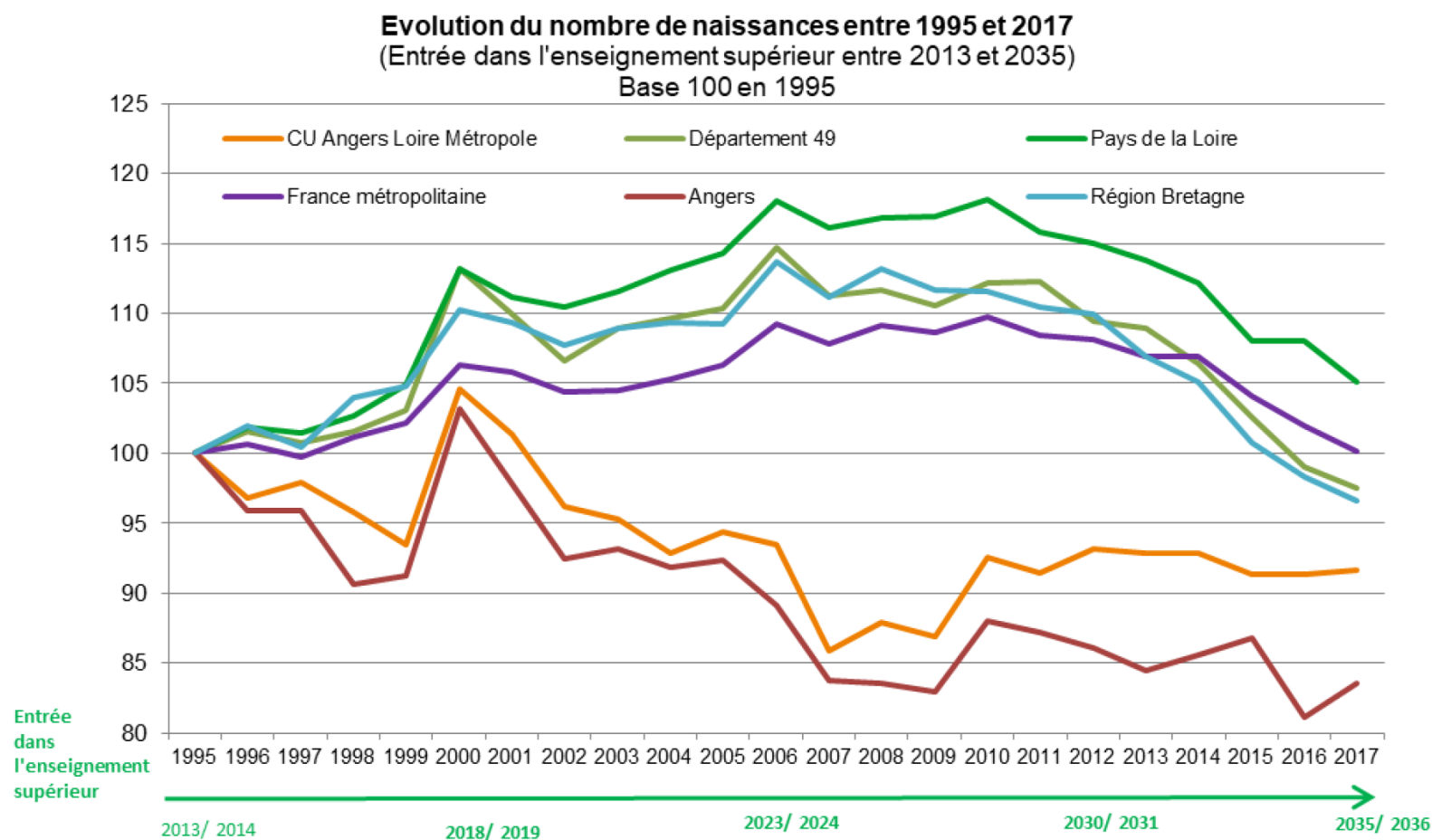
© aura - Février 2018  
Source : Insee - RP 2014, fichier détails Individus à Angers

Répartition des étudiants angevins selon l'hébergement en 2014 (%) - Angers



©aura - source: Insee - RP 2014, fichier détails individus

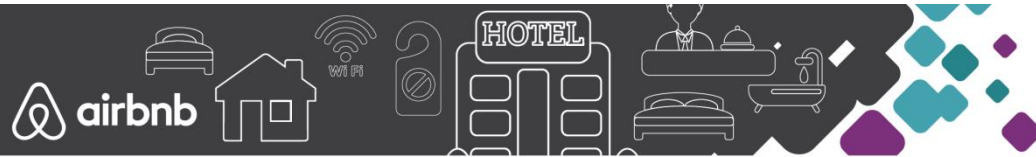
- Nouvelle hausse prévisible des effectifs significative d'ici 2022 avec un nouveau pic des naissances et le développement de nouveaux cursus



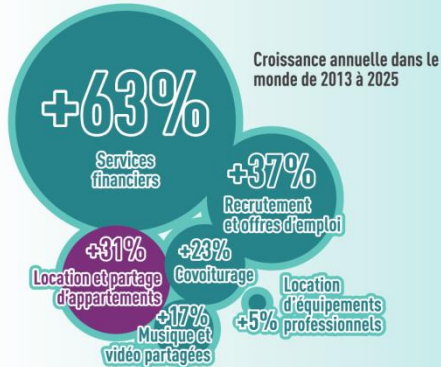
Source : Insee. Statistiques de l'état civil

- L'attractivité du territoire angevin en matière d'enseignement supérieur, de tourisme conjuguée à une reprise de l'activité économique entraîne de nouvelles concurrences entre les publics sur le marché du logement et pour certains biens en particulier (petites surfaces, en centre-ville notamment).
- Une conjonction de facteurs à laquelle participe le boom démographique (« génération 2000 ») et l'arrivée massive des jeunes.
- L'offre dédiée pour les étudiants reste à un niveau satisfaisant, celle-ci s'étant renouvelée et développée ces dernières années.
- Parallèlement le parc locatif privé semble un peu moins ouvert aux étudiants, les propriétaires privilégiant d'autres publics (actifs, touristes), apportant d'autres garanties.
- Point de vigilance : une tension ponctuelle sur le marché du logement peut auto-entretenir le phénomène et inciter les propriétaires à placer leur bien sur le marché de la location courte durée (effet prix)

# L'HÉBERGEMENT COLLABORATIF À ANGERS



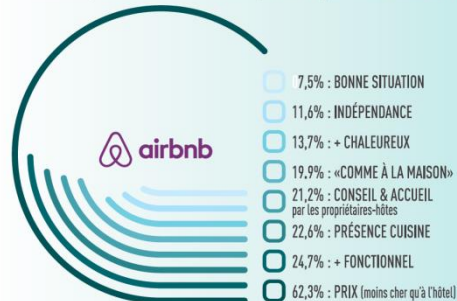
## Une économie collaborative en plein essor



Source: PWC Analysis.

## Atouts & plus d'AIRBNB par rapport à l'hôtel ?

Pour les 21,9% de clients d'hôtels qui sont également clients AIRBNB



Source : Coach Omnium

## Méthode et définitions

Définitions:

\* Economie collaborative et de plateforme

Lucrative ou non, de formes diverses, l'économie collaborative est une activité humaine de pair à pair, qui vise à produire de la valeur en commun et qui repose sur de nouvelles formes d'échanges et d'organisation du travail. L'usage est privilégié à la possession, il s'agit de mutualiser des biens, des espaces et des outils, des savoirs, etc. sur la base d'individus organisés en réseau ou communautés et qui passe généralement par l'intermédiation des plateformes internet.

Approche méthodologique :

Veille presse et web, benchmark FNAU...

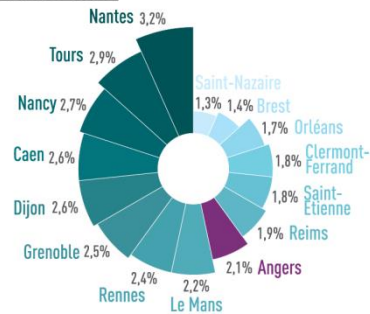
Analyse des données et sources:

Insee, Altec, Coach Omnium...

Obs. Airbnb Bordeaux (Mathieu ROUYEYRE), AirDNA, Airbnb...

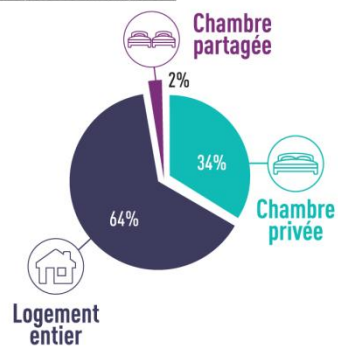
Avis « d'experts » locaux

## L'offre Airbnb : Comparaison Angers avec d'autres villes



517 offres en ligne actives au 8 février 2018 : une offre (en volume) supérieure à celle de Caen, Orléans, Saint-Nazaire et Brest

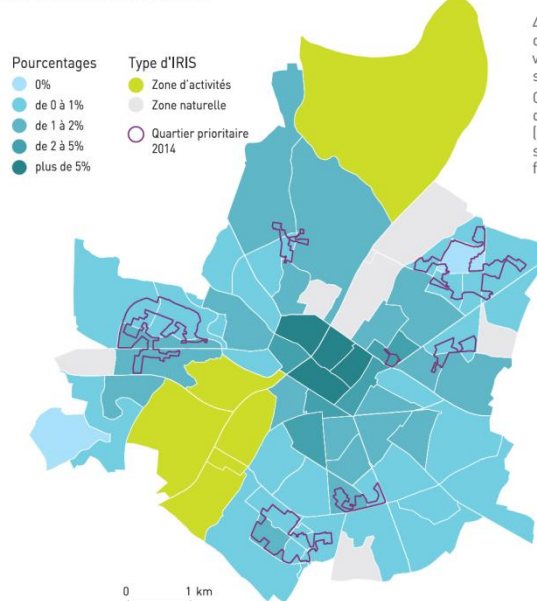
## Quels types de logements Airbnb sont proposés à Angers ?



© aura - Source : Observatoire Airbnb, Matthieu Rouveyre, mars 2018

## Une offre de location Airbnb concentrée sur le Centre Ville

Taux des logements airbnbisés mars 2018



45% des offres se situent dans le quartier Centre-ville/ La Fayette/ Eblé : secteur touristique  
 Quelques offres dans les quartiers périphériques (secteurs résidentiels) : secteur étudiant, apprentis, formation continue

© aura - Février 2018 - Source : Observatoire Airbnb, Matthieu Rouveyre, mars 2018 - RP 2014, exploitation principale

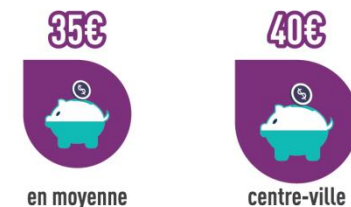
## Poids d'Airbnb dans l'hébergement marchand



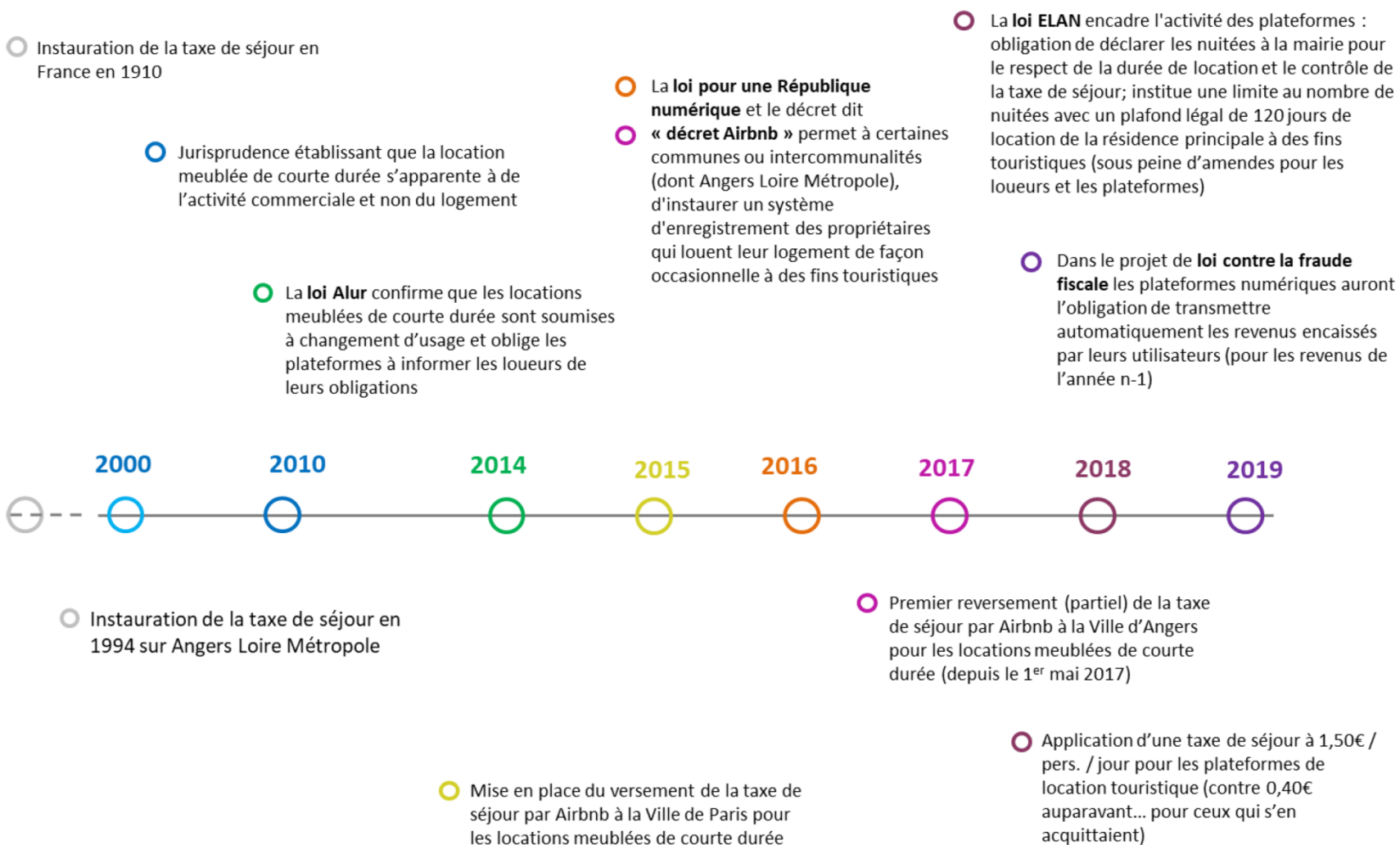
## Origine des clients



## Prix médian nuitée (en euros)



## DATES CLÉS DE LA REGULATION DES LOCATIONS MEUBLÉES DE COURTE DURÉE



Source : Illustration Aura à partir de sources diverses et inspirée des travaux de l'APUR