

« AirBnb », coupable idéal de la tension sur le marché du logement nantais ?

**Comité d'Animation des Dispositifs d'Observation Locaux (CADOL) de l'habitat, juin 2021**

- ❖ Contexte de l'étude
  - ❖ **Une certaine dynamique dans la ville de Nantes**
    - ❖ ... mais finalement peu d'impact sur le marché
    - ❖ **La réglementation tend à encadrer le secteur**
      - ❖ **L'impact de la pandémie et des confinements**
        - ❖ Conclusion

# CONTEXTE DE L'ÉTUDE

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

- + 36 % à Bordeaux entre 2016 et 2017 (8 400 annonces actives)
- + 34% Strasbourg (3 400)
- + 31% à Nice (12 600)

Les plateformes de location de meublés touristiques, type Airbnb, sont 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.**

En 2020, **la crise sanitaire et les mesures de confinement** ont eu un impact massif sur le tourisme et l'activité d'Airbnb.

# QUELLES DONNÉES DISPONIBLES ?

## TABLEAUX DE BORD AIRDNA

Fournisseur de données  
de location saisonnière  
type Airbnb, Home Away

## TÉLÉCLARATIONS

Logements enregistrés  
en tant que location  
saisonnière auprès de la  
ville de Nantes

## RÉSERVATIONS SUR AIRBNB

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

## CHANGEMENTS D'USAGE ET LES COMPENSATIONS

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

## RECENSEMENT INSEE

Données sur les  
différents parcs de  
logements et leurs  
occupants

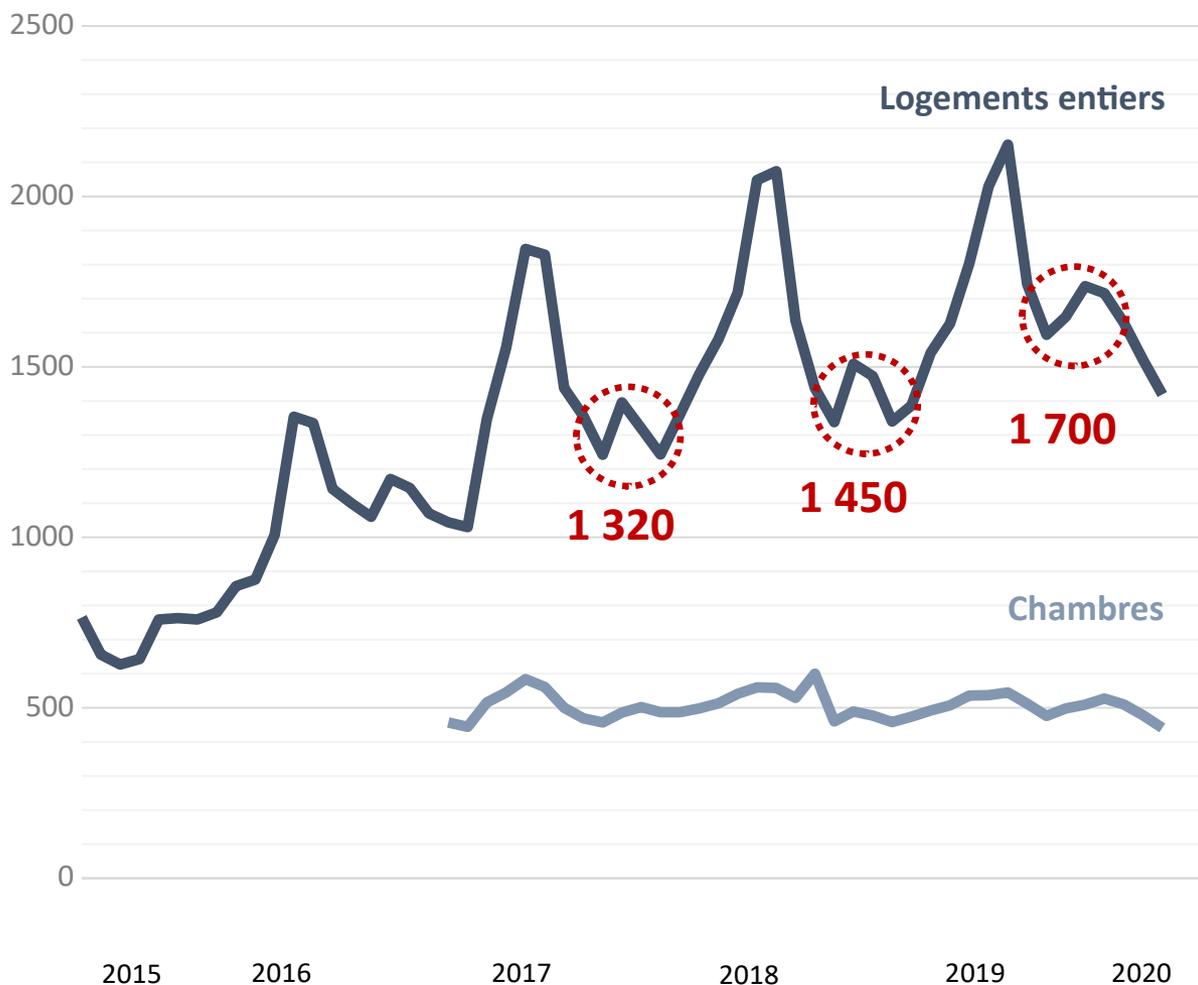
## L'OBSERVATOIRE DES LOYERS

Résultats trimestriels de  
l'observatoire nantais de  
l'immobilier locatif CINA  
AURAN

# UNE CERTAINE DYNAMIQUE DANS LA VILLE DE NANTES

# L'OFFRE A PROGRESSÉ FORTEMENT

Evolution du nombre d'annonces actives par mois à Nantes

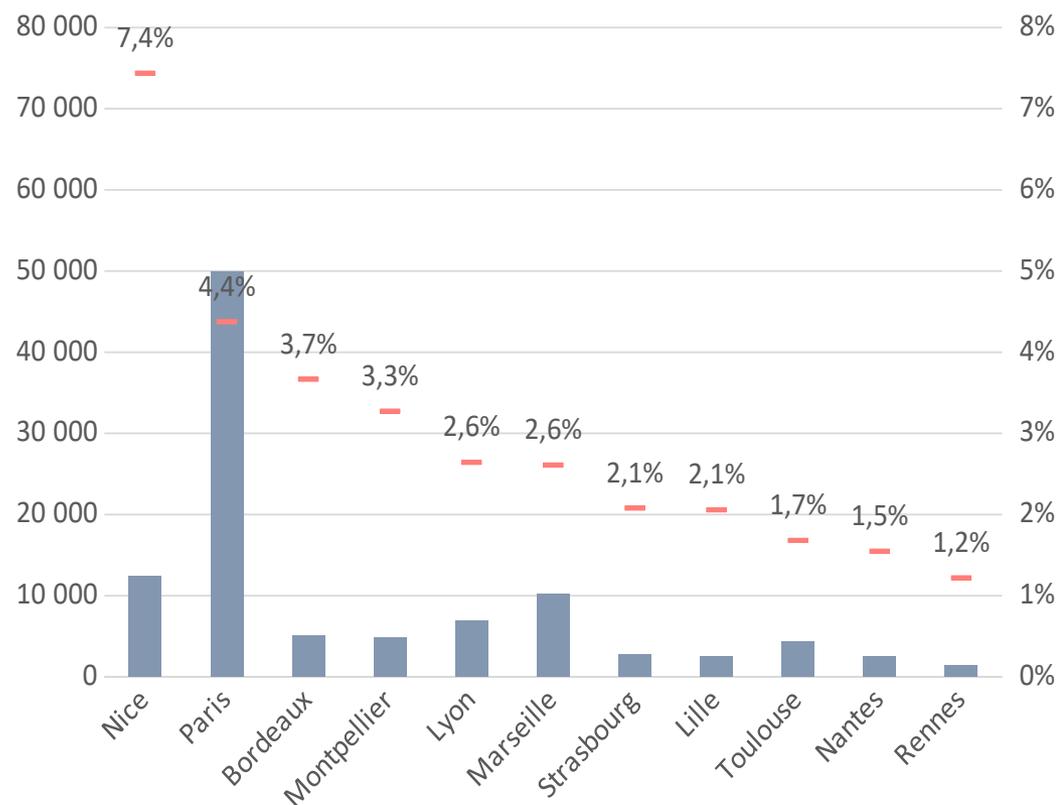


- ▶ Un marché saisonnier avec un écart de 500 à 700 annonces
- ▶ Les périodes creuses pour éliminer la location occasionnelle
- ▶ + 125 % entre janvier 2016 et janvier 2020

# NANTES MOINS CONCERNÉE QUE D'AUTRES GRANDES VILLES FRANÇAISES

- ▶ 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 devant (1,5% des résidences principales)

Annonces actives de logements entiers (T3 2019)  
et rapport entre annonces de logements entiers et résidences principales



■ Nombre d'annonces rapporté au nombre de résidences principales  
■ Nombre d'annonces de logements entiers (T3 2019)

# DES PETITS LOGEMENTS AU CŒUR DE NANTES

**70%**

Des annonces  
de la  
localisées à  
Nantes

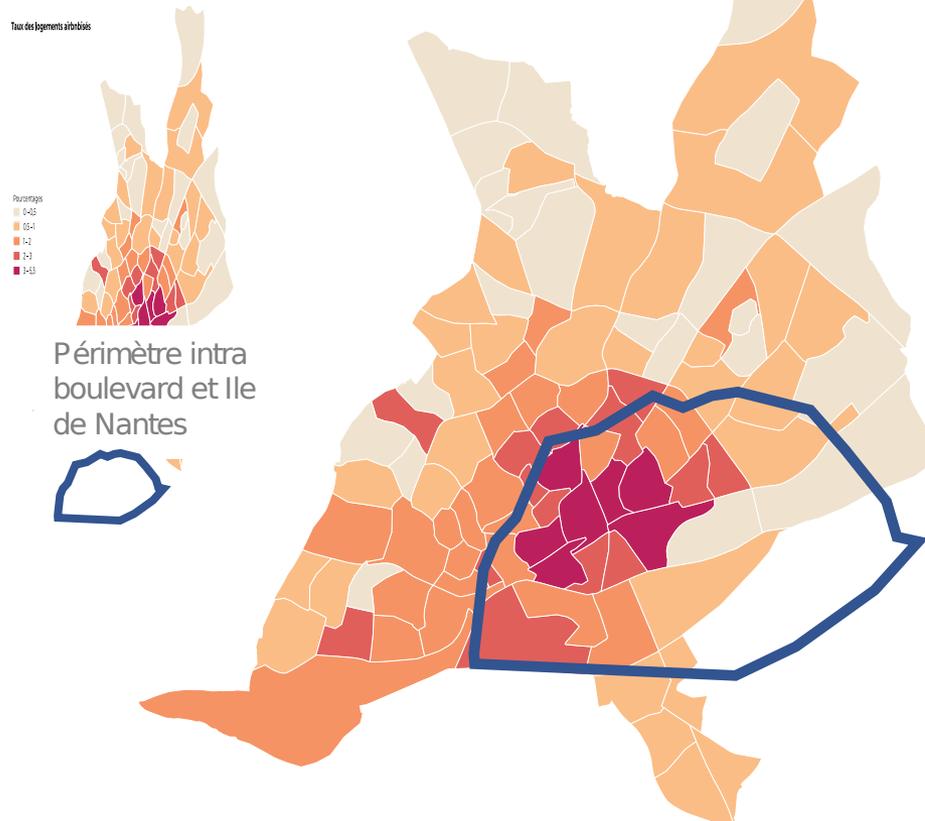
**2 100**

annonces  
actives à Nantes

**1 700**

logements à  
l'intérieur des  
boulevards et  
de l'île de  
Nantes

## Estimation du taux de logements AirBnB par iris à Nantes



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

**68%**

Des annonces  
de logements  
entiers sont  
des T2

**60 400**  
logements

à Nantes

**30 800**  
logements du  
parc locatif  
privé et  
habités par  
1 personne  
seule âgée de

- de 39 ans

**... MAIS FINALEMENT PEU  
D'IMPACT SUR LE MARCHÉ**

- **Une performance locative par rapport à l'investissement en locatif résidentiel**

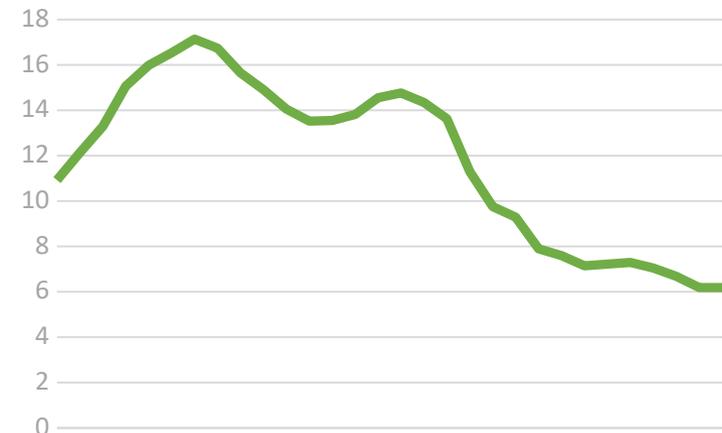
- Cependant, la **gestion** peut s'avérer **chronophage**
- Une rentabilité dépend du **taux de remplissage** et des charges parfois fluctuantes
- La **pandémie et le confinement** montrent les limites de cet investissement
- La **location classique** assure une **occupation quasi permanente** avec en moyenne 6 jours sans locataire au cours des 12 derniers mois

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

Je loue...	...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 en location de courte durée (type Airbnb)	10 mois en bail en location de courte durée (type Airbnb)	avec un bail ordinaire
ESTIMATIONS après impôts et prélèvements	6 077€	11 344 €	6 794 €	5 399 €

Source : Estimations Auran d'après AirDna, mars 2020 et Observatoire des loyers Auran 2019

## Nombre de jours sans locataire au cours des 12 derniers mois pour un logement nantais



Source : Observatoire nantais de l'immobilier locatif Cina-Auran, ville de Nantes

Distinguer les loueurs qui proposent :

- ▶ **1 chambre ou leur résidence principale quelques jours par an** à la location saisonnière dans une logique de complètement de revenus
- ▶ **1 logement ou plusieurs entier(s) meublé(s) en location toute l'année** dans une logique de rentabilité

**Hypothèse haute : toutes les annonces de logements entiers proposés à la location plus de 3 mois sont des investissements**

**Environ 1 700 annonces**

Enfinement peu de logements sont concernés par un investissement à l'heure actuelle

1,05 % des résidences principales



# LA RÉGLEMENTATION TEND À ENCADRER LE SECTEUR



## ENREGISTRER LE LOGEMENT AUPRÈS DE LA VILLE

- ▷ Effectif à Nantes depuis 2019
- ▷ 1044 numéros d'enregistrement délivrés entre janvier 2019 et début mars 2020
- ▷ Doublons dans cette base, chaque modification entraîne un nouveau numéro



## VERSER UNE TAXE DE SÉJOUR ET TRANSMISSION DES RÉSERVATIONS

- ▷ Effectif à Nantes depuis 2019
- ▷ 52 670 réservations effectuées entre janvier et octobre 2019, pour un montant total de 240 557 € de taxes de séjour dans la base fournie par Airbnb
- ▷ Peu de numéros de d'enregistrement



## LIMITER LE NOMBRE DE JOURS DE LOCATION À 120 POUR UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE

- ▷ Effectif à Nantes depuis 2019, Airbnb bloque les réservations au delà pour les résidences principales
- ▷ 43% de résidences principales dans la base de télédéclaration
- ▷ Doublons dans cette base, chaque modification entraîne un nouveau numéro



## DEMANDER UN CHANGEMENT D'USAGE DE LA RÉSIDENCE SECONDAIRE

- ▷ Effectif à Nantes depuis janvier 2019 et valable pour une durée de 8 ans maximum
- ▷ 250/300 logements entre septembre 2019 et juin 2020 selon le service en charge



## COMPENSER CE CHANGEMENT D'USAGE

- ▷ Effectif à Nantes depuis janvier 2019
- ▷ En juin 2020 un seul dossier était en passe d'être déposé pour compensation

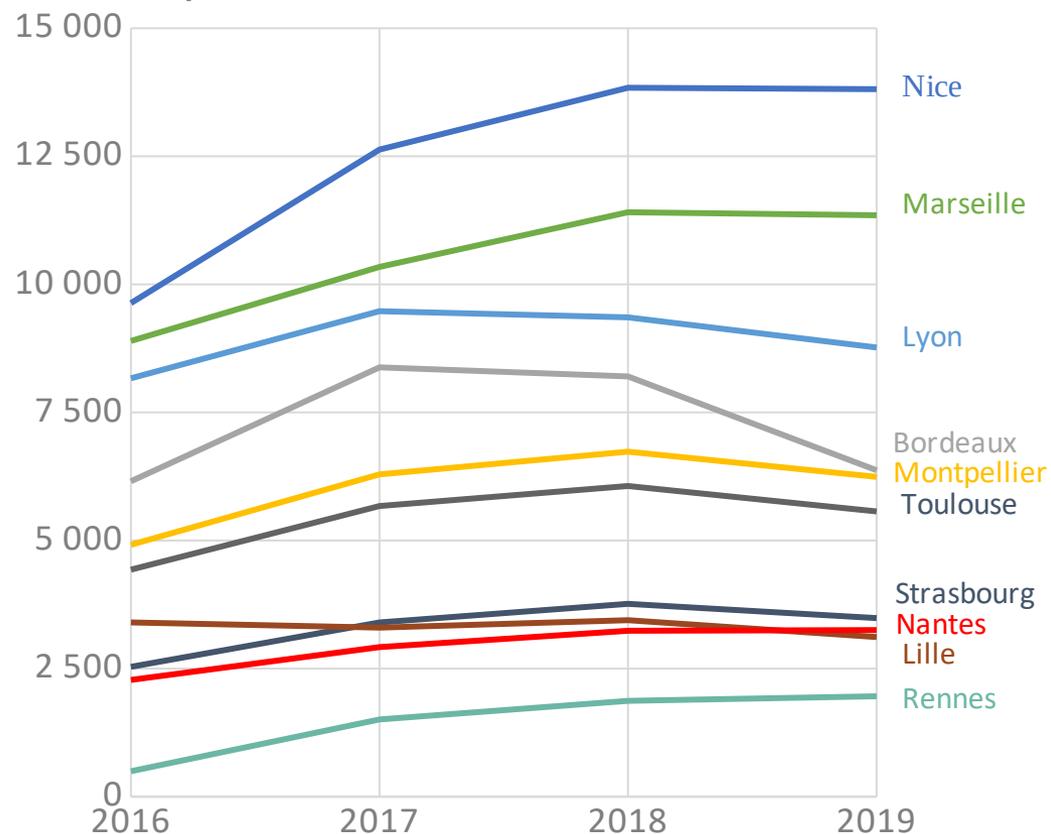


## ET MÊME FAIRE FACE À DES POURSUITES EN CAS DE NON-RESPECT DE CES RÈGLES

- ▷ Pas d'identification actuellement à Nantes
- ▷ Difficultés de croiser les bases
- ▷ En juin 2020, les personnes en charge du changement d'usage et des contrôle attendaient leur assermentation

- ▶ Plus que la réglementation et l'identification, **les mesures prises à l'encontre des propriétaires non respectueux** infléchissent véritablement les courbes :
- ▶ Entre 3<sup>ème</sup> trim. 2017 et le 3<sup>ème</sup> trim. 2019
  - ▷ Bordeaux -24%
  - ▷ Paris -18%
  - ▷ Lyon -7%

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



Source : AirDna, Paris en 2016 : 65 779 / Paris en 2019 / 56 679

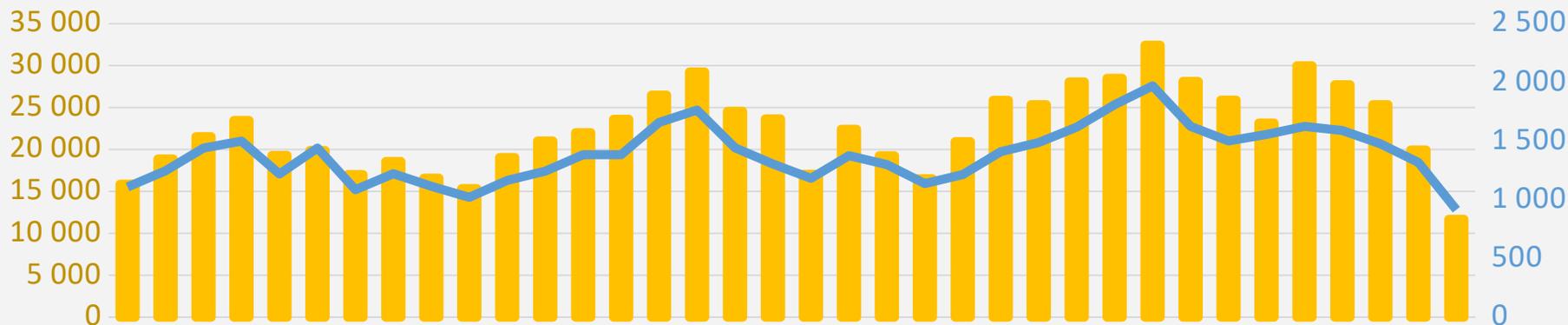
# L'IMPACT DE LA PANDÉMIE ET DES CONFINEMENTS EN 2020

# IMPACTS DE LA PANDÉMIES À NANTES ?

- ▶ **Quelle mobilisation des logements pour les soignants à Nantes ?**  
Pas de nécessité de mettre des logements à disposition des soignants
- ▶ **Quelles conséquences sur les annonces actives ?**  
-18% d'annonces actives entre le 2<sup>ème</sup> trim. 2019 et entre le 2<sup>ème</sup> trim. 2020
- ▶ **Quelles conséquences sur les réservations ?**  
-55% de nuits réservées entre avril 2019 et avril 2020 et de - 35% pour les locations

## Nuits réservées

## Locations réservées



Source : AirDNA, Avril 2020

## Indicateur de tension dans la parc ?

Airbnb pallie-t-il au manque de logements pour les ménages qui s'installent dans la métropole ?

En France, une augmentation des annonces « actives »  
*+ 9% par rapport à février 2020*

Une baisse de ces annonces « actives » dans les villes  
*- 3,1 % à Paris*

Une progression en dehors des villes : Vallée de la Loire  
et sur les côtes bretonnes notamment.

# CONCLUSION

- Une part **relativement faible à Nantes** et un **impact limité** dans un marché qui reste résidentiel
- Airbnb est qu'un élément parmi d'autres qui accentue la tension du marché déjà existante : le parc des petits logements en centre ville plus concernés
- Des **mesures en place pour limiter la sortie de logements** du parc résidentiel
- Encore des zones d'ombre pour **identifier précisément les logements** et **poursuivre les propriétaires**
- **Poursuivre l'observation du phénomène**

