



**HEBERGEMENTS COLLABORATIFS :
ANALYSE DU PHENOMENE D'AIRBNB
ET AUTRES PLATEFORMES SUR L'OFFRE TOURISTIQUE**



L'ÉCONOMIE COLLABORATIVE EN PLEIN ESSOR

L'économie collaborative, également appelée économie de partage, est une économie de pair à pair. Elle repose sur le partage ou l'échange entre particuliers de biens (voiture, logement, outillage, etc.), de services (covoiturage, bricolage, etc.), ou de connaissances (cours d'informatique, soutien scolaire, etc.), avec échange monétaire (vente, location, prestation de service) ou sans échange monétaire (dons, troc, volontariat), par l'intermédiaire d'une plateforme numérique de mise en relation.

Ces plateformes peuvent être monétisées de diverses manières par leur gestionnaire, par exemple en prélevant une commission sur les transactions (Uber, Airbnb), en vendant des encarts publicitaires (Leboncoin), en offrant des services complémentaires payants (Homexchange, GuestoGuest).

L'économie collaborative se développe dans tous les secteurs d'activités : logement, transport, alimentation, équipement divers, habillement, services d'aide entre particuliers, culture, enseignement¹.

Selon une étude menée en 2015 par la Direction générale des entreprises (DGE) sur l'économie collaborative, celle-ci a démontré que les nouvelles pratiques de partage ou d'échange entre particuliers (prêter, louer, donner, etc.) sont désormais ancrées dans les habitudes des Français. Ainsi, en 2015, neuf Français sur dix déclarent avoir déjà réalisé au moins une fois une pratique de consommation collaborative.

L'ÉCONOMIE COLLABORATIVE APPLIQUÉE AU SECTEUR DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

En France, plusieurs plateformes de location de meublés de tourisme entre particuliers se partagent le marché, telles que AirBnB, Abritel, Homelidays, TripAdvisor ou encore Mediavacances. Ce développement de plateformes constitue d'un point de vue des usagers un atout indéniable en termes de sécurité, de diversité des offres et de budget. En effet, ces plateformes délivrent tous les détails sur le logement et son(s) hôte(s) dans un format standardisé et regroupent les avis et commentaires des visiteurs ayant déjà fréquentés le logement.

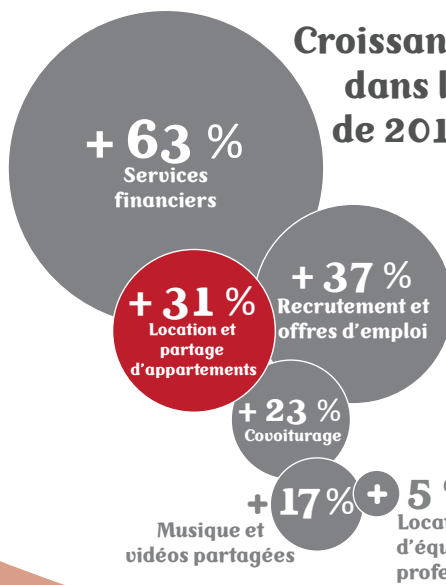
Toutefois, ces plateformes ont de réelles conséquences sur les destinations touristiques : raréfaction de l'offre de logements dédiés aux habitants, augmentation du prix du foncier et des loyers, transformation du paysage économique et commercial des villes en altérant les fonctions urbaines classiques de certains secteurs au profit de leur mise en tourisme. En outre, l'aspect collaboratif de ces plateformes tend à se perdre puisque l'activité se professionnalise de plus en plus.

ZOOM SUR AIRBNB :

Une des plateformes collaboratives les plus connues est AirBnB. Née en 2008 en Californie, elle est aujourd'hui la plateforme de référence internationale en termes de location courte durée. En 2016, AirBnB a été l'un des sites de tourisme en ligne les plus visités en France avec 2,12 millions de visiteurs par mois. Sa renommée est telle qu'elle fait désormais partie du langage courant, on parle de « phénomène d'airbnbisation ».

Croissance annuelle dans le monde de 2013 à 2025

Sources : PWC Analysis
Agence d'urbanisme de la région Angevine



1 : Source : vie-publique.fr

Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (article D. 324-1 du code du tourisme).

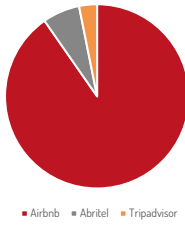
Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location.

Source : Ministère de l'économie, des Finances et de la Relance

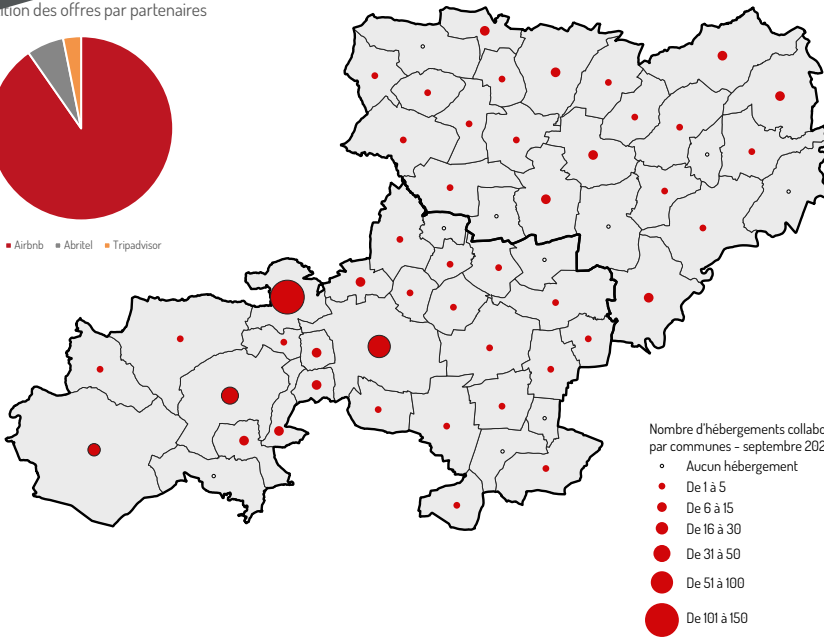


L'OFFRE EN SEPTEMBRE 2020

répartition des offres par partenaires



■ Airbnb ■ Aritel ■ Tripadvisor



Nombre d'hébergements collaboratifs par communes - septembre 2020

- Aucun hébergement
- De 1 à 5
- De 6 à 15
- De 16 à 30
- De 31 à 50
- De 51 à 100
- De 101 à 150

Offres réservables : 452

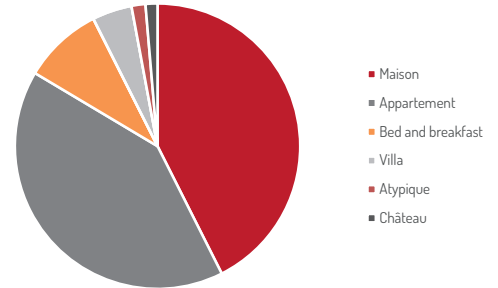
Nombre de nuits réservées : 4 522

Durée moyenne de séjour : 4,56 nuits

Occupation moyenne : 38,22 %

Revenu par logement : 928 €

Principales typologies d'hébergements réservables

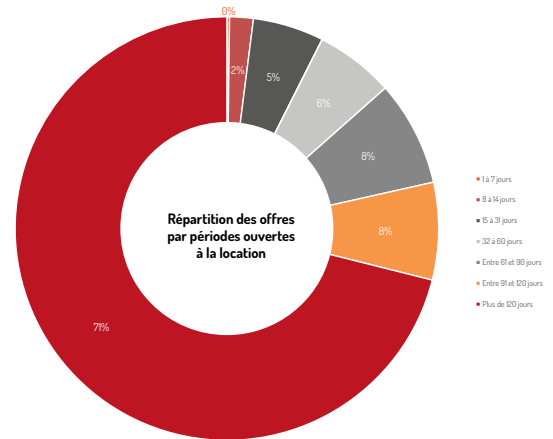


- Maison
- Appartement
- Bed and breakfast
- Villa
- Atypique
- Château

PÉRIODE OUVERTE A LA LOCATION - ANNÉE 2020

Une partie des offres commercialisées par des particuliers sur les plateformes collaboratives sont éphémères (commercialisées seulement quelques jours par an) et ne concurrencent pas les autres typologies d'hébergements, commercialisés à l'année.

Note de lecture : 71 % des offres commercialisées sur les plateformes collaboratives sur le territoire de Terra Volcana ont été commercialisées plus de 120 jours en 2020.



Répartition des offres par périodes ouvertes à la location

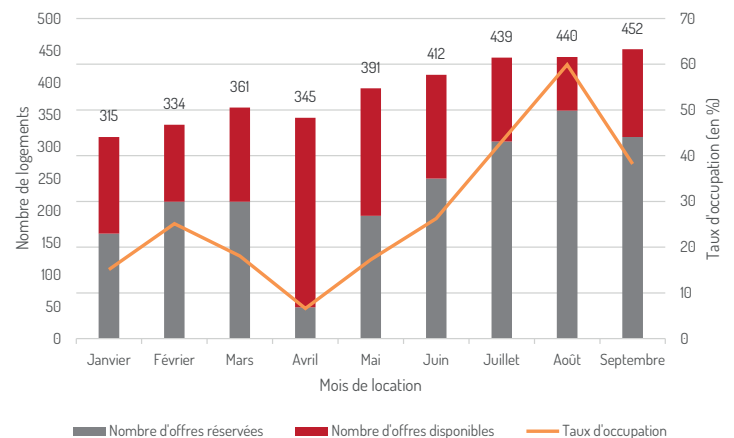
- 1 à 7 jours
- 8 à 14 jours
- 15 à 30 jours
- 31 à 60 jours
- Entre 61 et 90 jours
- Entre 91 et 120 jours
- Plus de 120 jours

L'OFFRE DE LOCATIONS COURTES DURÉES SUR LE TERRITOIRE POUR L'ANNÉE 2020

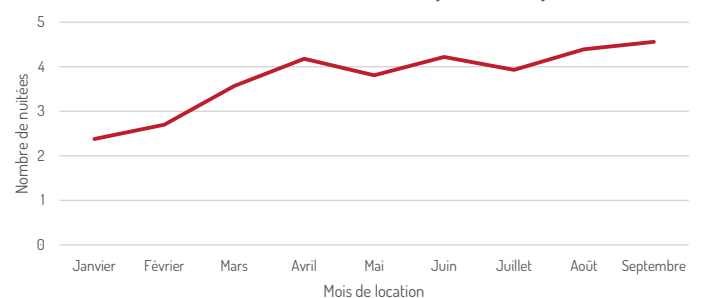
Le nombre d'offres réservées sur les plateformes collaboratives chute nettement de février à avril en raison des mesures de confinement liées à la pandémie de la Covid 19 avant de repartir à la hausse à l'annonce du déconfinement pour connaître son apogée durant les deux mois d'été. Logiquement, le taux d'occupation, qui est calculé en divisant le nombre de nuits réservées avec le nombre de nuits réservables, suit la même tendance.

En revanche, la durée moyenne de séjour s'allonge durant la période de confinement pour atteindre une durée moyenne de 4,18 nuitées (+ 17% entre mars et avril) : peut-être une résultante de la location/mise à disposition des logements pour le personnel soignant ? La durée moyenne de séjour connaît ensuite une évolution en dent de scie jusqu'au mois de juillet avant de repartir à la hausse en août puis septembre. Cela peut sans doute s'expliquer par la spécificité thermique de Châtel-Guyon pour laquelle la durée moyenne de séjour est généralement supérieure à celles des destinations non thermales d'autant que le nouveau complexe thermal a ouvert ses portes le 1er août et a donc pu bénéficier d'un effet de nouveauté pour la clientèle curiste. De plus, l'accueil de deux étapes du Tour de France, dont une au départ de Châtel-Guyon, dans la première quinzaine de septembre a pu contribuer à l'allongement de la durée de séjour sur cette période.

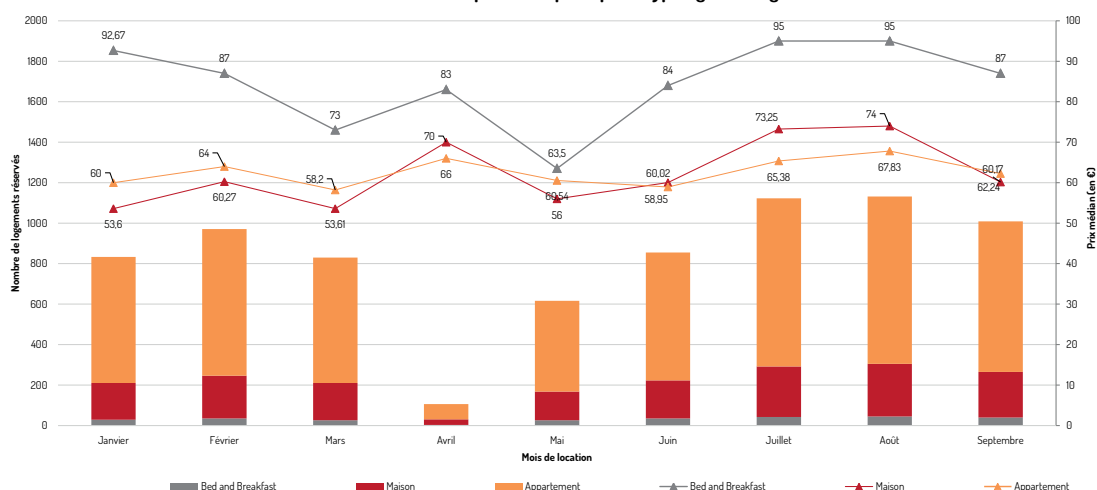
Evolution du stock d'offres et du taux d'occupation (2020)



Evolution mensuelle de la durée moyenne de séjour (2020)

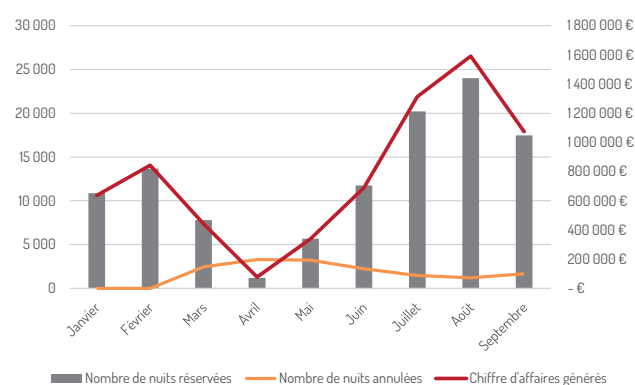


Evolution des locations et des prix des 3 principales typologies de logements réservés (2020)



Le prix médian des locations connaît également un sursaut au mois d'avril tandis que les réservations en Bed and Breakfast (chambre chez l'habitant) se tarissent du fait des mesures sanitaires alors qu'elles se poursuivent dans les maisons et appartements où le contact avec les hôtes est moindre.

Le nombre d'annulation des nuitées, quant à lui, connaît une hausse logique de mars à juin pour se stabiliser sur la période estivale bien que des annulations subsistent en lien avec les incertitudes liées à l'évolution de la pandémie. Le chiffre d'affaires généré sur la destination, qui prend en compte le prix demandé par le loueur et les frais de ménage (autres frais des plateformes exclus) connaît également un repli durant la période de confinement avant de repartir à la hausse à la sortie de celui-ci avec un pic en août.



Comme tout le secteur touristique, les hébergements collaboratifs ont connu une baisse sinon l'arrêt de leur activité durant la période de confinement. Toutefois, la reprise progressive de l'activité est bien visible. Ne disposant pas des données 2019 concernant ces plateformes, nous pouvons supposer que les restrictions liées au confinement puis le protocole sanitaire mis en place durant le déconfinement semblent avoir réduit l'impact direct de ces hébergements sur les territoires. Bien que ces plateformes constituent une réelle plus-value pour l'attractivité des territoires, urbains comme ruraux, cela soulève une préoccupation récurrente en terme « d'ubérisation² » et donc de concurrence envers les professionnels traditionnels. D'autant que ces plateformes proposent désormais des visites guidées et activités touristiques en complément des séjours à réserver auprès des hôtes. Cette économie de partage vient ainsi brouiller la distinction entre amateur et professionnel ou celle entre salarié et indépendant.

2 : Remise en cause du modèle économique d'une entreprise ou d'un secteur d'activité par l'arrivée d'un nouvel acteur proposant les mêmes services à des prix moindres, effectués par des indépendants plutôt que des salariés, le plus souvent via des plates-formes de réservation sur Internet. Source : Le Petit Larousse

Cette comparaison est toutefois à prendre avec précaution car certaines offres parmi les hébergements marchands sont commercialisées sur ces mêmes plateformes, il y a donc des doublons. En outre, l'année 2020 étant une année particulière du fait de la crise sanitaire, ces résultats ne sont pas représentatifs d'une année dite normale.

	NOMBRE DE NUITÉS RÉSERVÉES SUR LES PLATEFORMES COLLABORATIVES EN 2020	NOMBRE DE NUITÉES MARCHANDES EN 2019	NOMBRE DE NUITÉES NON-MARCHANDES EN 2019
MOND'ARVERNE	20 459	131 000	150 000
TERRA VOLCANICA	38 290	424 000	240 000
VICHY COMMUNAUTÉ	101 551	641 000	616 000
CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE	159 602	1 788 000	770 000

Sources : Liwango et tableaux de bord

METHODOLOGIE

Les données utilisées sont issues de l'outil Liwango qui génère des requêtes en continue afin de suivre l'évolution des disponibilités et des prix des locations de courte durée sur les territoires ciblés. Le périmètre de suivi intègre Airbnb, les sites du groupe HomeAway (Abritel, Homelidays), TripAdvisor et Mediavacances. Ainsi les données d'autres plateformes collaboratives (ex : Leboncoin, Booking, Gîtes de France, etc.) ne sont pas prises en compte.

Période ouverte à la location : répartition des offres en fonction du nombre de nuits où elles sont ouvertes à la location (réservables) pour la période étudiée.

Le taux d'occupation est calculé en divisant le nombre de nuitées réservées avec le nombre de nuitées réservables sur la période de location indiquées.

Le chiffre d'affaires (en €) généré sur la destination sur la période étudiée prend en compte le prix demandé par le loueur et les frais de ménage. Les autres frais des plateformes sont exclus.

Le RevPar par logement entier disponible est calculé en divisant le CA généré par les logements entiers (Frais de ménage inclus & autres frais de plateforme exclus) par le nombre de logements entiers disponibles sur la période étudiée (semaine ou mois).

Le prix médian est exprimé par nuit et par type de logement pour un séjour réservé sur la période étudiée.

Le prix prend en compte le prix demandé par le loueur, sans les frais de ménage ni les frais des plateformes.

Le nombre de nuitées correspond au nombre total de nuitées passées par les clients dans un établissement ; deux personnes séjournant trois nuits dans un hôtel comptent ainsi pour six nuitées de même que six personnes ne séjournant qu'une nuit (source INSEE)

Nuits : nombre de nuitées réservées sur la période étudiée.

3 QUESTIONS À...

JEAN-PHILIPPE DUCHENE

FONDATEUR-GÉRANT DE «TOURIZ»



Touriz accompagne les collectivités dans la compréhension du «phénomène Airbnb», la gestion administrative et la maîtrise des hébergements touristiques, en jouant le rôle de facilitateur et d'interlocuteur-expert auprès de l'ensemble des acteurs de l'écosystème : collectivités territoriales, usagers, administrés, intermédiaires de locations.

QUELLE EST LA RÉGLEMENTATION ACTUELLE POUR LA LOCATION D'HÉBERGEMENTS SUR UNE PLATEFORME COLLABORATIVE ?

La réglementation applicable aux plateformes collaboratives n'est pas la même sur l'ensemble du territoire.

En zone urbaine tendue, où la crise du logement est susceptible d'être aggravée, une commune peut mettre en place un régime de protection des locaux d'habitation. C'est sur ce type de zone que la règle des 120 jours s'applique, et pas ailleurs (en territoire rural ou péri-urbain par exemple).

Enfin, la règle des 120 jours ne s'applique qu'aux locations des résidences principales (en l'absence de l'hébergeur), selon nos estimations cela peut représenter environ 80% de l'offre (et environ 50% des nuitées). La location des résidences secondaires ou d'investissements locatifs n'est pas concernée par la règle des 120 jours, c'est-à-dire qu'une autorisation doit être sollicitée ce type de location dans les zones qui ont réglementé en ce sens.

QUELLES SONT LES NOUVEAUTÉS INTRODUITES PAR LA LOI ELAN ?

La loi ELAN s'inscrit dans les pas de la loi ALUR (2014) et de la loi pour une République numérique (2016 - qui a introduit le numéro d'enregistrement obligatoire sur les zones tendues). La où elle se distingue, c'est qu'elle complète les outils dont disposent les communes pour faire appliquer la réglementation.

Il y a bien sûr des précisions apportées sur les sanctions (hébergeur ou plateforme), mais la nouveauté la plus intéressante est selon nous la faculté donnée aux communes d'interroger directement les plateformes sur leur inventaire d'hébergements touristiques, et donc de pouvoir procéder à un contrôle a posteriori.

Les rôles et les responsabilités des différents acteurs de l'écosystème des locations touristiques sont enfin précisés, et un modus operandi est désormais connu. Nous l'avons mis en œuvre en 2019, et nous avons pu faire un retour très qualitatif auprès des communes que nous accompagnons.

COMMENT FAVORISER UNE MEILLEURE APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES ?

Diffuser l'information et dialoguer, finalement rien de nouveau si ce n'est la nécessité de dématérialiser certaines étapes. En l'occurrence, on peut observer que les échanges entre les collectivités, les administrés et les plateformes ne sont pas toujours fluides. L'enjeu d'une réglementation, c'est avant tout une application simple et harmonieuse, surtout dans un secteur qui se veut collaboratif. Actuellement, on observe plutôt une polarisation du débat autour des contentieux juridiques, des sanctions ou des nuisances de certaines locations, et c'est bien le signe qu'il y a quelque chose à faire.

Avec Touriz notre approche consiste à accompagner les collectivités pour bien comprendre l'écosystème des locations touristiques, afin qu'elles puissent le maîtriser. Nous veillons donc à informer les administrés et à favoriser les échanges entre les collectivités et les plateformes, en développant des solutions numériques simples.

Toutefois, les hébergements collaboratifs ne sont qu'une composante de l'offre d'hébergements marchands qui compte également les hôtels, centres et villages vacances, résidences de tourisme, ou encore l'hôtellerie de plein air. Un équilibre est toutefois nécessaire afin d'offrir aux touristes une gamme d'hébergements qui répond à leurs attentes, leurs besoins mais également leurs budgets. Ainsi, les collectivités territoriales ont un rôle de facilitateur mais également parfois de régulateur afin de maintenir cette diversité, facteur d'attractivité.

Pour se faire, les collectivités disposent d'un certain nombre d'outils réglementaires, notamment au travers des documents d'urbanisme, afin de maintenir et préserver les spécificités du territoire tout en renforçant son attractivité touristique, à retrouver dans la prochaine note Flash.