



L'IMPACT DES RÉSERVATIONS AIRBNB SUR LES LOYERS RÉSIDENTIELS

Synthèse

Les loyers de 115 villes analysées à la loupe ont connu de fortes évolutions en 2 ans.

Les annonces Airbnb réduisent l'offre de logements résidentiels

Certaines villes ont connu de fortes demandes de logements «Airbnb», ce qui à terme provoque un transfert du marché locatif résidentiel vers la location courte durée.

Airbnb, un accélérateur de l'évolution des loyers

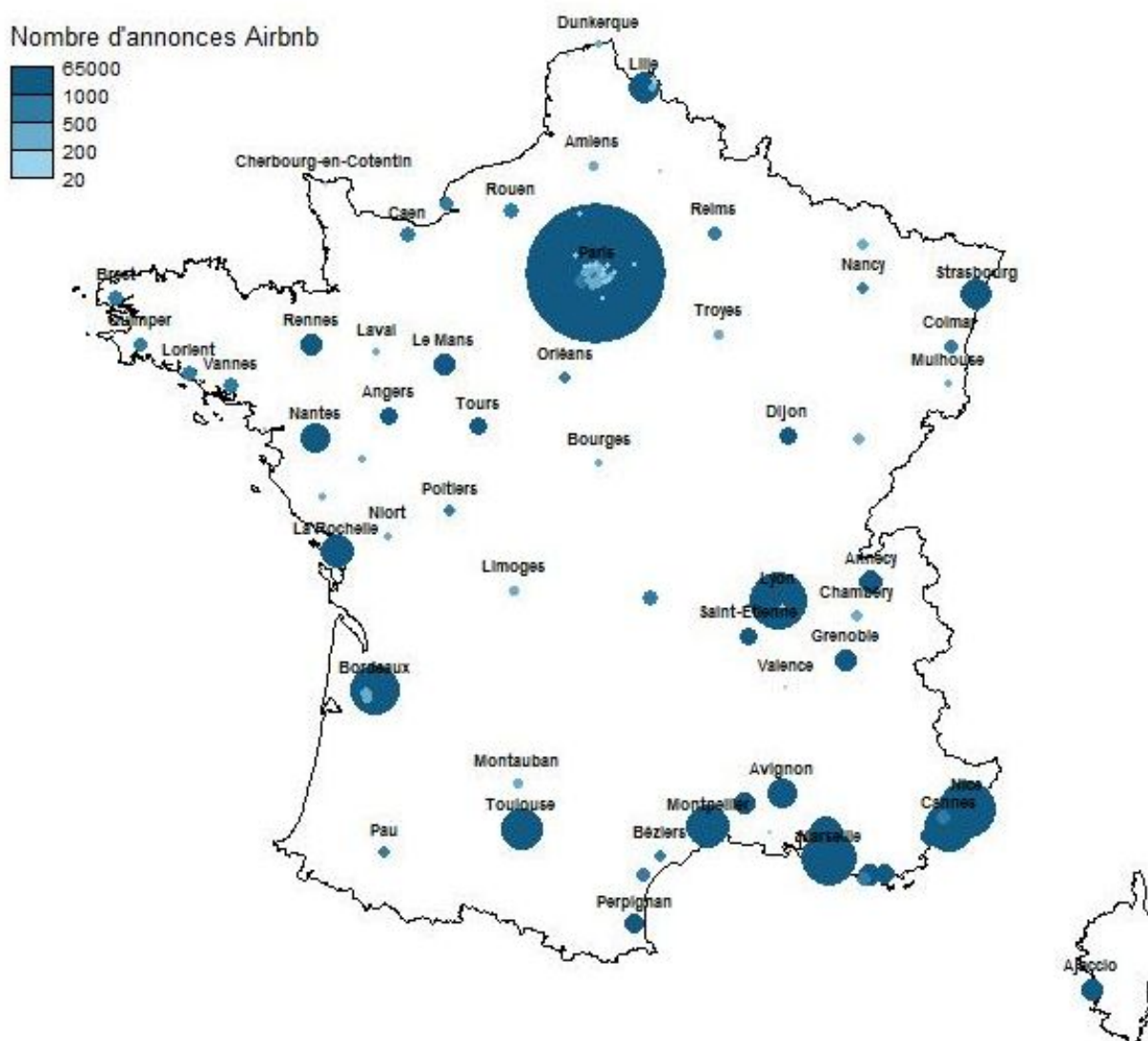
Une variation de +1% des annonces Airbnb provoque une augmentation moyenne des loyers de 4%. l'écart de loyers a continué à se creuser entre les villes à tension locative des autres villes.

Au premier trimestre de 2018, les loyers des appartements ont progressé de 1,6% en rythme annuel, confortant la tendance observée depuis plusieurs trimestres. L'évolution des loyers traduit en particulier des tensions sur les marchés immobiliers locaux par un mécanisme d'ajustement entre l'offre et la demande de logements. Les réservations de courtes durées via la plateforme Airbnb se développent dans la plupart des villes avec pour conséquence un transfert d'une partie des logements du marché locatif résidentiel vers celui de la location de courte durée. Quel est l'impact de ce transfert sur le niveau des loyers résidentiels ?

115 villes analysées

La plateforme Airbnb met à disposition quelques statistiques concernant les offres de locations (nombre d'annonces) pour quelques villes et sur une période d'un an. La carte 1 présente le nombre d'annonces proposées par villes entre septembre 2016 et septembre 2017.

Carte 1 : Nombre d'annonces Airbnb par ville



Source : Dataville, Airbnb (<https://dataville.byairbnb.com/>), traitements quel-loyer.fr

Données concernant les utilisateurs d'Airbnb (hôtes et voyageurs) en France entre le 1er septembre 2016 et le 1er septembre 2017.

Les villes du pourtour méditerranéen ainsi que les principales métropoles régionales ont un nombre d'annonces important. Pour certaines villes comme Cannes, le nombre d'annonces est très supérieur au nombre de logements loués au titre de la résidence principale sur la même

période, témoignant d'une tension supplémentaire sur l'offre de logements.

Les annonces Airbnb réduisent l'offre de logements résidentiels

Parce qu'il n'est pas facile d'interpréter le nombre d'annonces, on propose un indice qui rapporte ce nombre au nombre de logements proposés à la location sur la même période. Cet indice est un bon proxy du niveau de tension que peut induire le basculement de logements mis en location résidentielle vers la plateforme Airbnb.

Le tableau 1 décrit pour les vingt premières villes en terme d'annonces Airbnb le niveau de tension du marché immobilier locatif privé.

Paris et Cannes ont les indices de tension les plus élevés. Viennent ensuite les autres grands villes du Sud-Est, puis quelques villes de l'Ouest comme Bordeaux ou La Rochelle.

Cet indice témoigne de la forte demande de logements «Airbnb» qu'elles peuvent avoir, ce qui à terme provoque un transfert du marché locatif résidentiel vers la location courte durée.

Tableau 1 : Indice de tension

Commune	Evolution annuelle des loyers	Nombre de locations résidentielles	Nombre d'annonces Airbnb	Indice de tension
Paris	-1.6	16477	65000	3.9
Lyon	1.9	13634	10800	0.8
Nice	0.0	3981	10600	2.7
Marseille	0.1	25737	9900	0.4
Bordeaux	1.3	5645	8000	1.4
Cannes	4.1	1033	7600	4.0
Montpellier	0.4	9829	6000	0.6
Toulouse	1.0	18044	5400	0.4
Aix-en-Provence	-0.5	4659	3600	0.8
La Rochelle	-4.2	1599	3500	2.2
Antibes	1.2	1207	3400	2.8
Lille	0.1	7847	3400	0.4
Strasbourg	0.2	7698	3200	0.4
Nantes	0.7	6363	3000	0.7
Avignon	0.7	3838	2900	0.8
Annecy	0.7	1210	1700	1.4
Toulon	0.4	6807	1600	0.2
Ajaccio	0.5	875	1500	1.7
Rennes	-0.4	6238	1500	0.2
Grenoble	0.5	12018	1500	0.2

Airbnb, un accélérateur de l'évolution des loyers

Entre septembre 2016 et septembre 2017, les 115 villes analysées ont connu des évolutions contrastées.

Les loyers augmentent dans les capitales régionales

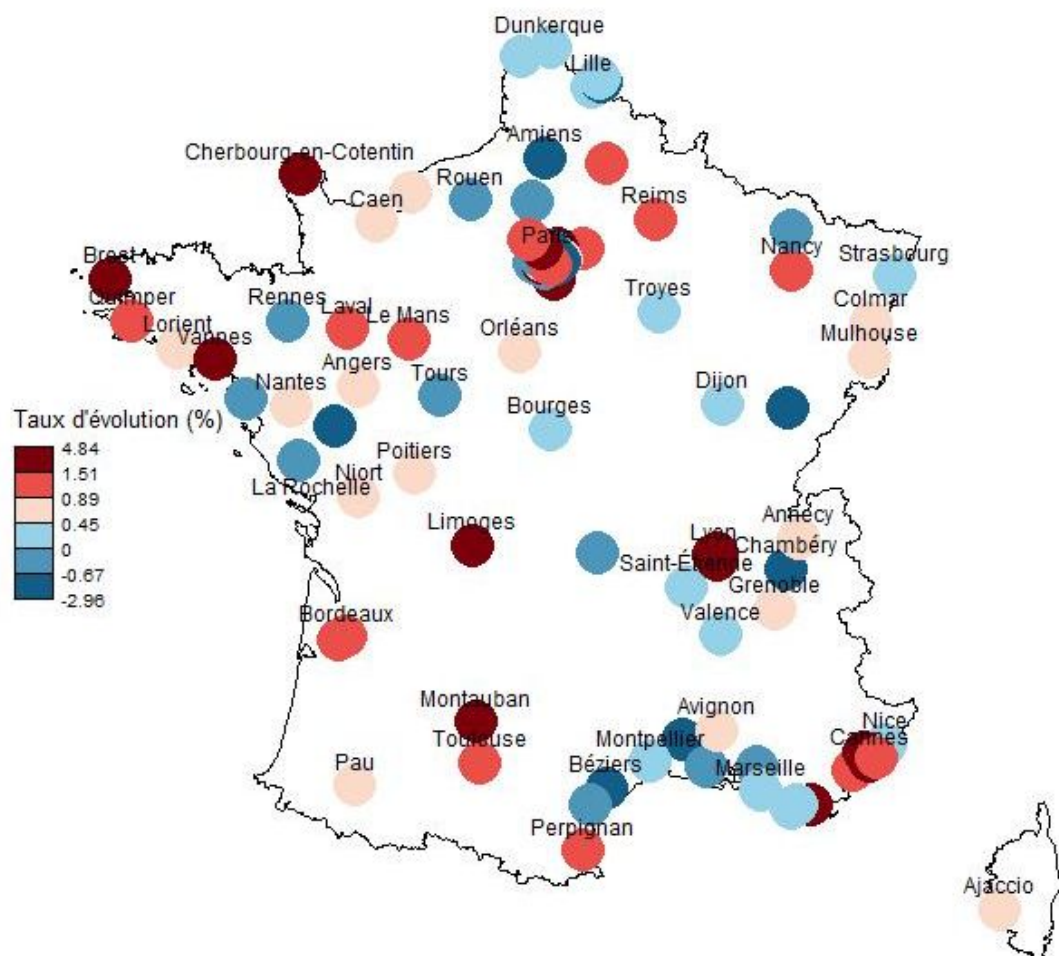
Les grandes métropoles régionales telles que Toulouse, Lyon et Nantes ont des loyers qui augmentent fortement.

Bordeaux, qui a vu arriver la LGV, voit ses loyers augmenter plus fortement. L'effet de cet infrastructure concerne d'autres villes comme Limoges mais dans une moindre mesure.

A l'inverse, d'autres villes telles que Strasbourg ou encore Grenoble ont des évolutions plus modérées.

A l'inverse, d'autres villes telles que Strasbourg ou encore Grenoble ont des évolutions plus modérées.

Carte 2 : Evolutions des loyers des appartements entre 2016 et 2017

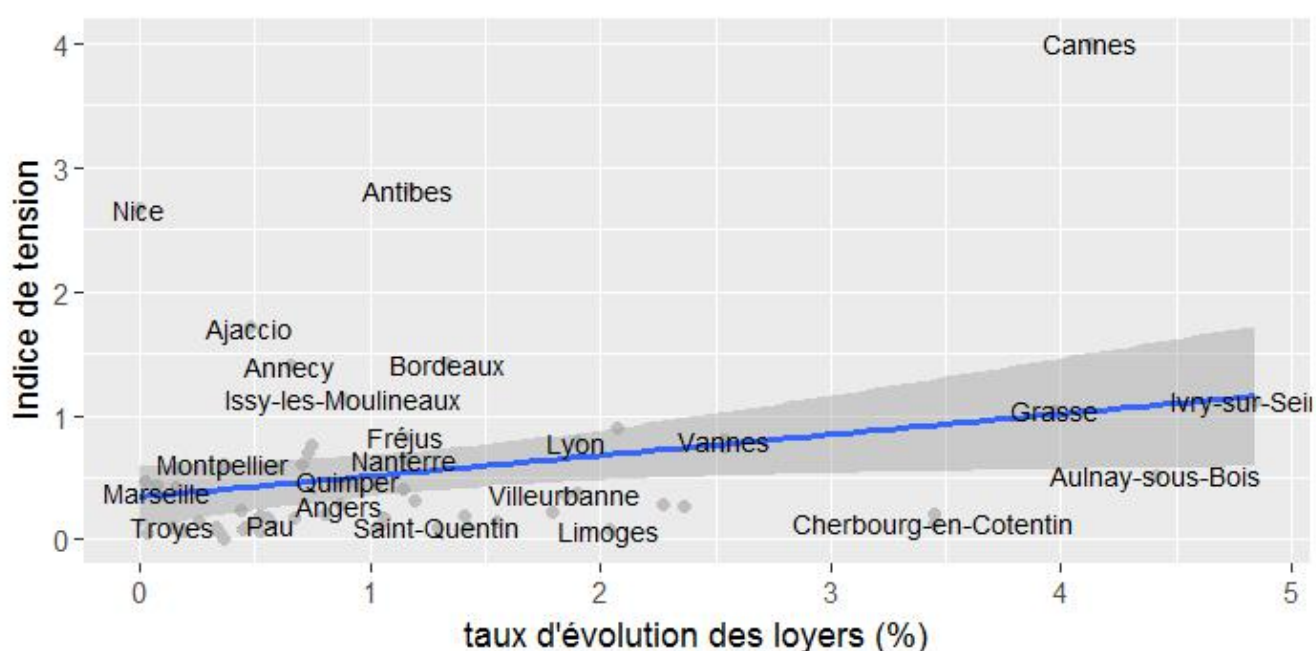


Source : quel-loyer.fr

Une augmentation de 1 % de l'offre Airbnb peut entraîner une augmentation de 4 % des loyers

La relation entre l'indice de tension provoquée par les réservations Airbnb et l'évolution des loyers résidentiels est assez forte sur la période 2016 - 2017 pour la plupart des 115 villes étudiées, comme le montre le graphique 1.

Graphique 1 : Indice de tension et taux d'évolution des loyers



Sources : Airbnb, quel-loyer.fr

L'indice de tension représente le nombre d'annonces Airbnb dans une année rapporté au nombre de logements loués au titre de la résidence principale pendant cette même année.

Lecture : à Bordeaux, il y a 1,5 annonce Airbnb pour 1 logement loué. Les loyers ont augmentés de 1,5 % en 2017.

Pour les villes qui sont proches de la fonction de corrélation matérialisée en bleue sur le graphique 1, plus l'indice de tension de l'offre de logement augmente et plus les loyers ont tendance à augmenter. Une variation de +1% des annonces Airbnb provoque une augmentation moyenne des loyers de 4% sur la période. La

relation n'est en réalité pas simultanée, un mécanisme d'ajustement s'opère au cours des mois qui suivent la mise sur le marché de logements Airbnb supplémentaires.

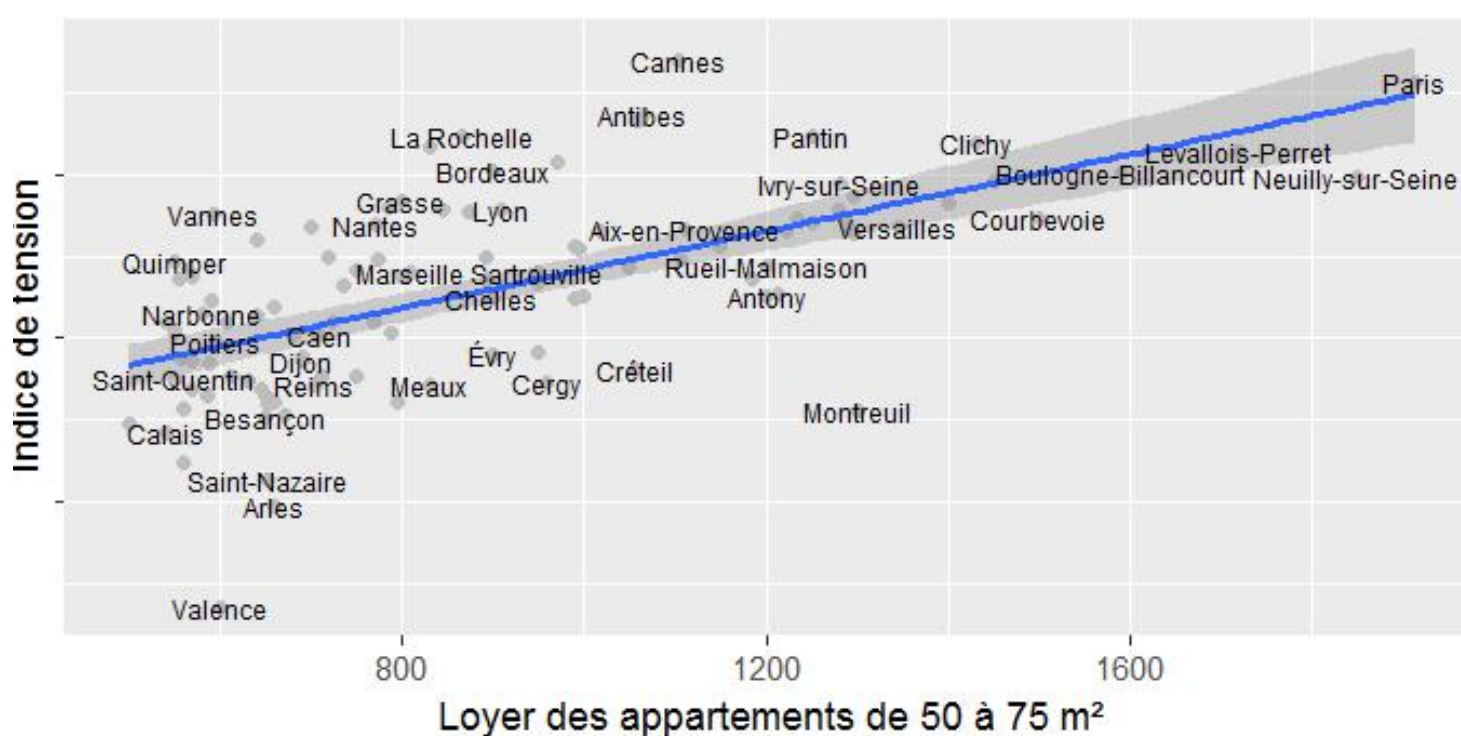
Certaines villes comme Cannes, Antibes ou encore Ajaccio ont des évolutions de loyers beaucoup plus fortes en raison de marchés

immobiliers très particuliers et la demande de location de tourisme très forte.

Vers une bulle spéculative ?

La relation entre le niveau de tension immobilière et l'évolution des loyers est de type long ou moyen terme : l'ajustement des loyers suite à la modification du parc se fait au rythme des changements de locataires et des mises sur le marché de nouveaux logements.

Graphique 2 : tensions locatives et niveau des loyers



Source : Quel-loyer.fr

Cette relation perdure tant que les loyers n'ont pas atteint un seuil d'équilibre social qui dépend du pouvoir d'achat des ménages. En 2017, l'écart de loyers a continué à se creuser entre les villes à tensions locative des autres villes, comme le montre le graphique 2.

Cette tendance s'est poursuivie au premier trimestre de 2018, offrant des opportunités d'investissements locatifs avec des rendements qui tendent à s'accroître. Cependant, les

mesures d'encadrement des locations Airbnb pourront à terme avoir un effet sur la croissance continue des locations et donc sur le parc de logements locatifs résidentiels et donc d'une correction sur le niveau des loyers.