



HAL
open science

Les transformations urbaines par les plateformes numériques : Airbnb et HomeAway en Nouvelle Aquitaine

Calum Robertson, Sylvain Dejean, Fabien Candau, Raphaël Suire, Lauriane Belloy

► **To cite this version:**

Calum Robertson, Sylvain Dejean, Fabien Candau, Raphaël Suire, Lauriane Belloy. Les transformations urbaines par les plateformes numériques : Airbnb et HomeAway en Nouvelle Aquitaine. [Rapport de recherche] Université de La Rochelle (ULR), La Rochelle, FRA.; Université de Pau et des Pays de l'Adour; Université de Nantes. 2020. hal-03607912

HAL Id: hal-03607912

<https://hal.science/hal-03607912>

Submitted on 14 Mar 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Les transformations urbaines par les plateformes numériques : Airbnb et HomeAway en Nouvelle Aquitaine

Calum Robertson, Doctorant à La Rochelle Université

Sylvain Dejean, Maître de Conférences à La Rochelle Université

Fabien Candau, Professeur à l'Université de Pau et des pays de l'Adour

Raphaël Suire, Professeur à l'Université de Nantes

Lauriane Belloy, Doctorante à l'Université de Pau et des Pays de l'Adour

Octobre 2020

Les résultats présentés ici sont la première étape d'un projet sur les transformations urbaines induites par les plateformes de location de courte durée qui a été sélectionné lors de l'appel à projet ESR de la région Nouvelle Aquitaine en 2019 (volet recherche) et pour une période de 4 ans

Avec le soutien de :



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



 **IVERSITÉ**
DE PAU ET DES
PAYS DE L'ADOUR



La Rochelle
Université



Introduction

Les villes françaises connaissent depuis quelques années des évolutions rapides de leurs structures spatiales caractérisées par des modifications progressives dans les compositions économiques et sociales de leurs quartiers. Pour les métropoles et les villes moyennes soumises à une forte pression touristique ce phénomène ne peut être dissocié de l'apparition de grandes plateformes web facilitant la location courte durée de logements meublés tel qu'Airbnb et sa frange concurrentielle (HomeAway, etc).

Deux points de vue s'opposent sur les implications locales de ces plateformes. Un point de vue positif focalise sur les apports en termes d'amélioration du pouvoir d'achat des loueurs et sur le dynamisme de l'attractivité touristique. Un point de vue plus critique, considère que les pertes pour le secteur hôtelier et pour le bien-être des résidents surpassent ces avantages.

La région Nouvelle-Aquitaine apparaît en première ligne pour observer ces changements, parmi les 5 villes françaises de plus de 20 000 habitants les plus concernées par la plateforme Airbnb, quatre sont situées en Nouvelle-Aquitaine, Bordeaux étant même la métropole ayant le plus fort taux de pénétration de « logements Airbnb » en 2019¹. La région Nouvelle-Aquitaine est en effet la deuxième destination touristique pour les français et l'une des premières pour les étrangers. La croissance d'Airbnb a donc le potentiel d'attirer une nouvelle clientèle avec des conséquences importantes sur l'économie locale mais aussi d'accroître la concurrence entre logeurs de la plateforme (et du secteur hôtelier) et enfin d'affecter l'offre de location lorsqu'il devient plus rentable de louer sur courte période que sur longue période à des résidents locaux.

L'objectif du présent rapport est précisément de mener une analyse exploratoire visant à décrire quelles sont les possibles transformations urbaines liées à ce nouveau mode de location. Par analyse exploratoire, il faut comprendre que le but de ce rapport n'est pas de déterminer des liens causaux, mais de mettre en évidence diverses corrélations et de discuter les mécanismes qui pourraient justifier une causalité et en conséquence des recherches supplémentaires.

Nous montrons dans une première partie qu'il existe une importante disparité des dynamiques de développement de la location courte durée au sein de la région Nouvelle Aquitaine. A l'échelle régionale, locale mais également infra-communale, la croissance des annonces et des locations empruntent des trajectoires différentes qui dépendent des contextes locaux et environnementaux. On ne peut pas aborder la question de l'impact de ces plateformes de manière univoque, il existe des situations et des contextes et pour chacun les conséquences de l'essor des plateformes peuvent être différent. Dans une deuxième partie nous explorerons les transformations urbaines qui impliquent une transformation de la composition socio-économique des quartiers mais également une modification spatiale de l'offre de services (e.g. nouveaux restaurants, disparition de services aux résidents, etc.). Enfin dans la mesure où les plateformes de location courte durée ont parfois fortement déstabilisé certains quartiers, un nombre croissant de villes ont mis en place des mesures de régulation. Nous prendrons l'exemple de Bordeaux où une politique basée sur la compensation a été mise en place pour mieux comprendre les effets de ces initiatives.

¹ Données recueillies sur le site <https://dataville.byairbnb.com/> qui n'est désormais plus disponible.

Partie 1

Croissance et disparité spatiale de la location courte durée en Nouvelle-Aquitaine

1.1 Analyser les données de locations courte durée : méthodologie

Les données utilisées concernant les logements disponibles sur les plateformes Airbnb et Homeaway sont fournies par le prestataire AirDNA pour la période janvier 2016 à décembre 2019. Cette entreprise américaine, spécialisée dans la collecte de données sur les plateformes de location courte-durée, propose à notre connaissance les jeux de données les plus complets et nous permet d'aller au-delà du simple nombre de logements listés sur les plateformes. Elle contient notamment des informations sur les revenus générés par une location ainsi que le détail des jours réservés (nombre de jours pour lesquels le logement est occupé par un locataire), et des jours vides (nombre de jours où le logement est disponible à la location mais non loué). Ces deux mesures peuvent permettre de calculer des taux de remplissages et de rotations pour chaque logement. Ces mesures permettent ainsi de caractériser la périodicité de la location (location d'un logement entier toute l'année, uniquement pendant les vacances, location d'une chambre toute l'année etc...), d'approximer les modalités de sa rentabilité (remplissage fort, rotation faible etc). Les données d'AirDNA sont les plus utilisées par les chercheurs mais également par nombre de collectivités (notamment aux Etats-Unis) qui souhaitent avoir une vue exhaustive et temps réel de l'évolution de ces locations. D'autres jeux de données existent, notamment pour les plus grosses agglomérations², mais la base d'AirDNA est à notre connaissance la seule à proposer des relevés quotidiens de l'évolution des annonces et des réservations à un niveau spatial suffisamment désagrégé pour permettre l'étude de ce phénomène à l'échelle régionale.

Tout au long de ce document ces données sont appariées avec d'autres bases issues cette fois de la statistique publique.

- la base de données des équipements permanents de l'INSEE (<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s1161>) qui répertorie le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population (école, pharmacie, boulangerie, hypermarché etc) à l'échelle infra-communale (Iris) pour l'année 2018.
- Les bases de données issues du recensement de l'INSEE pour les caractéristiques socio-démographiques des populations mais également des logements. L'unité retenue sera alternativement la ville ou les quartiers. Pour ces derniers nous utilisons les « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique », ou IRIS, tels qu'ils sont définis par l'INSEE. Ce sont des unités spatiales homogènes qui permettent de découper les villes de plus de 5000 habitants en quartier de taille élémentaire d'environ 2000 habitants.

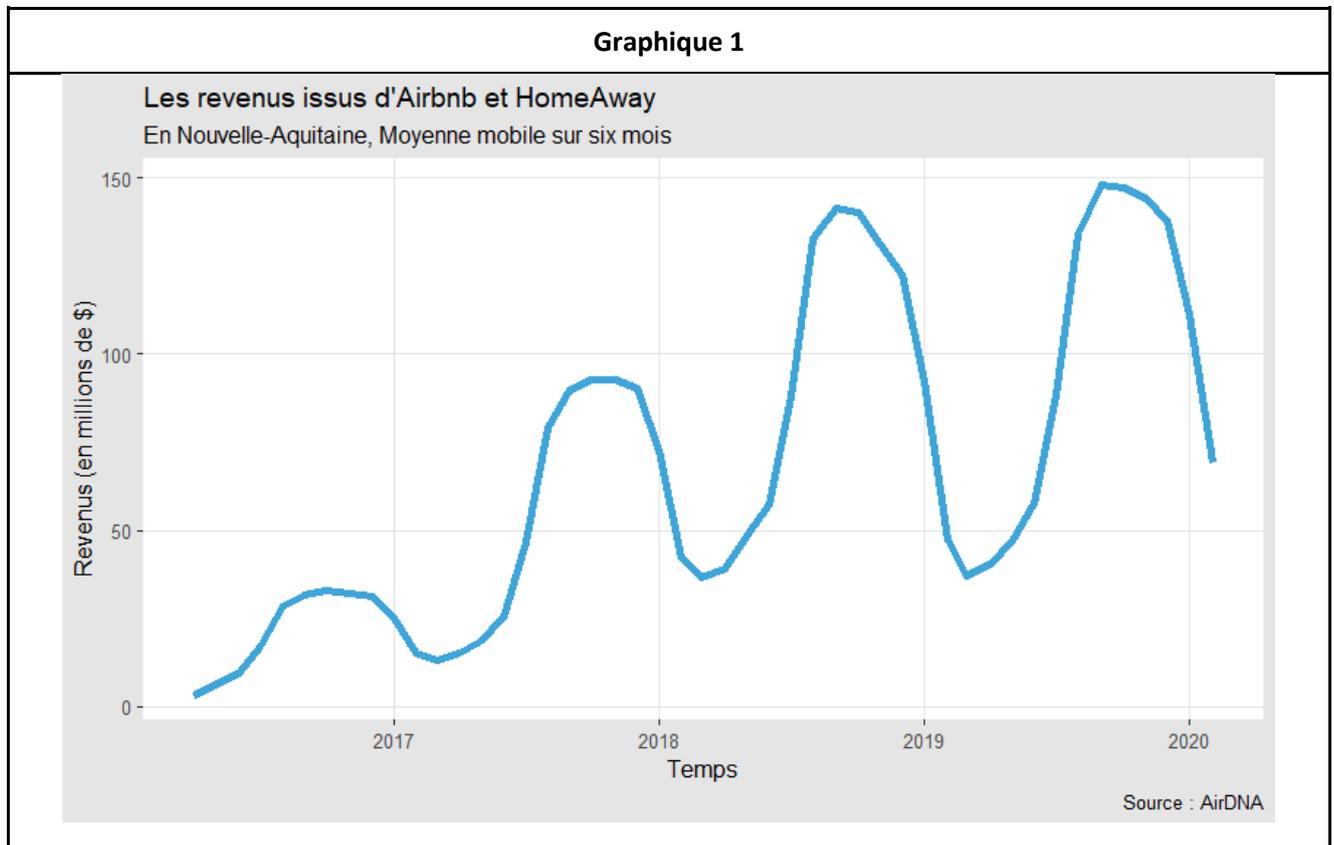
1.2 Le développement d'Airbnb en Nouvelle Aquitaine

Le premier fait statistique intéressant est relié à l'adoption importante du mode de location Airbnb : le nombre de nuits réservés en moyenne par mois a connu **une croissance de 254% entre 2016 et 2019**. Cette

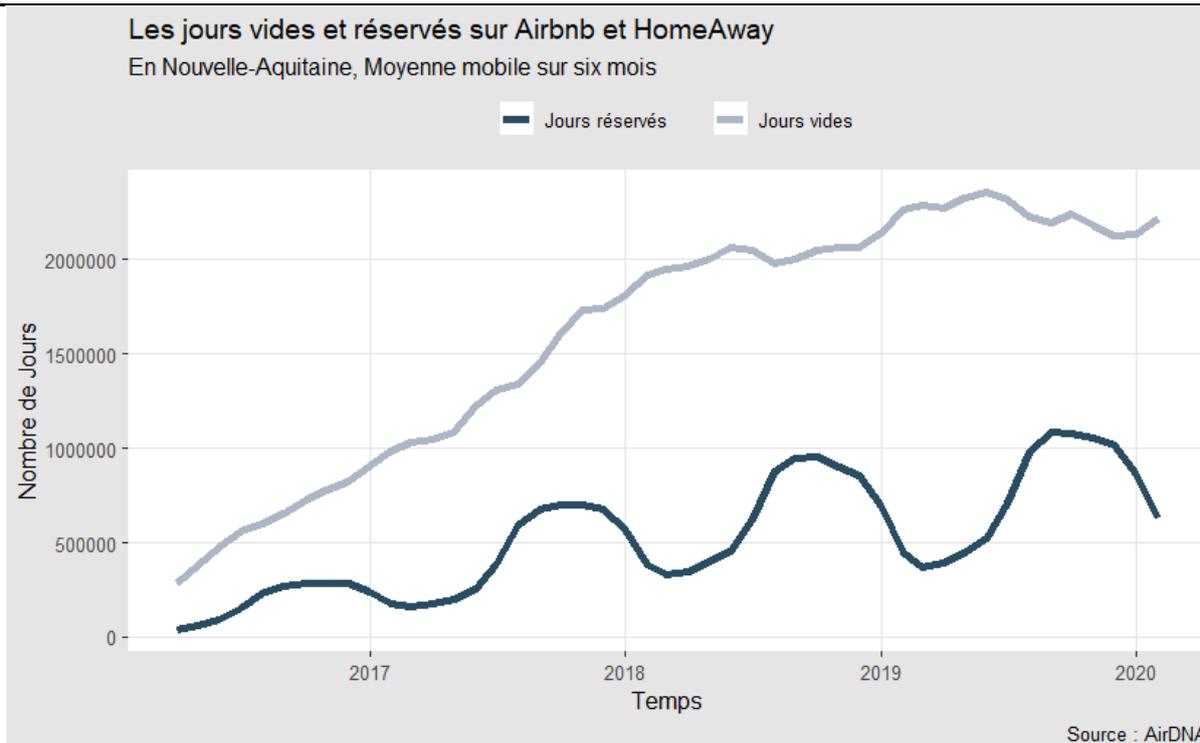
² L'hacktiviste Tom Slee a développé un programme permettant de collecter (« scrapper ») les données de la plateforme Airbnb. Une partie de ces données est librement accessible sur le site <http://insideairbnb.com/> administré par Murray Cox. Mentionnons également le projet de Matthieu Rouveyre et de la plateforme <http://observatoire-airbnb.fr/> qui a collecté les données pour de nombreuses villes en France.

croissance est manifeste à la lecture des revenus générés sur la plateforme qui est **de l'ordre de 340%** entre 2016 et 2019.

Le graphique 1 ci-dessous illustre cette augmentation ainsi que la saisonnalité des locations en Nouvelle Aquitaine. Il est intéressant de noter que l'on observe un tassement de la croissance sur les années les plus récentes (seulement 8,8% de croissance des revenus entre 2018 et 2019) qui est visible à la fois sur les pics estivaux et sur les creux hivernaux (qui semble avoir atteint un plateau).



Graphique 2



Lecture : Il y a eu environ 1 million de jours réservés en moyenne entre mars et août 2019 contre plus de 2,2 millions de jours vides

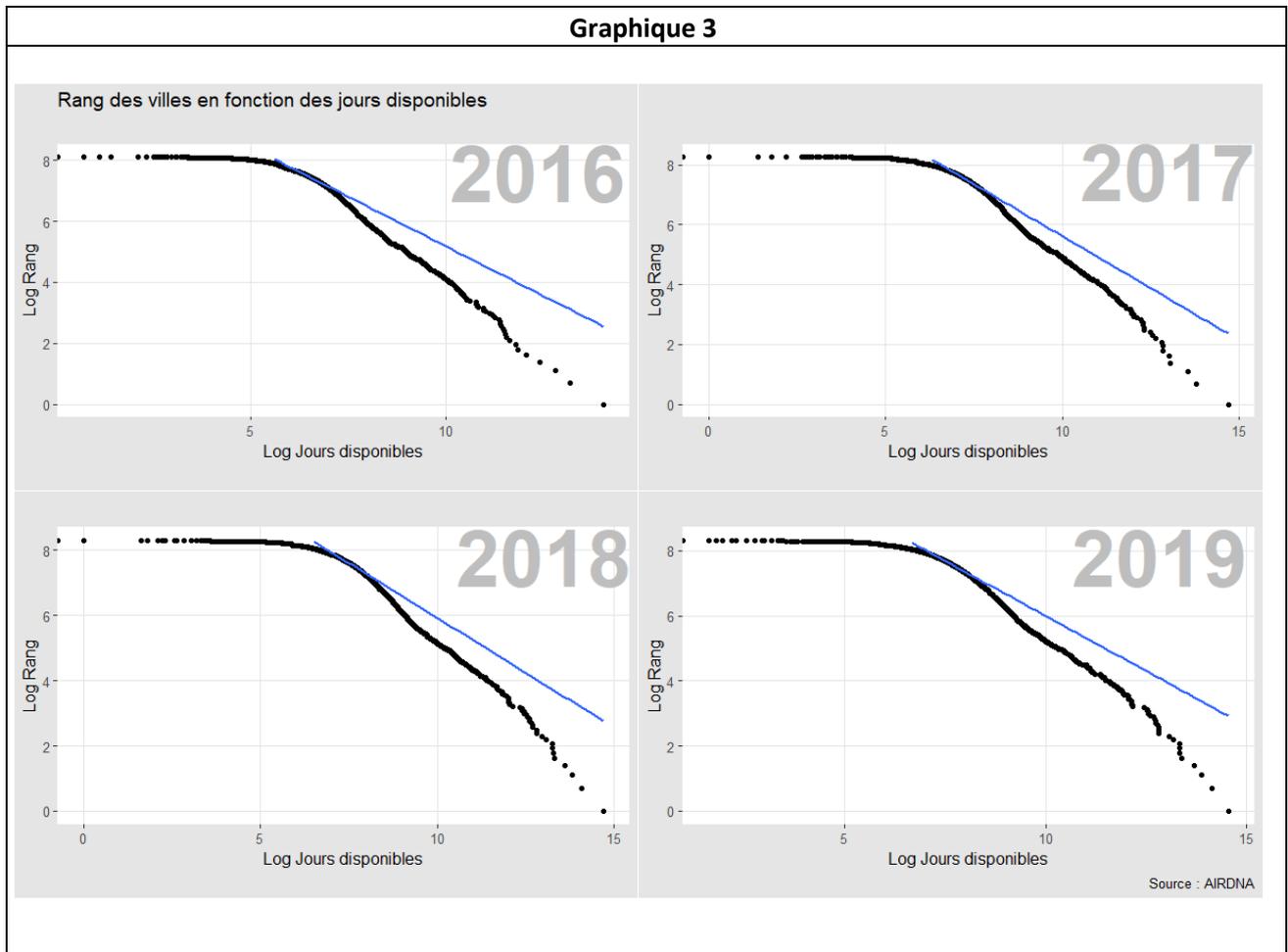
L'adoption des plateformes comme vecteur de location concerne tout le territoire de la Nouvelle Aquitaine puisque 94% des communes de l'échantillon (soit 4145 communes sur les 4413 communes observées³) ont accueilli au moins une offre de location courte durée sur les 4 années analysées.

Il faut cependant noter que si l'adoption des plateformes est généralisée sur l'ensemble du territoire régional, le phénomène s'est caractérisé par une **extrême concentration spatiale des locations de courte durée**: le top 20 des communes qui ont eu le plus de location représente 40% des logements listés, et les trois villes les plus concernées (Bordeaux, Biarritz et La Rochelle) regroupent 18.5% des logements.

Le graphique 3 analyse la distribution des jours disponibles dans les différentes villes en comparant la distribution actuelle à une distribution qui suit une loi de rang. La ligne bleue représente cette distribution schématisant des phénomènes très inégalitaires, si la distribution actuelle suivait cette ligne cela signifierait que le nombre de jours disponibles dans la ville classée 1 est deux fois plus important que dans la ville de rang deux et trois fois plus important que dans la ville de rang trois. De façon surprenante, ce graphique montre que si la distribution est inégalitaire, elle ne l'est cependant pas autant que l'on pourrait le penser a priori, dans la mesure où le nombre de jour disponible dans le bas et le haut de la distribution sont inférieurs à une telle distribution. La question qui se pose alors est de savoir si la distribution actuelle va devenir davantage inégalitaire, et ainsi converger vers une loi de rang, ou si une répartition plus égalitaire est possible.

³ Il y a en tout 4503 commune en Nouvelle Aquitaine, notre échantillon est donc proche de l'exhaustivité

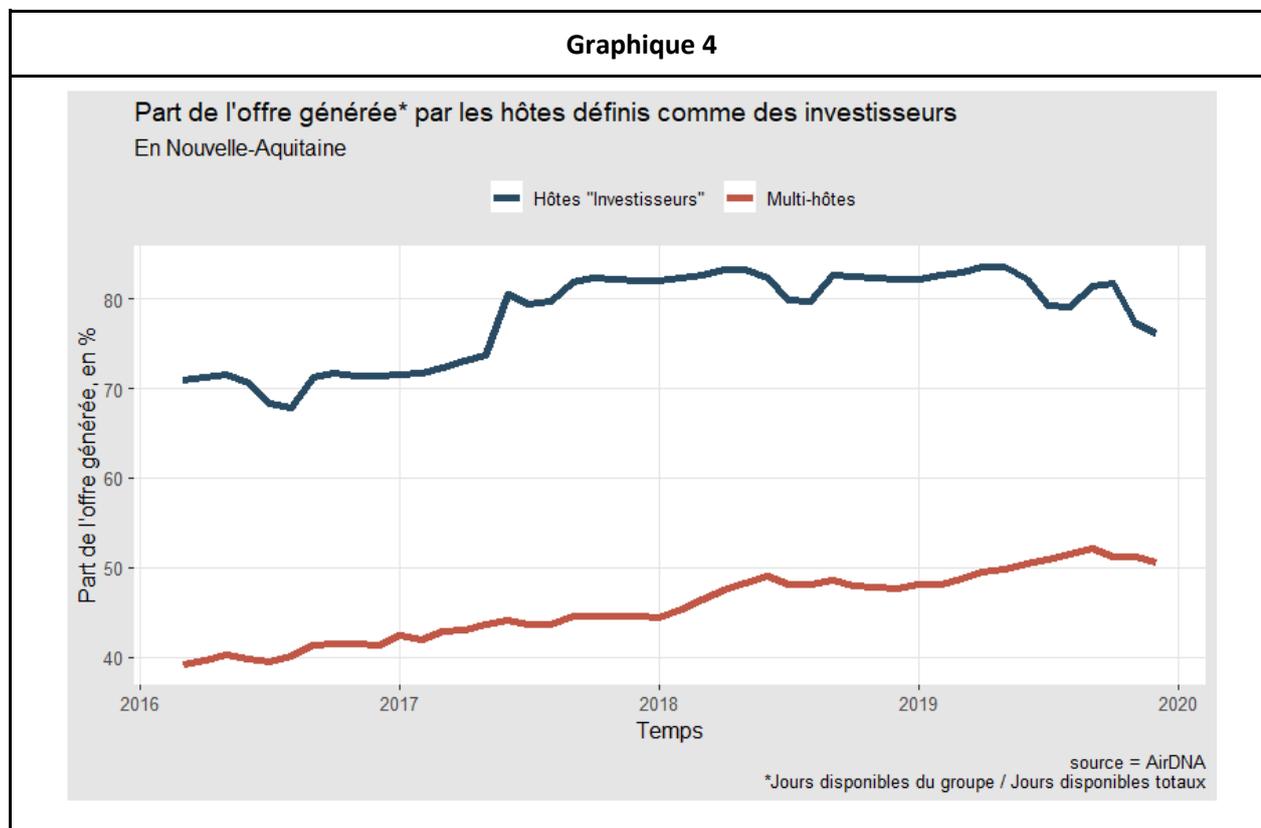
Graphique 3



Le phénomène semble de plus s'accompagner d'une intensification de la location. En effet si l'on considère comme intensive la pratique des hôtes qui déposent plusieurs annonces ou qui rendent disponibles un logement entier plus de 120 jours pour au moins une année, nous observons sur le graphique 4 que ces hôtes, que nous qualifions d'hôtes « investisseurs »⁴ représentaient déjà 70% de l'activité (jours disponibles du groupe/jours disponible totaux) en 2016 et que ce pourcentage a augmenté pour dépasser les 80% en 2019. Cette intensification s'est sans doute accompagnée d'une **professionnalisation de ces hébergeurs**. Les hôtes qui proposent plusieurs logements peuvent sans doute être rangés dans cette catégorie d'acteur

⁴ Nous opposons à cette catégorie les hôtes « résidentiels » qui habitent leur logement et le mettent à disposition uniquement lorsqu'ils sont absents. Nous faisons alors l'hypothèse que ces hôtes louent leur logement moins de 120 jours par an.

professionnel dont le poids a augmenté sur la période (l'offre de jours disponibles proposés par cette catégorie atteint les 50% des offres totales en 2019 contre 40% en 2016).



1.3 Diffusion spatiale de la location de courte durée et inégalités

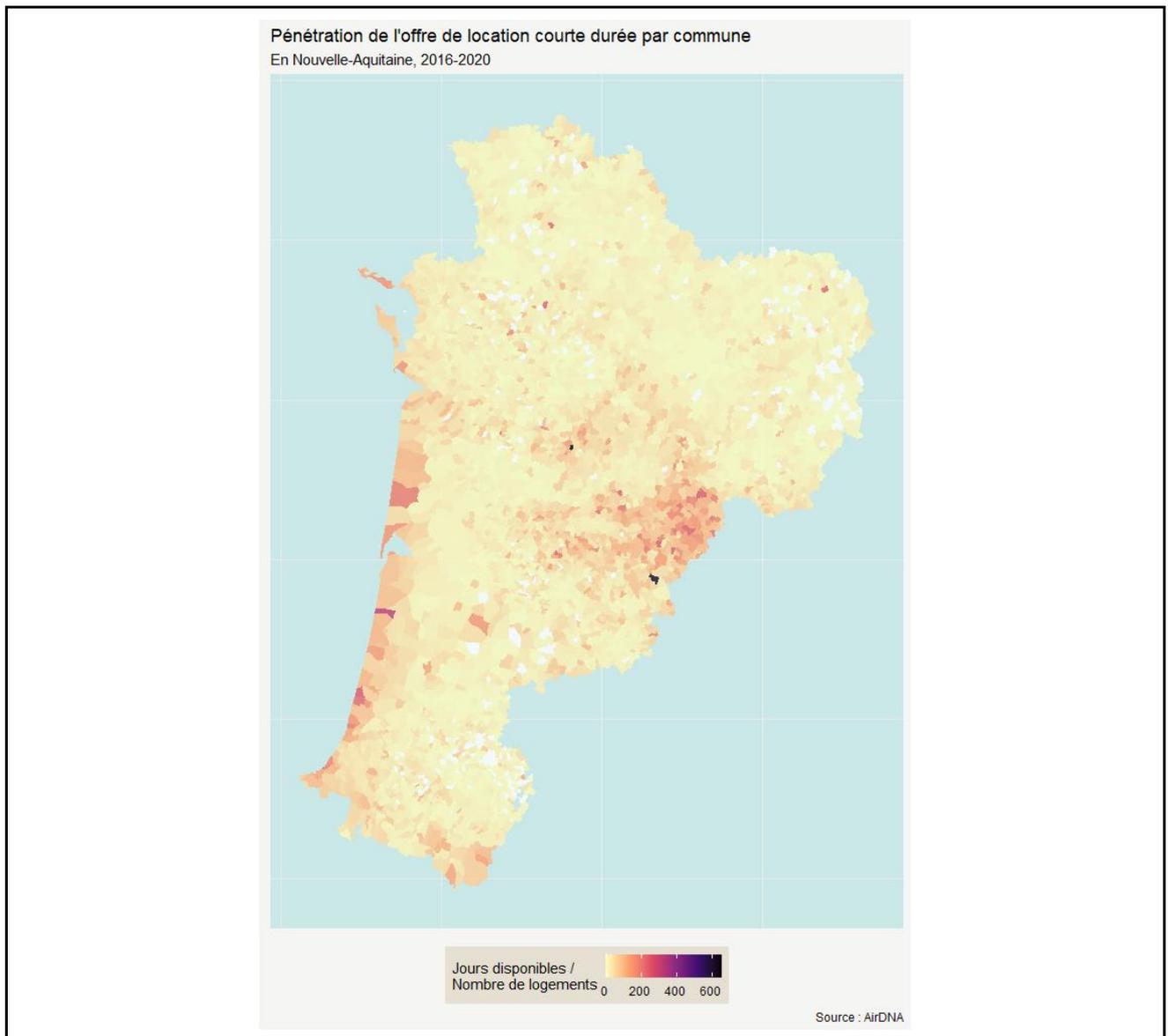
✓ *A l'échelle régionale*

Les activités sont inégalement distribuées sur le territoire en raison de deux types de facteurs que les géographes différencient selon qu'ils renvoient à des "causes premières" aux origines géographiques ou historiques qui, en dotant certains territoires d'aménités particulières les rendent attractifs et des causes de "seconde nature" qui résultent des activités économiques et des forces de marché. Ces causes se cumulent pour expliquer le développement d'Airbnb comme l'illustre les cartes qui suivent.

La Carte 1 représente les communes par le nombre de jours disponibles (réservés ou vides). Elle illustre la très forte concentration de la location courte durée qui s'est développée sur la côte et dans des métropoles telles que Bordeaux et La Rochelle qui cumulent une offre variée d'aménités et un fort dynamisme économique.

Cartes 1 et 2 : Répartition géographique de l'intensité de l'activité de location courte durée en Nouvelle-Aquitaine, en jours disponibles.





Cette représentation est centrale car elle permet de voir où le développement a été le plus fort en terme absolu. Mais par définition, l'effet taille mis en avant ici ne permet pas de distinguer le développement relatif de la location de courte durée. Par exemple si 100% des logements en Corrèze étaient mis à la location sur Airbnb, il est probable que ce département serait toujours peu visible sur cette carte pour la simple raison qu'il y a peu de logements sur ce territoire.

La Carte 2 contrôle ce biais en tenant compte de la taille du parc immobilier et mesure ainsi le taux de pénétration des plateformes de location courte durée. Pour chaque commune, le nombre de logements (somme des résidences principales, de résidences secondaires et des logements vacants) est recueilli afin de le rapporter à l'activité de location courte durée (toujours en jours disponibles totaux). Ainsi, les petites communes touristiques sur la côte Atlantique et en Dordogne sont, en proportion du nombre de logement dans la commune, plus impactées par les plateformes de location courte durée. Ces lieux sont des territoires aux aménités environnementales fortes qui concentrent une proportion significative de résidences secondaires, la question est donc de savoir si la location courte durée se substitue à une offre de location traditionnelle ou si au contraire les plateformes jouent un rôle additionnel attirant une nouvelle clientèle avec des effets d'entraînement pour les activités commerciales et touristiques.

✓ **A l'échelle des Agglomérations**

Les plateformes se sont d'abord diffusées dans les grandes métropoles et les lieux à forte intensité touristiques avant de se déployer vers des espaces moins fréquentés, cette diffusion parfois qualifiée de Centre-Périphérie, est également observée à une échelle infra-communale (voir cartes ci-dessous). Ce résultat standard, déjà observé pour Londres (Quattrone et al., 2016), se retrouve en Nouvelle Aquitaine, où la concentration des locations de courte durée a eu tendance à se diffuser du cœur vers la périphérie à l'échelle régionale et du cœur historique des villes vers ses périphéries à l'échelle infra-régionale et urbaine.

Une simple analyse cartographique à l'échelle des IRIS de la communauté d'agglomération de La Rochelle et de Bordeaux Métropole révèle ce résultat. En utilisant toujours la même mesure de l'activité par jour disponible par logement dans l'IRIS, nous pouvons comparer l'activité au sein des trois agglomérations en 2016 et 2019. Pour La Rochelle, le développement naît dans le centre de la ville et quelques quartiers et communes littoraux avant de se développer le long de la côte et à l'intérieur des terres englobant désormais dans sa zone d'influence l'ensemble de la communauté d'agglomération.

De la même façon, à Bordeaux le développement d'Airbnb s'est concentré sur la rive gauche, le long des quais de la Garonne, du quartier de la gare jusqu'aux quartiers des Chartrons et du Bacalan. A ce développement en cœur de ville au sein du quartier médiéval Saint-Pierre ou du plus populaire et cosmopolite Saint-Michel, s'est ajouté un développement plus périphérique opéré de façon concentrique, touchant la rive droite tout d'abord, puis s'étendant vers le Nord et le Sud de Bordeaux. De 2016 à 2019, soit en l'espace de trois années seulement, la diffusion spatiale a atteint Boulac au Sud et Mérignac à l'Ouest et Blanquefort et Saint Louis de Montferrand au Nord.

A ce développement à partir du centre que l'on pourrait qualifier de monocentrique, s'ajoute de plus de nouvelles poches de croissance de la location de courte durée dans ces deux métropoles (Sainte-Souilles ou Thairé à La Rochelle, Nord de Mérignac pour Bordeaux). Même si les sources de ce développement polycentrique restent à déterminer, l'analyse exploratoire menée ici permet d'observer qu'elles sont multiples.

Les nouveaux centres sont en effet, pour certains, localisés sur des axes de connexion (tram, train) rendant l'accès au centre-ville relativement aisé. Ce résultat peut être mis en parallèle avec les études portant sur les conséquences spatiales des infrastructures de transport qui ont un effet décentralisateur et poly-centralisant sur les activités et les populations dans plusieurs villes américaines (McMillen et Smith, 2003) et à Paris (Garcia-López et al., 2017). Ce développement le long des axes de connexion au centre dépeint en toile de fond une certaine saturation du centre où les prix sont élevés et les surfaces locatives faibles ce qui repousse le développement à des zones plus accessibles, en termes de prix et en termes de transport. Si ce développement est en partie tiré par la demande, le comportement des offreurs en est difficilement dissociable. La rentabilité des locations dans le centre a probablement entraîné l'entrée de nouveaux logeurs et un investissement en périphérie par saturation des opportunités dans le centre.

A la différence de ces nouveaux pôles très dépendants du centre-ville, la propagation d'airbnb peut être liée à une évolution de la morphologie urbaine. La zone industrielle de Mérignac a par exemple connu un fort dynamisme, accueillant évidemment l'aéroport de Bordeaux mais aussi un nombre croissant d'entreprises du secteur aéronautique et de la défense (Dassault Aviation, Fly-n-Sense etc) mais aussi de l'assurance (Filhet-Allard), de l'équipement sportif (Oxbow), de l'internet (AT internet), etc. Au final, l'offre d'airbnb semble suivre le développement du territoire.

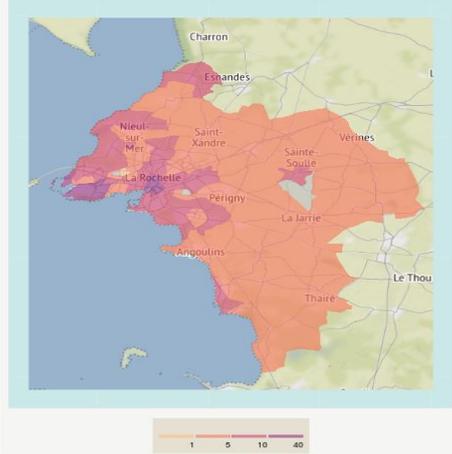
Au delà de ces clusters d'entreprises dynamiques, des localisations aux fortes aménités environnementales peu exploitées en 2016 ont subi un fort rattrapage en 2019. La communauté d'agglomération du Pays Basque qui, avec ses 158 communes, est le second EPCI de la région le plus peuplé, en offre un exemple saisissant. Le développement initial d'abord axé sur l'agglomération Côte Basque-Adour, comprenant les communes de Bayonne, Anglet et Biarritz (BAB) et de Bidart et Boucau, s'est ensuite généralisé à l'ensemble de la côte

jusqu'à la frontière Espagnole à Hendaye et à l'intérieur des terres notamment le long de la Navarre Espagnole jusqu'à l'un des départs du chemin de St-Jacques de Compostelle à Saint Jean Pied de Port.

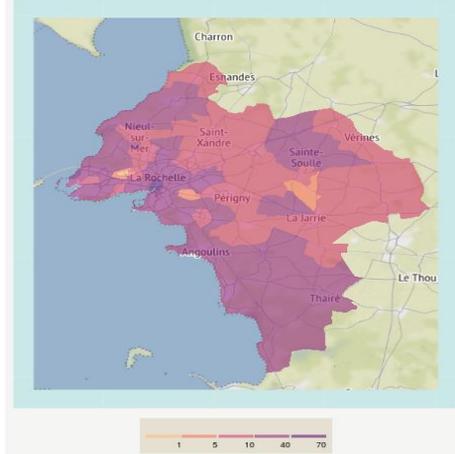
La dynamique d'autres territoires en Dordogne ou en Corrèze mériteront également d'être étudiée car ils possèdent des aménités environnementales et touristiques particulières dans des contextes plus ruraux et répondent probablement aux besoins de populations très différentes.

Cartes 3 : Activité de location courte durée dans trois agglomérations d'intérêt en 2016 et en 2019, en jours disponibles

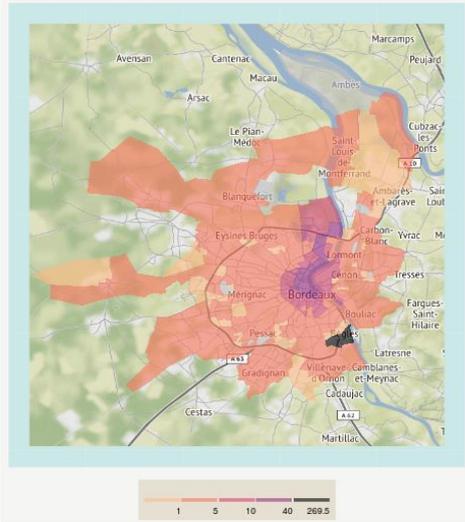
Jours actifs*Logement
a CA de la Rochelle 2016



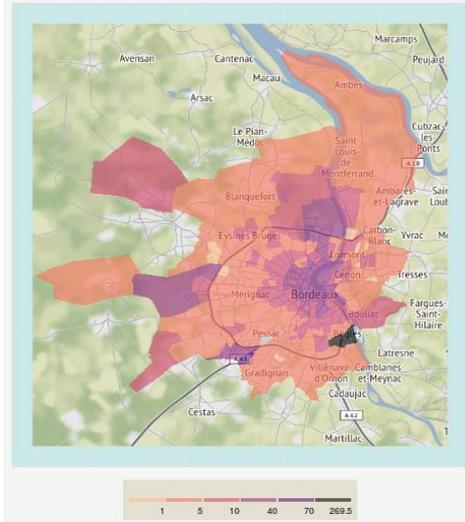
Jours actifs*Logement
a CA de la Rochelle en 2019



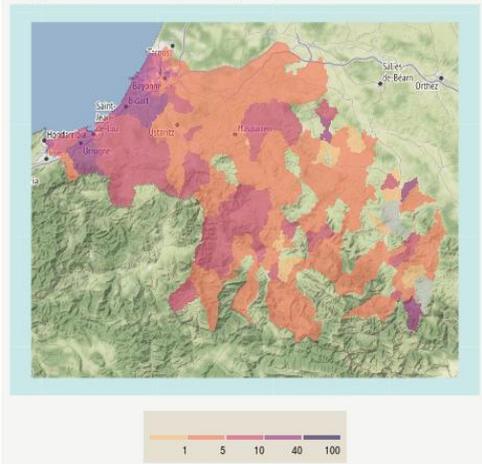
Jours actifs*Logement
a Bordeaux Métropole 2016



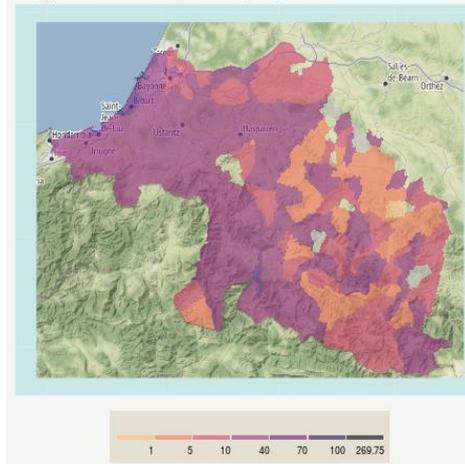
Jours actifs*Logement
a Bordeaux Métropole en 2019



Jours actifs*Logement
a Agglomération Côte Basque-Adour (BAB) 2016



Jours actifs*Logement
a Agglomération Côte Basque-Adour (BAB) en 2019

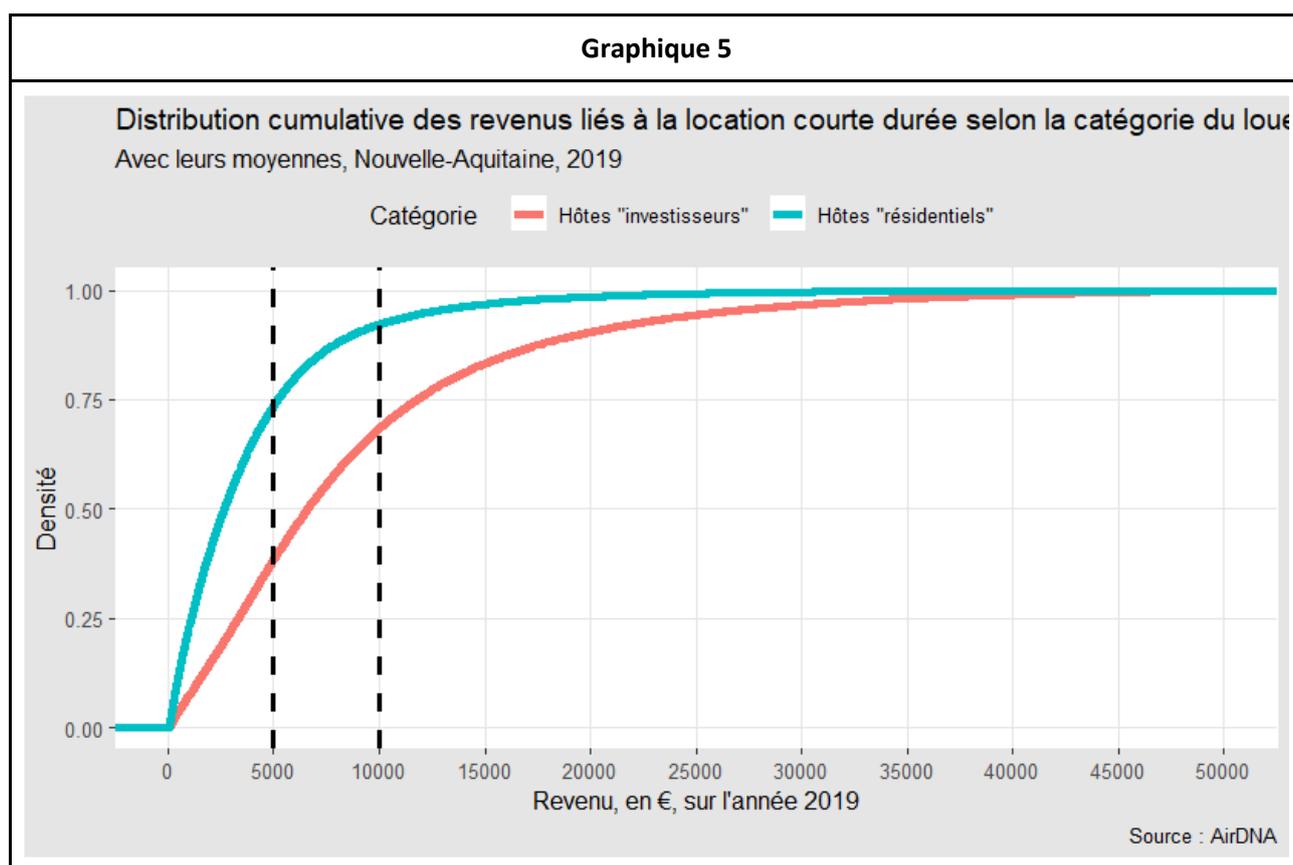


1.4 Distribution des revenus issus des locations courte durée

Les plateformes de location courte durée offrent en théorie des opportunités de complément de revenu puisqu'elles permettent à toute la population résidente, même les populations les plus fragiles et les locataires qui souhaitent sous-louer, d'obtenir un revenu complémentaire à partir de leur résidence principale. Ces plateformes permettent donc, en théorie, à ceux qui ne détiennent pas ou peu de capital immobilier de profiter d'une activité touristique ou d'affaire.

Nous avons distingué les hôtes dont la location est censée être la résidence principale et qui cherchent un complément de revenu (hôtes « résidentiels »), et ceux dont c'est à priori une résidence secondaire ou un investissement spécifique (hôtes « investisseurs »). Selon notre classification seuls les hôtes de catégorie « résidentiels » tirent un revenu complémentaire de leur résidence principale. Le graphique 4 a montré que les hôtes de cette catégorie ne génèrent jamais plus d'un tiers des revenus totaux en Nouvelle Aquitaine, même lors des pics pendant les périodes de vacances.

Le Graphique 5 montre la distribution cumulative des revenus estimés par catégories d'hôtes en 2019. Les deux barres verticales nous montrent la part des hôtes de catégories « résidentiels » et « investisseurs » dont les revenus des locations courte durée ont respectivement été de 5000€ et 10000€ en 2019. Sachant que le revenu moyen d'un hôte en 2019 est de 8155€, on constate que les hôtes « résidentiels » génèrent pour 75% d'entre eux un revenu inférieur ou égal à 5000€ sur l'année alors que plus de 60% des hôtes de catégorie B ont un revenu estimé supérieur à cette somme. De la même manière 33% des hôtes « investisseurs » ont des revenus annuels supérieurs à 10000€ alors qu'ils ne sont que 8% parmi ceux qui semblent louer leur résidence principale.



Au total la distribution des revenus issus de la location courte durée est loin d'être homogène. Il y a peut-être un niveau à partir duquel *AirBNB* et *HomeAway* permettent de distribuer une partie des revenus issus de l'hébergement touristique de manière équitable, mais **ces plateformes semblent plus profiter aux détenteurs d'un capital immobilier important (hôtes « investisseurs ») qu'aux résidents souhaitant obtenir un revenu complémentaire grâce à leur logement d'habitation (hôtes « résidentiels »).**

1.5 Typologie des villes concernées par les locations de courte durée

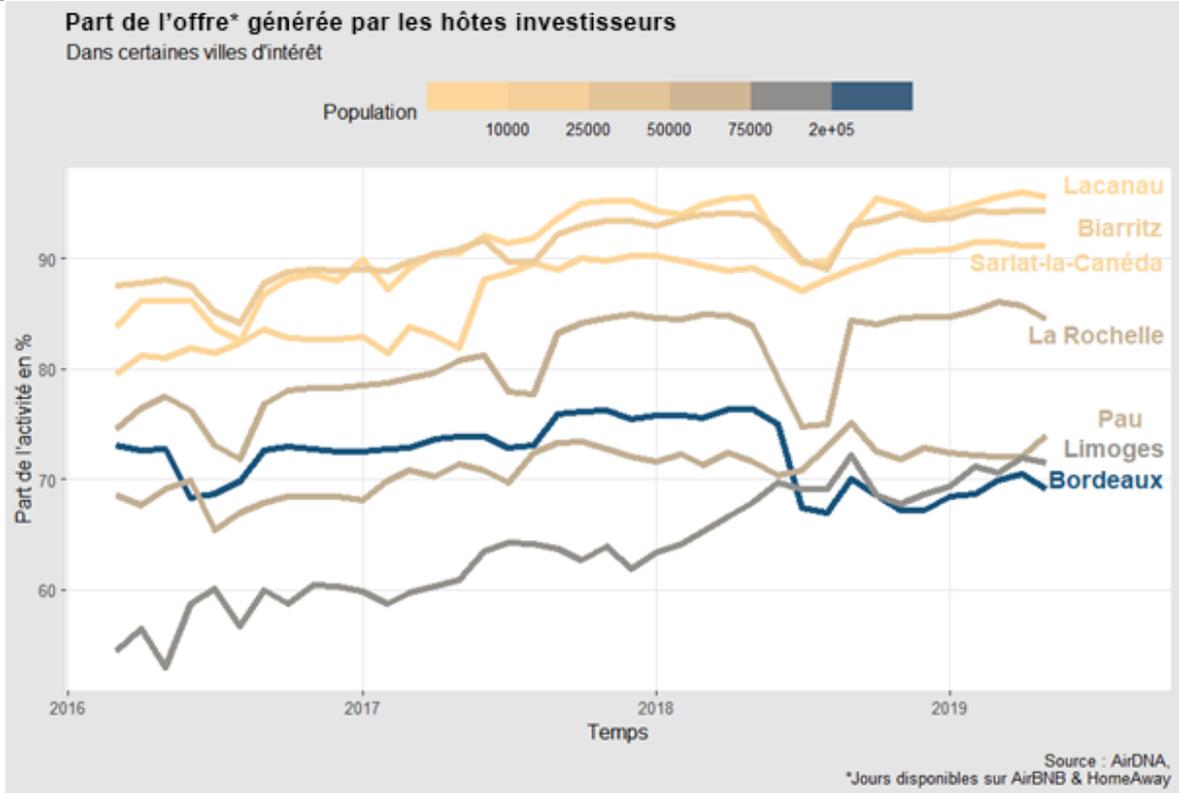
La conclusion de cette première partie impose de souligner les effets différenciés que les plateformes de location courte durée peuvent avoir sur le territoire de la Nouvelle Aquitaine. Au delà de la croissance du nombre d'annonces et des revenus qui les accompagnent, l'effet des plateformes sur les activités économiques et touristiques promettent d'être différent d'une ville et d'un territoire à l'autre.

L'hétérogénéité entre les villes que nous observons dans le **Graphique 6** apporte un éclairage intéressant et nous permet de commencer à dessiner une typologie des impacts des plateformes de location courte durée en fonction des villes et des territoires. Les villes les plus touristiques se caractérisent par une location importante des résidences secondaires, avec un taux d'hôtes de type « investisseurs » mécaniquement très élevé. Pour autant ces villes ont une population résidente peu importante et la présence d'hôtes "investisseurs" peut ne pas avoir d'effet délétère sur le locatif résidentiel, tout en apportant un surcroît d'activité économique dans les périodes de forte affluence touristique. Les villes les plus peuplées, particulièrement Bordeaux, Limoges, ou à un degré moindre Pau, sont relativement moins affectées parce qu'elles comportent plus d'hôtes louant leur résidence principale moins de 120 jours, pour autant la densité de la population résidente qui travaille toute l'année dans l'agglomération souffre certainement plus du comportement des hôtes « investisseurs ».

La position de La Rochelle sur le graphique 6 illustre parfaitement l'équilibre entre l'activité économique non-saisonnnière et l'attractivité touristique saisonnière. Sa position centrale dans le graphique et la saisonnalité de la part des hôtes « investisseurs » dans l'ensemble des locations montrent à la fois l'importance du tourisme et l'attrait qu'il constitue pour les potentiels investisseurs mais également la proportion non négligeable d'hôtes qui tirent un revenu complémentaire de leur logement principal dans la limite des 120 jours autorisés.

Nous pouvons également observer une baisse assez significative de la part des hôtes « investisseurs » à Bordeaux notamment après l'été 2018. Nous y reviendrons plus tard (Partie 4) mais il pourrait s'agir d'un des effets de la mise en place du changement d'usage et de la compensation qui a fortement contraint l'activité de certains loueurs.

Graphique 6



Le Tableau 1 ci-dessous propose une synthèse des principaux indicateurs des effets des plateformes de location courte durée pour les principales villes de Nouvelle Aquitaine.

Tableau 1					
	Jours disponibles/ Logement	Taux d'occupation	"Investisseurs" en part des jours disponibles	Part des résidences secondaires	Saisonnalité de la demande⁵
Bordeaux	13.45	37.17 %	70.10 %	4.56 %	0.119
Biarritz	54.37	25.65 %	91.15 %	42.19 %	0.327
La Rochelle	21.02	32.99 %	80.00 %	10.95 %	0.321
Limoges	1.64	37.90 %	70.49 %	2.64 %	0.095
Poitiers	3.18	43.53 %	66.31 %	2.92 %	0.128
Pau	3.69	38.18 %	69.47 %	2.43 %	0.109
Niort	2.51	35.57 %	63.52 %	2.68 %	0.138
Bayonne	11.53	32.02 %	73.41 %	4.19 %	0.326
Sarlat-la- Canéda	54.00	29.22 %	89.43 %	15.61 %	0.329
Moyenne en Nouvelle- Aquitaine	10.47	25.58 %	80.98 %	13.69 %	0.307

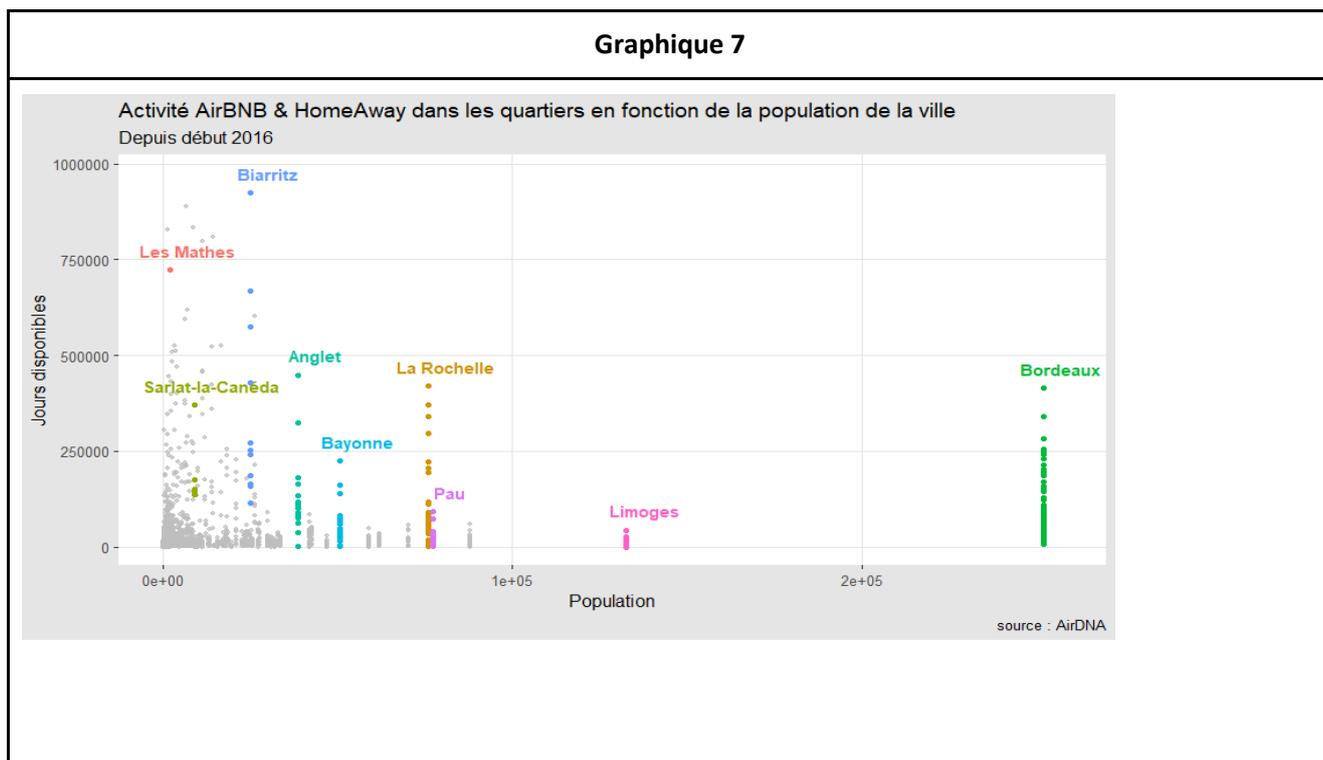
⁵ La saisonnalité est mesurée par un indice de Gini des jours loués, plus la valeur est proche de 0 moins les locations sont concentrées dans le temps, à l'inverse plus la valeur tend vers 1 plus les réservations sont regroupées sur un nombre limité de jours (principalement l'été).

Nous pouvons ainsi distinguer à gros traits 3 catégories de villes :

- Celles à fort attrait touristique comme Biarritz ou Sarlat-la-Canéda qui ont comme point commun un volume très important de jours disponibles en location courte durée par logement, associé à une saisonnalité importante des locations et donc un taux d'occupation des logements relativement faible. Dans ces villes où la part des résidences secondaires est importante, la proportion des hôtes de type "investisseur" l'est également.
- Les villes résidentielles à faible attrait touristique, comme Limoges, Poitiers, Pau ou Niort. Ces dernières semblent à première vue faiblement impactées par la location courte durée, la saisonnalité des transactions est faible et le taux d'occupation élevé des logements mis en location sur la plateforme signale probablement que l'arbitrage location longue ou courte durée est à l'avantage du premier. Car un taux d'occupation faible par annonce semble être un indicateur indirect de la rentabilité d'un logement lorsqu'il n'est loué que quelques semaines dans l'année.
- Les villes résidentielles à fort attrait touristique. On peut classer dans cette catégorie Bordeaux, La Rochelle et Bayonne. Ces villes possèdent un ratio jours disponibles sur logement relativement important alors que le taux de résidence secondaire y est plus faible que dans les villes uniquement touristiques. La part des hôtes "investisseurs" peut également être importante et les taux d'occupation assez faible, suggérant que cette catégorie de villes est probablement celle qui a le plus à craindre des effets d'éviction que les plateformes de location pourraient avoir sur les activités résidentielles.

Nous avons également vu que des dynamiques particulières existent au sein même des villes. Sur le Graphique 7 chaque point représente un quartier (unité IRIS), plus il est haut plus il y a de jours disponibles à la location sur Airbnb et HomeAway. L'axe des abscisses permet de classer les villes par population. Plusieurs observations peuvent être faites. Tout d'abord les quartiers les plus touchés par la location courte durée se trouvent dans des villes de petite taille, la plupart du temps des stations balnéaires de la côte atlantique (La Teste-de-Buch, Lacanau, Soorts-Hossegor, Seignosse, Les Mathes). Nous observons également une grande inégalité à l'intérieur même de certaines villes où l'activité des plateformes est concentrée sur quelques quartiers, c'est le cas dans la plupart des villes (Bordeaux, La Rochelle, Biarritz, Anglet et Bayonne) à l'exception de celles qui sont relativement peu impactées par ce type de location. Nous avons également vu précédemment qu'une diffusion du cœur (quartiers centraux) vers des quartiers plus périphérique est observée dans les plus importantes agglomérations.

Graphique 7



1.6 D'un tassement de la croissance à la question d'une dynamique post-COVID ?

Les précédentes parties ont mis en lumière à la fois la croissance forte des locations de courte durée, cependant les plus récentes allant jusqu'en 2019 révèlent un tassement de cette croissance. On observe en effet que la croissance des jours réservés est plus forte que celle du revenu, les nouvelles locations semblent ainsi moins rentables que celles qui étaient déjà sur le marché. Ce ralentissement peut avoir de nombreuses explications qu'il conviendra d'analyser et d'identifier. Il peut s'agir d'un effet de la distance, d'une concurrence plus forte ou encore une évolution de la demande portée par une clientèle différente.

Il est enfin difficile de ne pas conclure cette partie sans réaliser une brève conjecture sur la crise sanitaire de la COVID19 qui a très certainement affecté le développement d'Airbnb. Le tassement observé s'est sans doute transformé en un effondrement du marché pendant le confinement et par une reprise à l'été 2020. Si la période de récession qui s'annonce suit la diffusion observée dans la phase de croissance, les territoires les plus affectés seront sans doute les derniers à être rentrés sur le marché. A moins que la crise que nous connaissons aboutisse à un changement radical des comportements touristiques et résidentiels et à la redistribution géographique de certaines activités. La généralisation du travail à distance et la déconcentration des centres urbains pourraient par exemple faire le jeu des destinations périphériques, voire même de certaines zones rurales, ces nouvelles dynamiques si elles existent doivent encore être identifiées et faire l'objet d'investigation spécifique.

Partie 2

Des pistes de recherche pour évaluer les effets de la location courte durée en Nouvelle Aquitaine

2.1 Quelles conséquences économiques pour les résidents

Les questions de recherche associées à ce projet sont les suivantes :

Quelles sont les transformations urbaines engendrées par les plateformes de courte durée pour les résidents de ces villes? Elles peuvent être économiques (par une modification de la distribution de revenus sur le territoire concerné). Elles peuvent être spatiales (par le déplacement subi de la population résidentielle). Elles peuvent être sociales (par l'uniformisation des profils d'usages du territoire et par des dynamiques de gentrification qui l'accompagnent).

En guise d'exemple nous proposons dans cette partie de nous concentrer sur un effet externe négatif d'une offre Airbnb en particulier concernant la population étudiante à La Rochelle qui semble avoir été, en partie, évincée du quartier des Minimes. Quartier traditionnellement étudiant à la Rochelle.

Dans la littérature récente, les effets des plateformes sur les populations ont été étudiés au travers des effets d'éviction de l'activité locative résidentielle. Barron *et al.*, (2020) ont montré qu'aux Etats-Unis un doublement des annonces dans une ville entraînait une hausse de 1.8% des loyers ainsi qu'une augmentation de 2.6% du prix de l'immobilier. Horn et Merante, (2017) ont obtenu des résultats similaires pour la ville de Boston. Pour Barcelone Garcia-López *et al.*, (2020) montre que la plateforme américaine est responsable d'une augmentation de 4% du prix des loyers à l'intérieur de la ville.

Mais derrière ces effets sur les prix des marchés, il convient de se demander qui sont les publics et les populations qui vont voir leur condition de vie se dégrader. Les premiers résidents évincés du marché locatif seront probablement les moins favorisés et les plus fragiles, ceux qui ne pourront pas supporter une augmentation du prix de leur loyer. Les populations étudiantes, les saisonniers, les familles monoparentales ou les ménages à faible revenu sont probablement parmi les plus à risque. D'autre part des nuisances sont apparues dans les villes, certains quartiers ont vu leur quotidien bouleversé par les allers et venues incessant des touristes, des immeubles entiers étant désormais dévolus à la location courte durée.

2.1.1. Location courte durée et inégalité de revenu

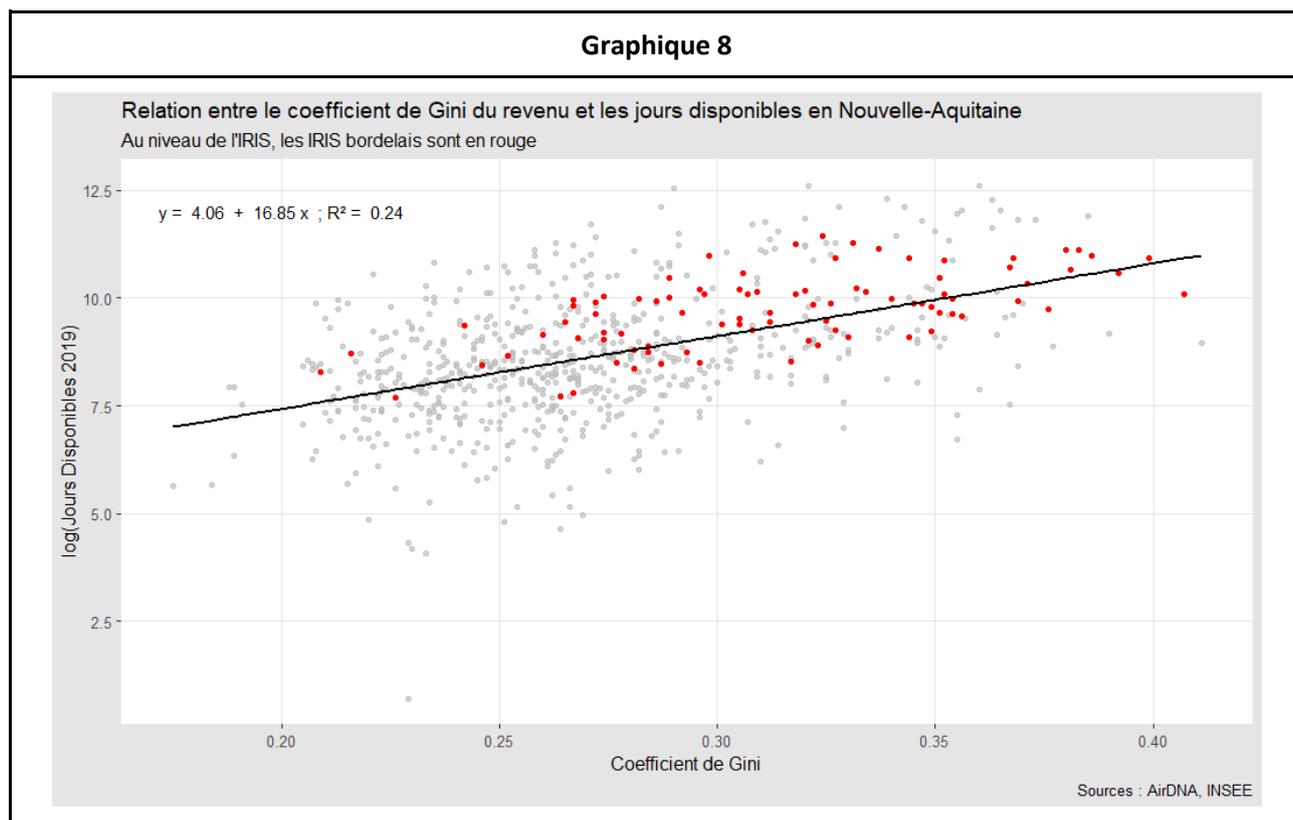
Le risque que le développement des locations courte-durée repousse en périphérie des centres urbains les populations actives les plus fragiles est conséquent. Les phénomènes de ségrégation qui pourraient en résulter ne manqueraient pas de peser sur les inégalités économiques et sociales des territoires. Le paradoxe est d'autant plus grand que les touristes adeptes des plateformes de location viennent souvent chercher une authenticité et une diversité qu'ils contribuent peut-être à détruire.

En effet selon Gant, (2015) l'arrivée de ces touristes en quête d'authenticité peut attirer de nouveaux commerces destinés à cette nouvelle clientèle tournée vers des usages de courts termes. Cette entrée touristique, en modifiant le tissu commercial initial, peut affecter la fourniture de services et de biens destinés aux résidents. Les commerces de proximité ont ainsi tendance à se délocaliser en dehors des zones touristiques ce qui, à terme, peut entraîner des processus d'éviction des populations historiques et une perte d'authenticité territoriale par assèchement de la diversité.

Il y a plusieurs manières d'approcher la question de la ségrégation urbaine et des effets sur les populations fragiles. Observer la variation des prix des loyers en est une, mais elle n'est pas rendue aisée par la nécessité de disposer d'une base de données complète sur l'évolution des loyers dans et hors des agglomérations afin d'évaluer ces effets d'éviction. Une autre approche consiste à observer les caractéristiques socio-économiques et les mouvements des populations en s'appuyant sur les données de recensement de la statistique publique et notamment celle inhérente au revenu disponible des résidents. Grâce aux ressources de l'*INSEE* nous pouvons observer les inégalités intra-*IRIS* (à l'échelle d'un quartier). Le coefficient de Gini du revenu qui sert à mesurer ces inégalités est compris entre 0 et 1. Plus il est proche de 0, plus les revenus au sein de l'unité étudiée sont égaux et plus il tend vers 1 plus les écarts de revenu sont importants. Ce coefficient est disponible pour les villes de plus de 10.000 habitants pour l'année 2015. Les données suivantes ne comprennent donc pas les zones rurales, en particulier la Dordogne et la côte Atlantique, où l'activité de location courte durée est particulièrement intense.

Le Graphique 8 montre une corrélation positive entre les quartiers où il y a une forte activité *AirBNB* et *HomeAway* et des inégalités en revenus. Notons également en rouge les iris bordelais qui illustrent parfaitement la tendance générale, renforçant l'idée qu'il s'agit peut-être d'un phénomène métropolitain

Graphique 8



Comment expliquer cette relation croissante entre inégalités de revenu des résidents et location courte durée ? Même s'il existe, dans les grands centres urbains, une tendance à la polarisation des différentes classes de population (Bouzouina, 2007), les quartiers centraux restent des lieux proposant une certaine forme de mixité sociale. Des jeunes actifs employés dans le tertiaire ou des étudiants peuvent encore y côtoyer des classes plus favorisées ou des propriétaires aisés. Le graphique 8 nous montre que c'est précisément dans ces lieux que l'activité locative touristique s'est le plus développée. La question devient alors de savoir qui a été le plus impacté par ce développement et quel est le sens de la causalité entre inégalités et développement des locations touristiques ? Comme évoqué précédemment il est possible que les opportunités de location touristique fragilisent certains résidents ou attirent des classes plus aisées en quête d'investissement, contribuant ainsi à creuser le fossé des inégalités.

Il est également possible que les opportunités en matière de revenu locatif permises par Airbnb et Homeaway aient attiré des spéculateurs. Ces derniers se seraient alors appuyés sur les inégalités existantes dans certains quartiers pour acheter des logements à bas prix (phénomènes observés dans certaines grandes métropoles européennes comme Barcelone, Berlin ou encore Lisbonne) et les mettre sur le marché locatif de courte durée, justifiant d'une autre manière la corrélation observée entre ces locations et les inégalités de revenu dans les quartiers des villes.

Cette opportunité en matière de revenu locatif pourra être étudiée en analysant les profils des hôtes Airbnb et HomeAway sur le territoire, notamment en regardant si ces locations bénéficient aux personnes aisées ou à des individus plus modestes profitant de ce moyen pour obtenir des revenus supplémentaires, ce qui dans ce dernier cas serait un élément positif de ces plateformes. L'étude de Combs *et al.*, (2020) sur les villes de Toronto, Montréal et Vancouver a montré que les 10% des personnes les plus riches gagnent près de 50% de l'ensemble des revenus Airbnb générés dans ces trois villes. De plus une analyse comparative en matière de

loyers à long terme et à court terme pourrait permettre de mieux comprendre les motivations des hôtes et ainsi d'analyser si ces développements sont induits par le surplus de rente de ces locations courte durée par rapport aux locations longues durées. Ces éléments pourraient également permettre d'étudier l'évolution des profils des hôtes et des habitants et ainsi d'identifier des effets d'arrivée de nouveaux résidents aux caractéristiques différentes des habitants d'origine ainsi que des effets d'éviction. Sheppard et Udell, (2016) montrent que la préférence des ménages pour l'espace pourrait s'accroître du fait de l'opportunité de développer un revenu supplémentaire, ce phénomène pourrait expliquer l'étalement urbain des locations courte durée sur le territoire là où les logements sont plus grands.

Les mutations permises par les dynamiques que nous venons d'évoquer entraînent parfois des phénomènes de gentrification. Ce terme caractérise plus spécifiquement un ensemble de changements qui ont comme point commun la transformation de quartiers populaires en zones plus privilégiées. L'augmentation du prix du foncier ainsi que l'arrivée d'une classe sociale avec un niveau de revenu et/ou d'éducation plus élevé sont des marqueurs forts de ce phénomène. Il s'accompagne évidemment de changements dans les services et les commerces proposés aux résidents et a plus généralement des effets sur l'ensemble de l'activité économique de ces espaces.

En effet il a été démontré que l'arrivée de ces nouvelles populations dans les quartiers favorise l'éviction des populations d'origine. La théorie de Schelling, (1971) montre qu'en dépit du fait que les individus cherchent la mixité sociale (ce qui peut être le cas dans la recherche d'authenticité de certains touristes Airbnb), la préférence pour l'entre-soi peut entraîner une ségrégation spatiale à long terme une fois qu'un point de basculement est franchi en matière de nouvelle population.⁶ Dans le cas des plateformes de location courte durée, ces effets d'éviction pourraient s'accroître rapidement. En effet les travaux de Malone (2020) ont montré que le point de basculement de la part des faibles revenus au-delà duquel les populations les plus aisées partaient, était atteint plus rapidement dans les quartiers où les biens publics étaient les plus concentrés, ce qui implique une crainte de dégradation de biens avec l'arrivée de populations pauvres. Ces faits pourraient être testés dans le cas inverse avec l'arrivée de populations plus aisées dans le quartier qui ferait partir les populations les plus pauvres et ceci en regardant si ces effets de basculement pourraient arriver plus tôt dans les quartiers où Airbnb et HomeAway sont les plus développés indiquant un phénomène d'accélération d'éviction.

Wachsmuth et Weisler, (2018) ont étudié cette question d'éviction de populations et ont suggéré que les plateformes de location courte durée peuvent jouer un rôle dans l'apparition de la gentrification en accélérant notamment la pression foncière sur certains quartiers ce qui peut rejoindre les théories citées ci-dessus. Le terme de gentrification "touristique" (Gotham, 2016) est apparu pour caractériser ce type de changements dont les transformations sont probablement d'une autre nature que ceux en cours dans les villes moins touristiques (Ioannides et al., 2019; Mermut, 2017, 2019).

Quel que soit le territoire, ces changements s'observent sur la durée et parfois à des niveaux de granularité très fins comme le quartier ou même la rue. Les données de l'INSEE sur la composition des quartiers (IRIS) ou sur les équipements et aménités disponibles ont un pas de temps de plusieurs années, ce qui ne permet d'observer ces changements qu'*expost* alors que les pouvoirs publics et les acteurs territoriaux aimeraient pouvoir les observer en quasi temps-réels. Les travaux récents de Glaeser et al., (2018) ont suggéré qu'il pouvait exister un lien entre l'apparition de certains commerces (comme les starbucks et plus généralement les cafés) et la gentrification d'un quartier. L'auteur avance même que l'apparition d'un starbuck dans les

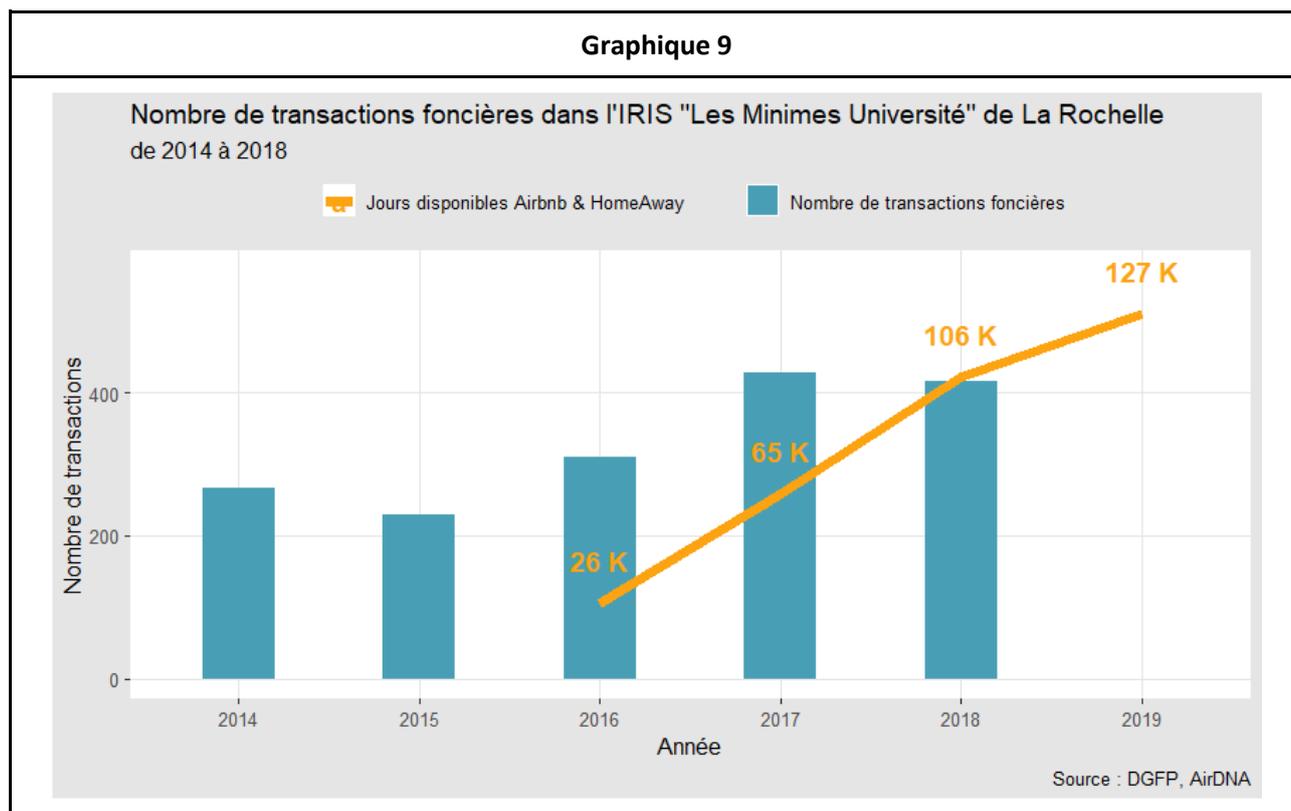
⁶ Ces effets d'évictions ont été complétés d'une part par Miyao, (1978) montrant que l'arrivée de populations différentes dans un groupe va provoquer des externalités se répercutant dans les prix immobiliers et d'autre part par Becker et Murphy (2000) montrant que cette préférence pour l'entre-soi peut provoquer une concurrence entre les groupes par l'augmentation des prix de l'immobilier évinçant les populations les moins aisées.

plus grandes agglomérations américaines peut être associée à une augmentation du prix du foncier de 0,5% (sans que l'on puisse identifier le sens de la causalité).

De même Behrens *et al.*, (2018) ont montré que l'arrivée « d'entreprises pionnières » c'est-à-dire d'entreprises qui font des choix d'implantations atypiques dans les villes de New York et de Philadelphie contribuaient à la gentrification de ces quartiers, ces entreprises pionnières étant des industries culturelles et créatives. La découverte de signaux faibles préfigurant les transformations économiques et sociales d'un quartier pourrait être un outil de pilotage au service des politiques publiques de la ville. Airbnb et Homeaway pourraient-ils jouer le même rôle que les Starbucks de l'étude de Glaeser ou faire office de « pionniers » comme dans l'étude de Behrens *et al.*, (2019) mais cette fois pour évaluer la massification touristique et la manière dont un quartier ou une ville se transforme sous l'effet de la massification touristique?

Le **Graphique 9** montre la croissance du nombre de transactions immobilières dans le quartier des Minimes Universités (que nous prenons à témoin dans la section suivante pour discuter des effets des plateformes sur les populations étudiantes) sur la période où le nombre de locations courte durée y a fortement augmenté. Cette observation complète celles que nous avons déjà faites sur les liens étroits que le développement des locations courte durée entretient avec les transformations du marché immobilier et semble montrer l'existence d'une corrélation entre la spéculation immobilière et les locations courte durée.

Graphique 9



Un examen détaillé de la base DVF (Demande de Valeurs Foncières) fournie par la Direction Générale des Finances Publiques nous permettra d'associer systématiquement pour l'ensemble de la Nouvelle Aquitaine des données sur les transactions immobilières (nombre, prix, localisation, évolution dans le temps) et le développement des locations courte durée.

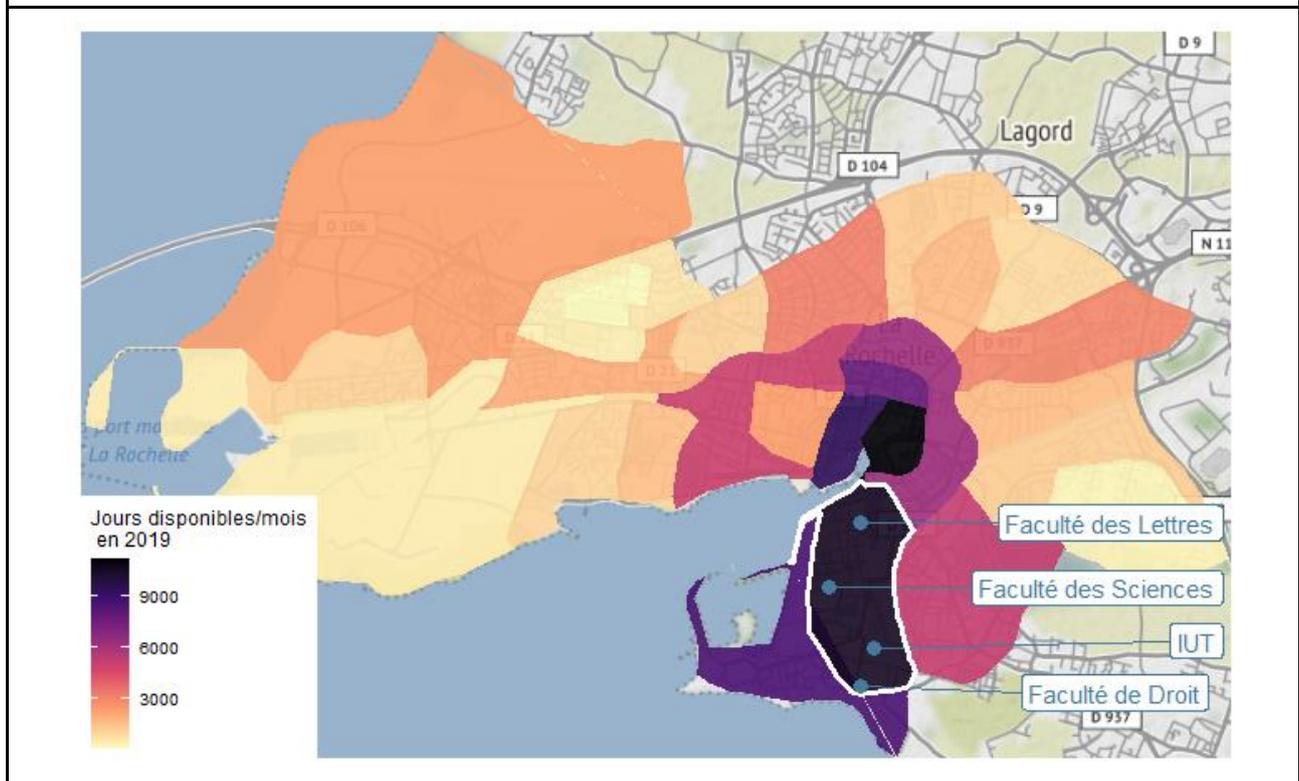
2.1.2. Un exemple d'effet d'éviction d'une population résidentielle : le cas des étudiants à la Rochelle et du quartier des Minimes

Les étudiants sont par définition une population fragile avec des revenus faibles qui s'accompagnent parfois d'importantes contraintes de mobilité, ils sont par conséquent très sensibles au prix du loyer. Pour autant, ils représentent une chance pour les villes, puisqu'ils génèrent une activité économique importante et contribuent à la vie culturelle et au dynamisme d'une agglomération. Pour ces raisons les étudiants sont un sujet d'étude privilégié pour observer les effets de la location courte durée sur un public fragile, et en la matière, le quartier des minimes de La Rochelle semble particulièrement propice à ce type d'analyse. Depuis quelques années les difficultés rencontrées par les étudiants rochelais pour se loger semblent grandissante. L'augmentation de la demande et la raréfaction des logements disponibles accentue la pression sur les étudiants déjà dans des situations financières précaires⁷. Le développement des locations courte durée et l'arbitrage que les propriétaires peuvent effectuer entre un étudiant à l'année et des touristes occasionnels sur une période allant du printemps au milieu de l'automne est évidemment en première ligne pour expliquer la diminution de l'offre.

⁷<https://www.francebleu.fr/infos/societe/la-rochelle-les-etudiants-ont-du-mal-a-trouver-un-logement-a-une-semaine-de-la-rentree-1598374642>

Le campus Universitaire de La Rochelle accueille 14000 étudiants⁸, ce qui en fait le 4eme pôle universitaire de la région. Nous l'avons vu précédemment la ville est également l'une des plus affectées par les plateformes de location courte durée. La Carte 4 superpose les principaux pôles universitaires de La Rochelle et la densité de l'activité de location courte durée. Le centre ville est sans surprise la zone la plus dense à La Rochelle, mais le quartier étudiant des minimes qui se situe au sud de la ville et à proximité du port de plaisance est également fortement impacté. Les zones les plus denses montrent l'existence dans ce quartier de plus de dix mille jours disponibles à la location courte durée par mois sur l'année 2019.

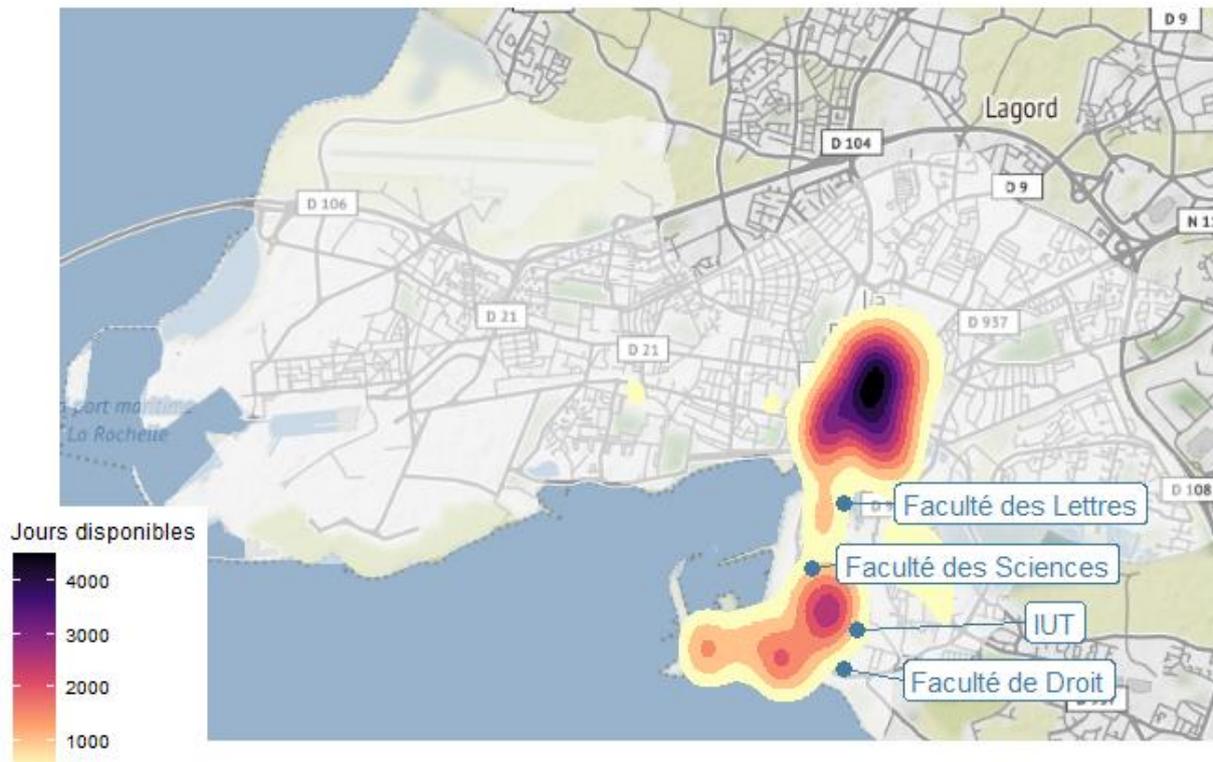
Carte 4 : Offre de location courte durée par quartier à La Rochelle et localisation des facultés



Le quartier des minimes est, pour des raisons liées à la taille et la structure de La Rochelle, un quartier fortement privilégié par les étudiants. Sa proximité avec le campus universitaire, le centre ville et les plages en fait un lieu particulièrement adapté à la vie étudiante. La Carte 5, en isolant la densité des jours disponibles pour les appartements de type studio ou T1, confirme que ce quartier propose à la location courte durée un nombre important de logements qui pourraient sinon être disponibles pour les étudiants.

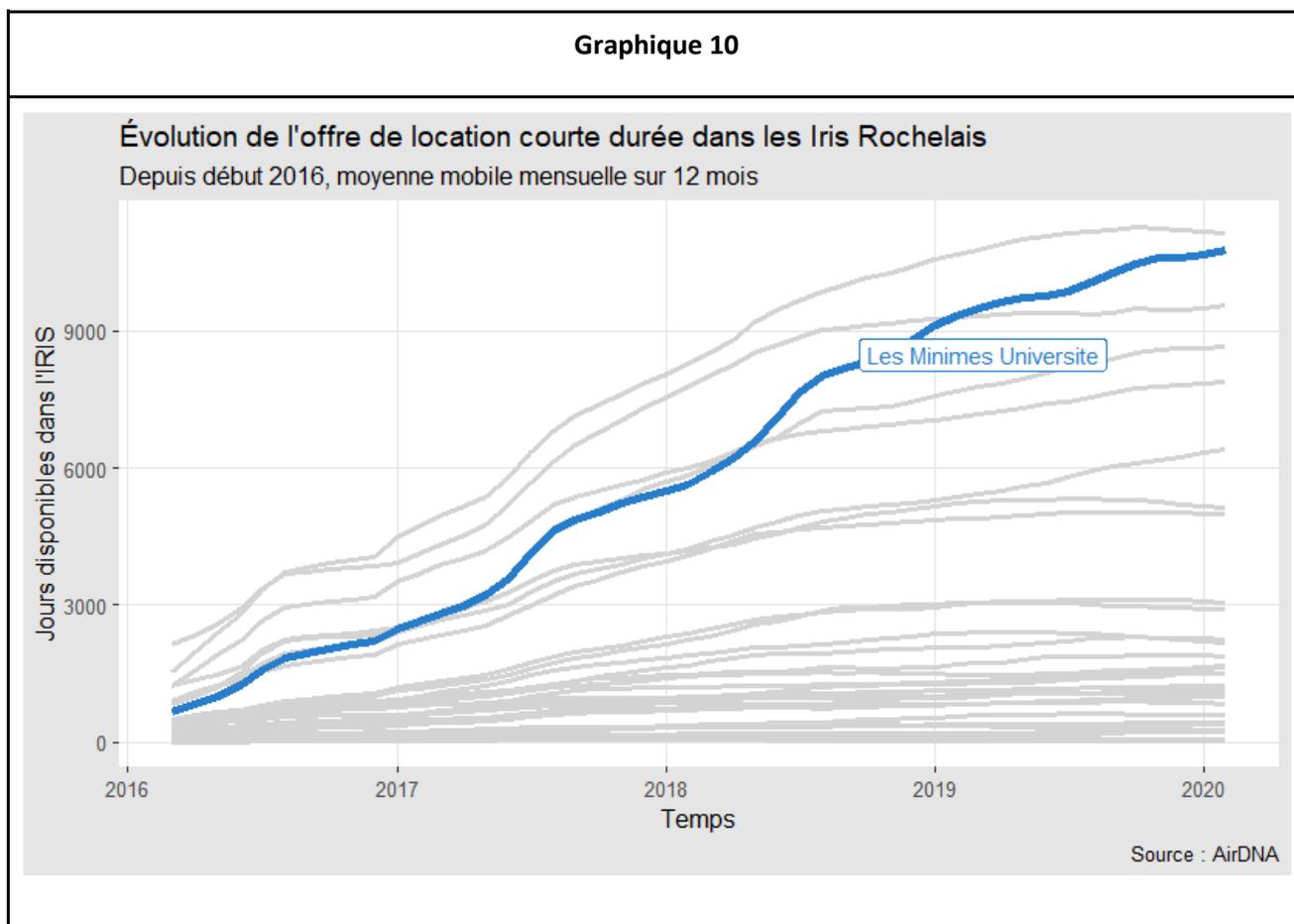
⁸ <https://www.univ-larochelle.fr/vie-etudiante/etudier-la-rochelle/>

Carte 5 : Densité de l'activité de location courte durée en 2019 des logements de type studio et T1



Six résidences étudiantes du CROUS existent dans ce quartier et remédient en partie aux difficultés locatives des étudiants rochelais, mais le nombre de résidences n'est pas extensible à l'infini et on constate en observant le Graphique 10 que l'activité au sein des Minimes est en forte hausse depuis 2016. En l'espace de 4 ans ce quartier est devenu le deuxième quartier rochelais le plus pourvoyeur de jours disponibles en location courte durée. En moyenne, plus de 10 600 jours étaient disponibles par mois sur *AirBNB* ou *HomeAway* dans l'Iris en 2019. Si l'on ignore le fait qu'une grande partie des hôtes ne rendent pas leur logement disponible toute la durée du mois, cela équivaldrait à un peu plus de 400 logements exclusivement dédiés à la location courte durée.

Graphique 10



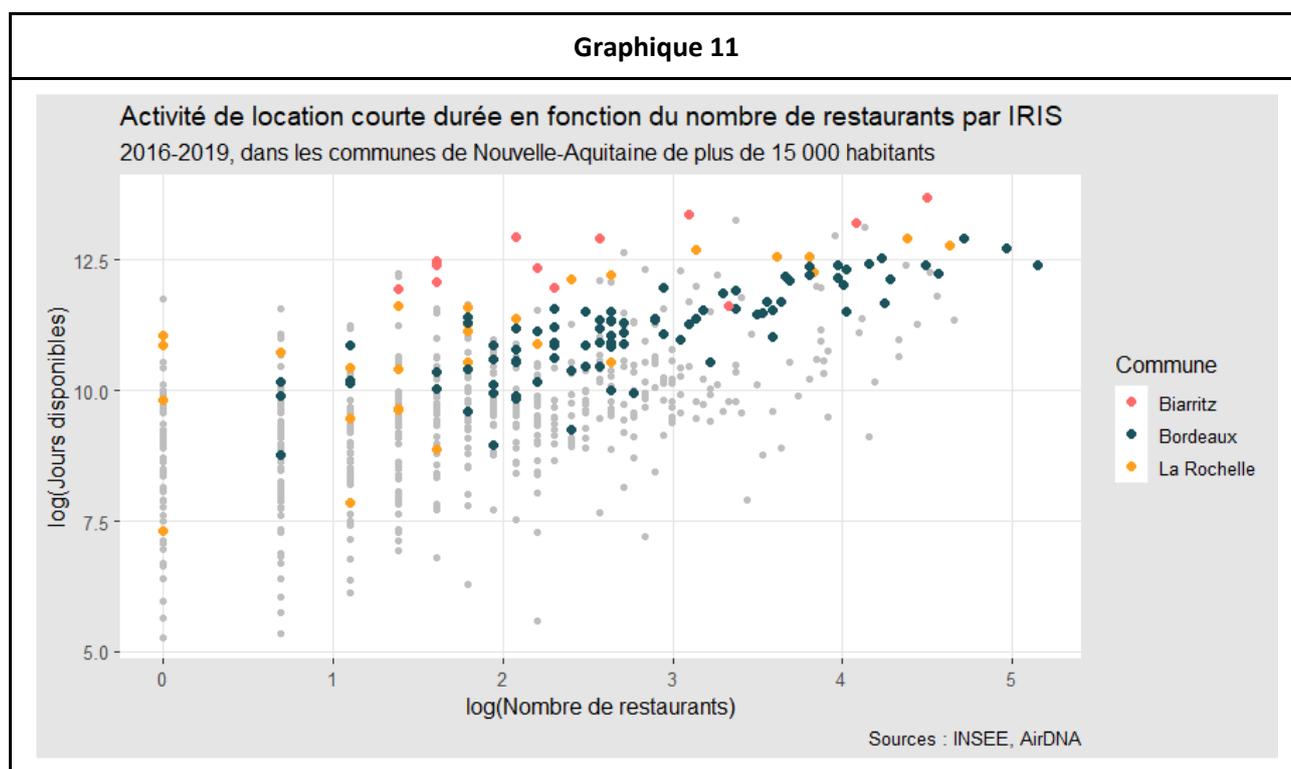
Les étudiants, pour les raisons que nous avons évoquées plus haut, font partie des premiers impactés par les chocs d'offre dans le marché locatif. S'il est profitable pour les propriétaires de louer leur bien sur *AirBNB* ou *HomeAway*, il est raisonnable d'en déduire que ceux qui décident de rester sur le marché de la location longue durée demandent aujourd'hui un loyer supérieur pour renoncer à changer l'usage de leur bien. Le développement des plateformes de location courte durée semble donc avoir un coût social important pour la population étudiante à La Rochelle.

Les étudiants qui n'ont pas de place dans les cités universitaires saturées doivent donc s'installer dans des quartiers périphériques s'ils ne peuvent se permettre cette hausse de loyer. En disposant de données précises sur les logements des étudiants nous pourrions étudier et documenter ce potentiel effet d'éviction des étudiants à La Rochelle. Cette analyse pourra être étendue à d'autres villes étudiantes (Bordeaux⁹, Bayonne, Pau, Poitiers, Limoges...) étant entendu qu'il faudra tenir compte des contextes différents comme la présence d'un transport public collectif de grande ampleur, l'étalement du campus sur plusieurs sites ou la structure particulière du logement.

⁹https://www.lemonde.fr/societe/article/2019/09/19/a-bordeaux-les-etudiants-face-au-manque-de-logements_6012281_3224.html

2.2 Quelles conséquences économiques sur les structures commerciales et servicielles ?

Si la notion de gentrification reste difficile à circonscrire, certaines transformations induites par la présence massive d'une nouvelle demande touristique dans certains quartiers sont probablement déjà en cours. Elles conduisent à modifier les lieux de vie, en facilitant l'implantation de commerces et services à destination des touristes (restaurants, bars à vins...) dont les consommations sont peut-être moins diversifiées et plus stéréotypées (Glaeser et al., 2018). Waldfogel, (2008) a notamment montré le lien étroit entre les préférences de la population locale et la diversité de l'offre commerciale. Nous savons finalement peu de choses sur les aménités qui rendent la ville désirable, la réponse varie certainement pour un actif résident à l'année et un groupe de touriste en visite. La co-localisation entre les locations courte durée et les restaurants dans les quartiers des communes de plus de 15000 habitants est évidente, comme le montre le Graphique 11. Sans spécifiquement adresser la question de la causalité, elle confirme l'intuition d'un lien étroit entre la présence de certaines aménités désirées par la demande touristique et l'offre disponible sur les plateformes de location.



Une façon différente et prometteuse d'aborder la question de la présence des aménités dans la ville pourrait reposer sur l'existence de quartiers spécialisés dans la mise à disposition de certaines aménités. L'idée est ici d'interroger le lien entre la demande et l'offre de diversité commerciales et servicielles. Un quartier fortement spécialisé dans l'offre de bars et restaurants propose peut-être des services désirés par les touristes à court-terme mais pourrait tout aussi bien détruire l'authenticité dudit quartier à moyen et long terme. La pression foncière pourrait accélérer ce phénomène en évinçant les acteurs locaux/artisanaux au profit par exemple de franchises aux capacités financières plus importantes. La demande résidente pourrait également rejeter la spécialisation de certaines zones en valorisant une diversité d'aménités allant de l'offre des services publics (tribunaux, gendarmerie, centre sociaux) ou privée (banque, agence immobilière..) à la présence de différents commerces (alimentaires, vêtements, loisirs) ou encore celle d'équipements

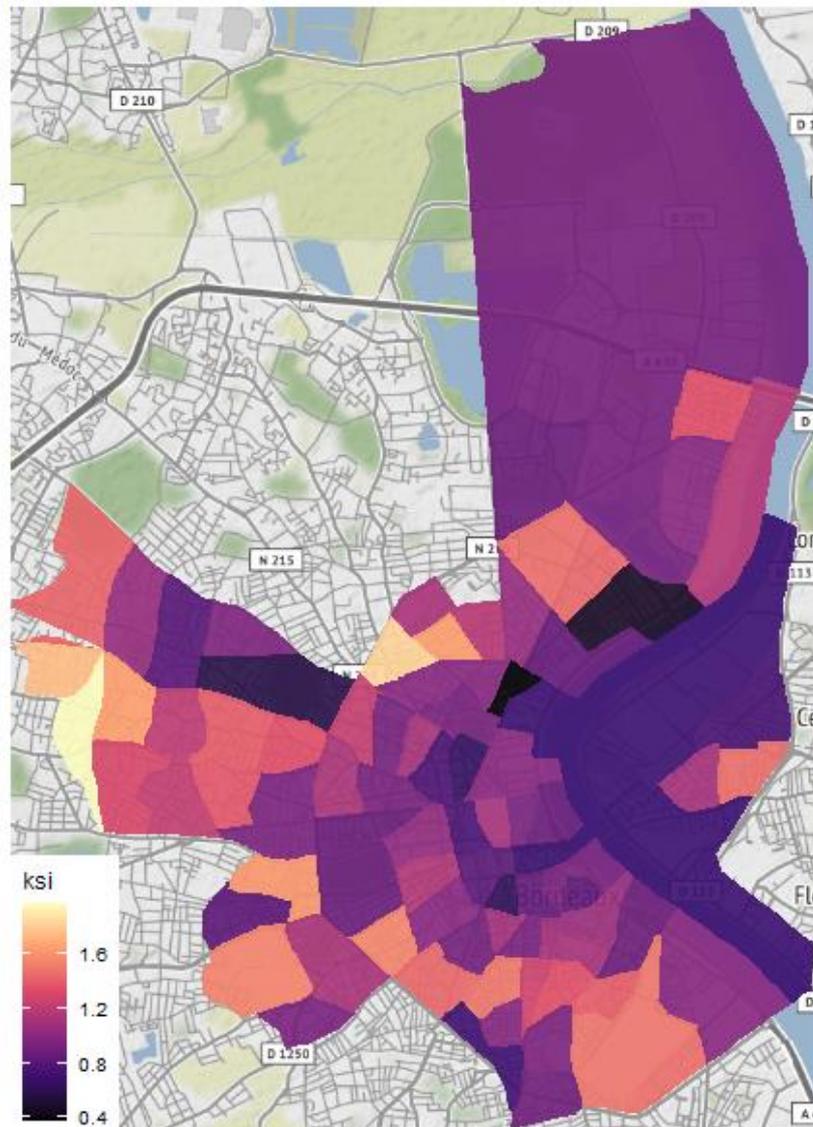
spécifiques (infrastructure sportive, parc). Les travaux précurseurs d'Hidalgo et Castañer, (2016) ont posé les bases d'une nouvelle analyse de l'"espace des aménités", dont la finalité dans le cadre de notre projet pourrait être d'observer finement leur évolution dans le temps sous les effets conjugués de la massification touristique et du développement de la location courte durée.

En utilisant la base de données des équipements permanents de l'INSEE nous avons estimé un indicateur de spécialisation des activités commerciales pour la ville de Bordeaux¹⁰. Cet indicateur, nommé KSI (Krugman Specialization Index du nom de son auteur), mesure la part relative d'un commerce donné dans un quartier, relativement à la part que ce type de commerce occupe dans l'agglomération. Si dans un IRIS donné les vendeurs de chaussures représentent 5% des commerces et que l'ensemble des vendeurs de chaussures représentent dans le même temps 5% des commerces bordelais alors l'indicateur de spécialisation vaut zéro. A l'inverse s'il y a dans un iris un "cluster" de vendeurs de chaussures qui représente 50% des commerces du quartier, ce dernier sera fortement spécialisé dans cette activité (KSI élevé). La Carte 5 montre, qu'au moins pour les activités commerciales, il semble exister une corrélation entre la structure spatiale de la ville et la spécialisation dans certaines activités commerciales. Les quartiers de centre-ville apparaissent ainsi moins spécialisés dans une activité commerciale que les quartiers plus périphériques qui dépendent de moins d'établissements et où prédominent par exemple des magasins de meubles ou de bricolage.

¹⁰ On peut retrouver la liste des commerces en suivant ce lien <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3568602?sommaire=3568656#dictionnaire>

Carte 5

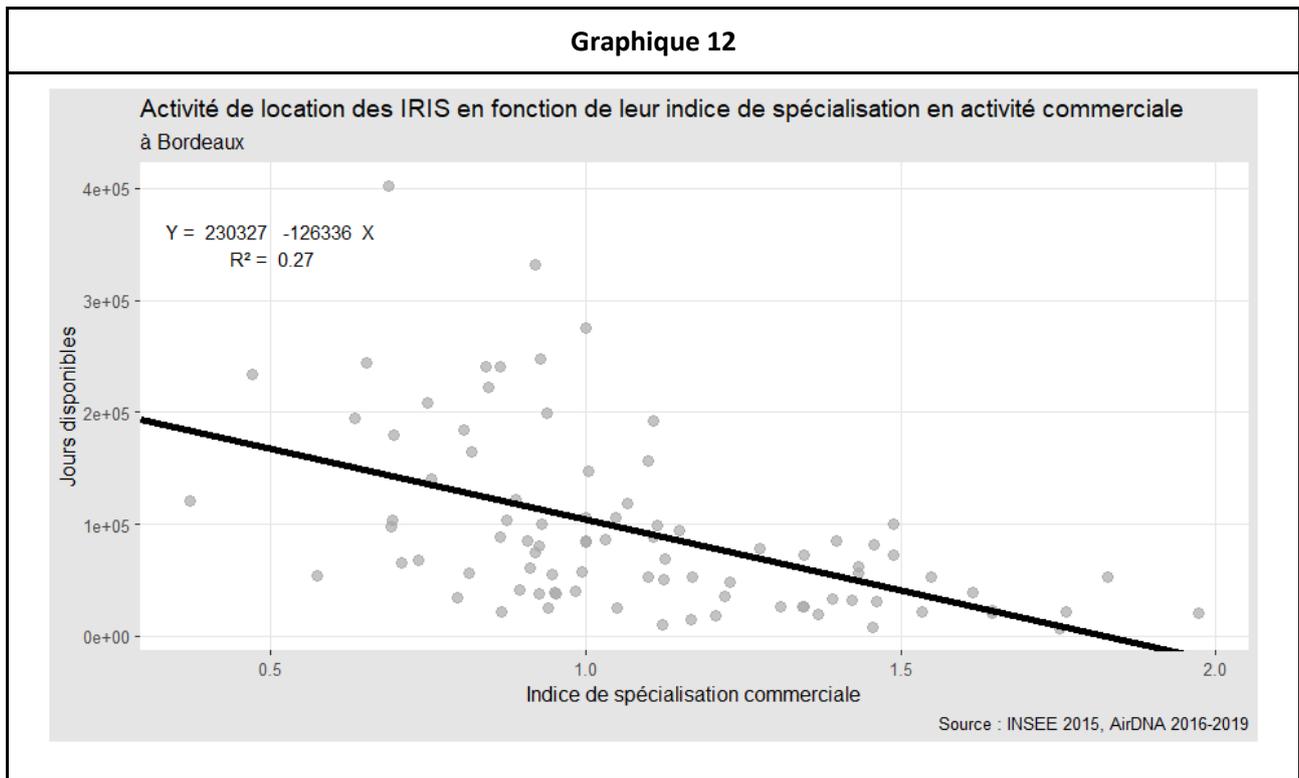
Indice de spécialisation des commerces
par IRIS à Bordeaux



Source : INSEE 2018

Lorsque nous confrontons cet indicateur de spécialisation avec l'activité des locations courte-durée dans le Graphique 12, une corrélation négative apparaît suggérant, comme on pouvait le supposer, que les touristes privilégient les quartiers dans lesquels ils trouvent une diversité de commerce (indicateur de spécialisation faible). Le corollaire est que les ménages résidents sont relégués en périphérie dans des zones moins commerciales et plus spécialisées avec, nous pouvons en faire l'hypothèse, des effets sur la qualité de vie et le bien-être. Cependant, les données dont nous disposons sur les équipements commerciaux sont de 2018, soit au moment où les locations courte-durée se sont fortement développées. Seules des données plus récentes, et notamment une mise à jour de la base permanente des équipements, nous permettra de discuter de l'effet des plateformes de location sur la variation des niveaux de spécialisation des quartiers.

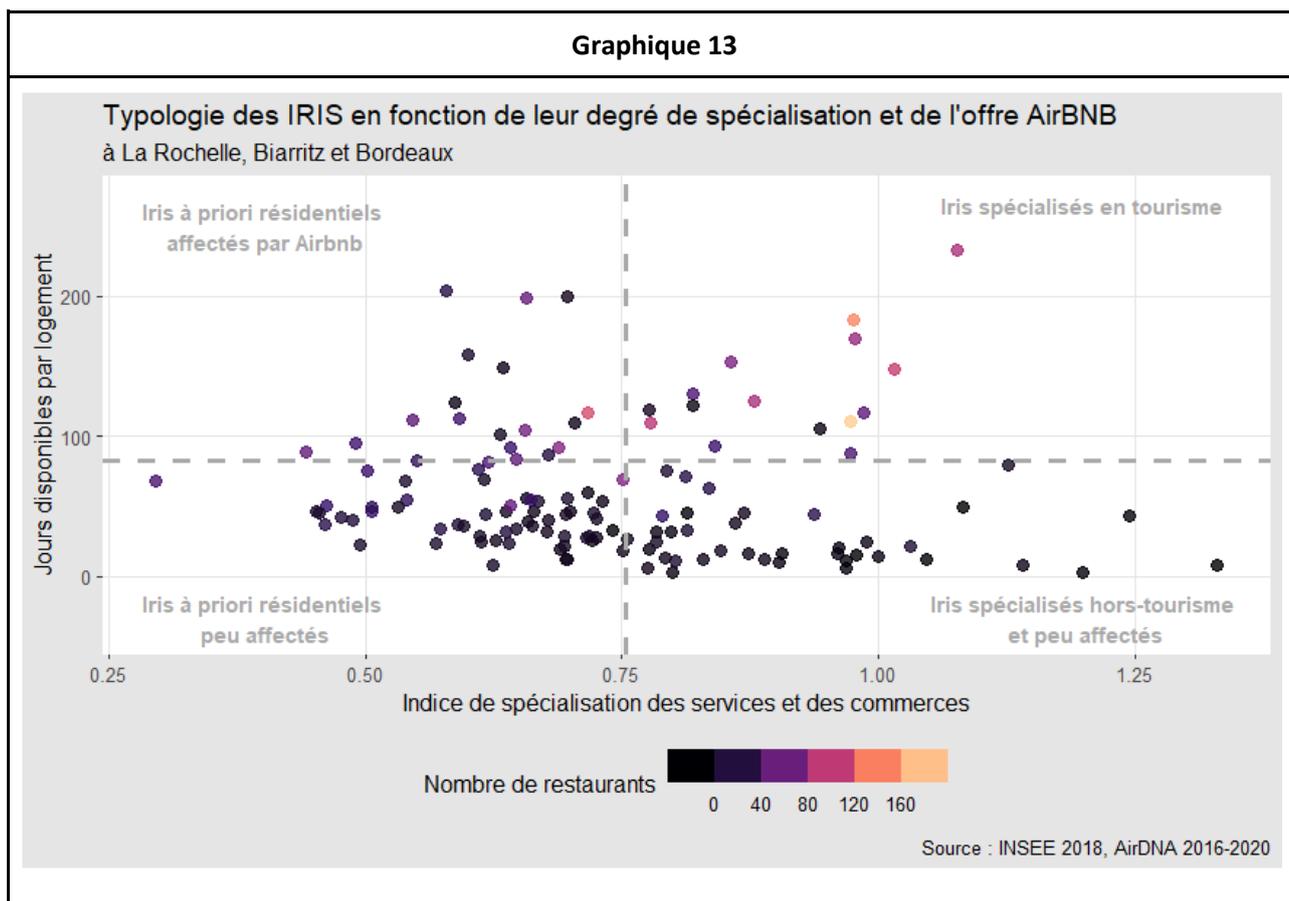
Graphique 12



Une analyse un peu plus étendue des niveaux de spécialisation des quartiers des trois villes de Nouvelle Aquitaine les plus concernées par Airbnb et Homeaway (Bordeaux, La Rochelle et Biarritz) montre encore une fois qu'il existe probablement des typologies d'effets en fonction du contexte spatial et de l'attractivité présumée de certains quartiers. Le Graphique 13 calcule les niveaux de spécialisation des équipements commerciaux (comme précédemment) mais également des équipements de services aux particuliers (coiffeur, plombier, restaurant, banques...)¹¹.

¹¹ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3568605?sommaire=3568656#dictionnaire>

Graphique 13



Si l'on retrouve une tendance légèrement négative entre la spécialisation des quartiers et l'activité de location courte-durée, on distingue parmi les quartiers fortement concernés par ces locations ceux qui arborent une forte spécialisation (cadrant en haut à droite) et ceux qui restent plus "généralistes" (cadrant en haut à gauche). Les premiers, comme le montre le graphique, sont spécialisés dans les services touristiques (les restaurants) et correspondent à certains quartiers de centre ville des trois agglomérations. Les seconds, plus hétérogènes, à la fois dans les commerces et les services proposés, correspondent à des zones plus résidentielles où tout du moins se côtoient encore des populations touristiques et résidentielles. Ces dernières semblent encore offrir une diversité de commerces et de services mais la forte présence de l'activité locative de courte durée laisse penser que des transformations sont possibles. L'évolution comparée à moyen et long terme avec les quartiers du cadran en bas à gauche (peu spécialisés mais avec une faible activité des plateformes de location) pourraient nous aider à comprendre les transformations en cours.

2.3 Effets de la régulation

Nous l'avons vu tout au long de ce document, les externalités négatives liées aux plateformes de location courte durée peuvent prendre le pas sur les bénéfices économiques et touristiques, particulièrement dans les centres urbains où l'activité résidentielle est importante. Les enjeux politiques et sociaux derrière le développement des plateformes comme Airbnb et Homeaway poussent à des tentatives de régulation plus ou moins strictes à travers le monde (Von Briel & Dolnicar, 2020).

Les différentes règles imposées reconnaissent une utilité à certains usages de la plateforme et discriminent les possibilités de location courte durée en fonction de l'emploi qui en est fait. Les annonces pour des chambres privées sont par exemple très peu affectées par ces tentatives de régulation. Au contraire, les gouvernances locales essaient de limiter la location aux hôtes dont c'est la résidence principale, généralement en limitant le nombre de jours de location autorisés dans l'année. Ce nombre de jours varie en fonction des villes et des pays.

Certaines villes, comme Tokyo, Londres et New York, ont adopté des mesures encore plus strictes en interdisant complètement la location de logements entiers dans certains quartiers. Barcelone a opté pour l'attribution de licences locatives, qui sont communes à tous les hébergements touristiques, et peut donc réguler l'offre en temps réel.

Il faut noter l'importance de la collaboration avec les plateformes au moment de définir de nouvelles règles pour encadrer les comportements. En amont, les données fournies par les plateformes peuvent servir à définir pour qui et où les règles doivent s'appliquer, en fonction notamment des difficultés constatées sur un territoire. En aval, la coopération avec les plateformes est nécessaire pour s'assurer de l'application de la règle et le cas échéant permettre l'identification de ceux qui voudraient y échapper.

Précédemment dans ce document, nous avons choisi la limite de 120 jours disponibles par an pour déterminer si les logements étaient les résidences principales des hôtes ou non. C'est également la limite de jours loués définie par défaut en France avant qu'un logement devienne un *meublé de tourisme* et soit sujet à un changement d'usage. La loi pour une République numérique du 7 octobre 2016¹², suivie du décret du 30 avril 2017¹³, ont permis aux communes d'instaurer une obligation pour les loueurs courte durée de s'enregistrer auprès de la mairie. Ce cadre réglementaire a notamment permis à des villes comme Paris et Bordeaux d'instaurer une régulation particulière.

La France a uniformisé certaines règles sur tout son territoire. Ainsi, au 1er janvier 2020¹⁴ et suite à l'application de la loi ÉLAN¹⁵, Airbnb a automatiquement fixé le plafond du nombre de jours loués par un logement déclaré comme résidence principale à 120 jours dans 34 communes françaises dont La Rochelle et Bordeaux.

Le cas de Bordeaux est celui qui nous intéresse ici. Le délibéré du 10 juillet 2017¹⁶ prévoit, à partir de mars 2018, une obligation pour les loueurs de s'enregistrer sur le site de Bordeaux Métropole afin d'obtenir un numéro d'enregistrement. Dans le cas où la location est celle d'un logement entier et qu'elle dépasse 120 jours par an, ou qu'il s'agit d'une résidence secondaire, le loueur doit alors demander un changement d'usage de son bien pour obtenir un numéro d'enregistrement. Ce changement d'usage est cependant fortement conditionné. Un loueur qui veut déclarer un changement d'usage de son bien est contraint d'opérer une compensation, à savoir reconvertir un autre local non-habitable en habitation longue durée dans la même

¹² <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2016/10/7/ECFI1524250L/jo/texte>

¹³ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000033202746>

¹⁴ <https://www.airbnb.fr/help/article/2108/limitation-du-nombre-de-nuit%C3%A9es-en-france%C2%A0-foire-aux-questions>

¹⁵ <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>

¹⁶

http://www.bordeaux.fr/images/ebx/fr/CM/12461/12/acteCM/69313/pieceJointeSpec/148521/file/acte_00046189_D.pdf

zone de la ville que sa location courte durée. Tout en gardant à l'esprit que les loueurs ayant fait leur demande de changement d'usage avant mars 2018 ne sont pas sujets à la compensation, la régulation bordelaise, si elle est correctement appliquée, devrait donc significativement affecter les arrivées sur le marché de nouveaux logements à destination exclusivement touristique.

Nous pouvons donc utiliser Bordeaux comme un laboratoire des mesures strictes de régulation, étant entendu que la compensation impose un coût extrêmement élevé à ceux qui voudraient dépasser les 120 jours de location. Il serait donc utile de déterminer dans quelle mesure cette régulation a ralenti le phénomène de location courte durée à Bordeaux, et si ce ralentissement répond efficacement aux problématiques soulevées par le conseil municipal¹⁷ :

- *Transformation de certains quartiers en zones exclusivement touristiques avec disparition de vie de quartier*
- *Forte tension sur le prix du foncier en raison de la forte rentabilité de ce type de location*
- *Dégradation des logements, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants*
- *Concurrence à l'hébergement touristique conventionnel*
- *Déperdition de recette de taxe de séjour*

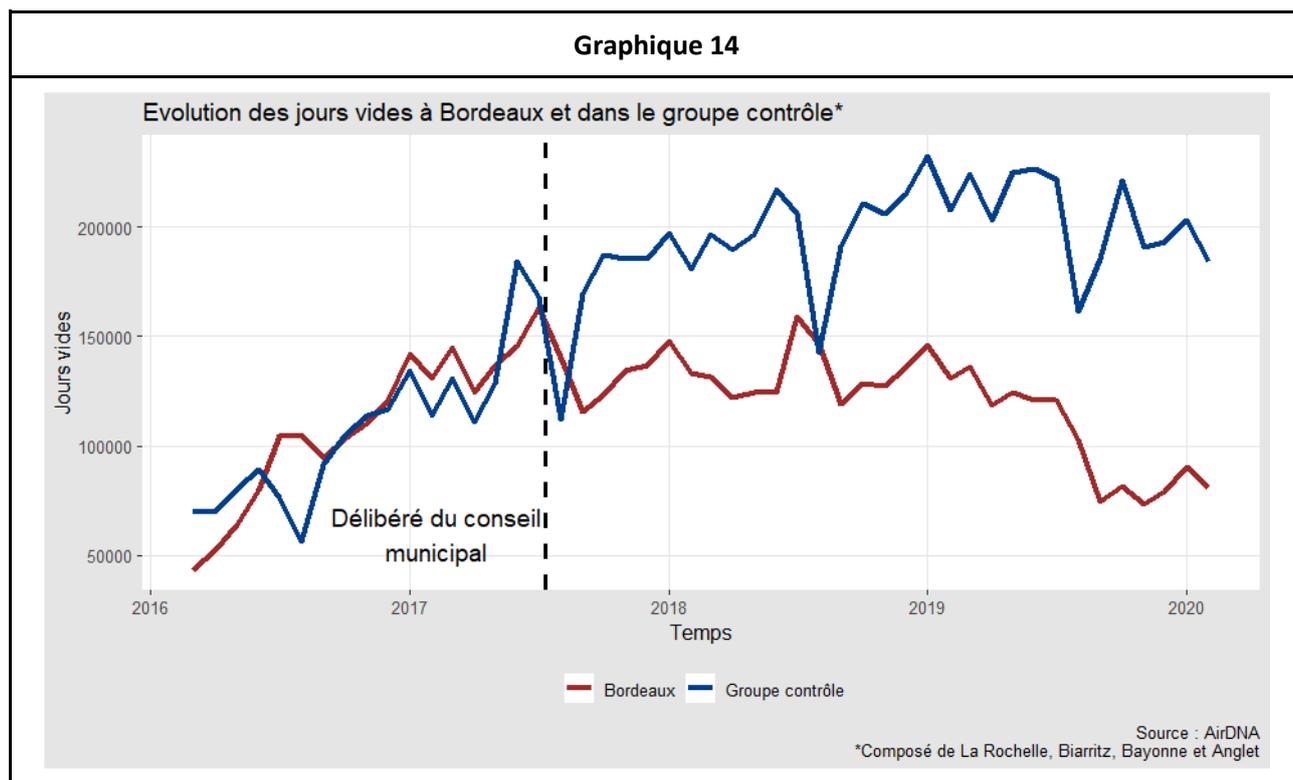
Les données dont nous disposons nous permettent de mesurer l'évolution d'un certain nombre d'indicateurs (jours vides, jours réservés, revenu des hôtes, nombre de location par annonce...) avant et après la mise en place du changement d'usage et de la compensation.

Nous utiliserons les techniques dites de Diff-in-Diff (différence-en-différence) qui consistent à comparer l'évolution de l'activité de location courte durée à Bordeaux à l'évolution dans un groupe de villes comparables qui n'ont pas connu cette régulation. L'hypothèse qui est faite ici est que ces villes connaissent une évolution similaire du phénomène observée et que donc toute variation entre Bordeaux (groupe traitement) et les autres villes (groupe contrôle) au moment de la mise en place de la compensation est nécessairement causée par la mesure de régulation. Les villes du groupe contrôle sont La Rochelle, Biarritz, Bayonne et Anglet. Quelques résultats préliminaires nous permettent d'observer les effets importants de la décision prise par la ville de Bordeaux. Nous pouvons ainsi constater sur le Graphique 14 que si Bordeaux et les villes du groupe contrôle connaissent des évolutions comparables avant la date du délibéré du conseil municipal, la trajectoire des deux groupes se sépare ensuite. Le nombre de jours vides dans l'ensemble des annonces bordelaises semble avoir considérablement diminué, d'autres estimations préliminaires montrent que cela pourrait représenter 80000 nuitées sur la période post-compensation.

¹⁷ Délibération municipale du 10 juillet 2017

http://www.bordeaux.fr/images/ebx/fr/CM/12461/13/acteCM/69595/pieceJointeSpec/149064/file/acte_00046189_D.pdf

Graphique 14



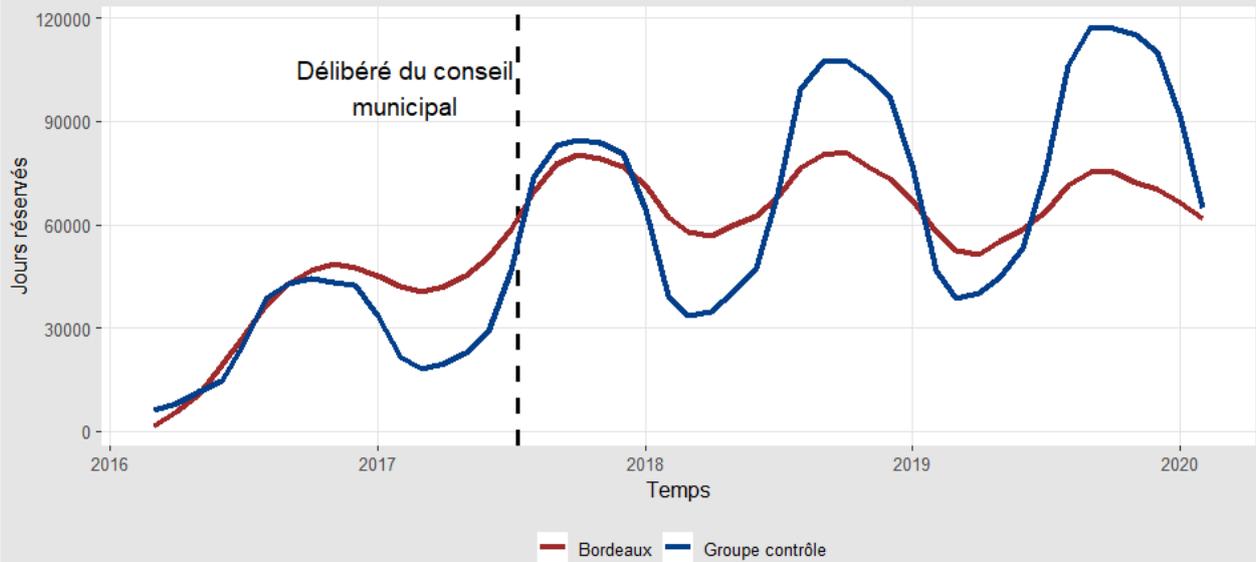
L'effet est moins spectaculaire sur les jours réservés (Graphique 15) et les revenus (Graphique 16) mais il montre tout de même une divergence des trajectoires une fois la régulation mise en place dans Bordeaux. De nombreuses autres analyses sont prévues pour évaluer les impacts différenciés de cette régulation sur les différents quartiers et en fonction des types de logements concernés.

La compréhension précise de la manière dont les loueurs se sont adaptés à la règle de la compensation et les conséquences pour le territoire bordelais devrait nous permettre d'anticiper les effets que des mesures similaires pourraient produire dans d'autres villes de Nouvelle Aquitaine et plus généralement en France et dans le monde.

Graphique 15

Evolution des jours réservés à Bordeaux et dans le groupe contrôle*

Moyenne mobile sur 6 mois

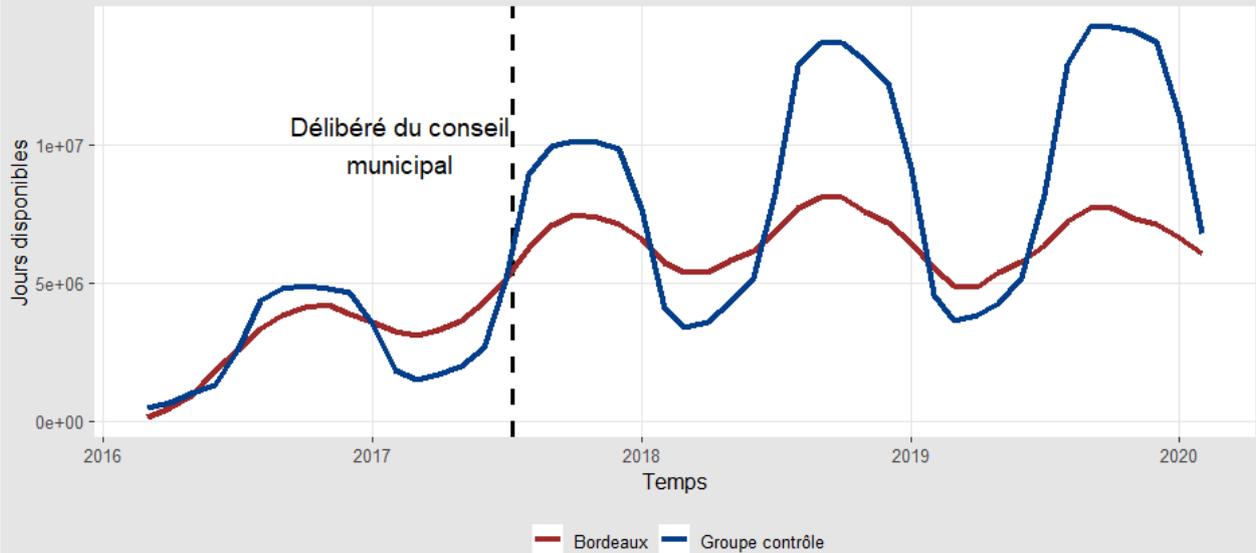


Source : AirDNA
*Composé de La Rochelle, Biarritz, Bayonne et Anglet

Graphique 16

Evolution des revenus issus d'Airbnb et Homeaway à Bordeaux et dans le groupe contrôle*

Moyenne mobile sur 6 mois



Source : AirDNA
*Composé de La Rochelle, Biarritz, Bayonne et Anglet

Conclusion

L'ambition de notre projet est de produire une analyse précise et originale des effets du développement du marché de la location courte durée sur les territoires de la Nouvelle Aquitaine. Si chacun peut observer les effets visibles de ce phénomène, il subsiste encore de nombreuses interrogations sur nombre de transformations en cours. Quelle est l'ampleur des effets d'éviction sur les populations résidentes, mais aussi sur la spéculation foncière et les transformations de l'espace des aménités? L'authenticité et la diversité de certains quartiers sont-elles irrémédiablement menacées? Plus encore tous ces effets sont-ils les mêmes selon que l'on se situe dans une métropole, une station balnéaire de la côte landaise, une ville moyenne faiblement touristique ou un village de Dordogne?

Le succès des locations courte durée marque également de profonds changements dans les préférences et les attentes des touristes et des résidents. Préférences qui pourraient encore être bouleversées par la crise que nous connaissons et dont nous ne pouvons pour l'instant pas mesurer les effets de moyen et long terme sur les villes et territoires de la Nouvelle Aquitaine.

Face à ces transformations en cours et à venir, les politiques publiques locales et régionales doivent pouvoir disposer de données et d'analyses fiables sur les conséquences du développement de ces plateformes et l'ensemble des mutations urbaines en cours. Le présent document a pour objectif de mobiliser quelques jeux de données pour décrire et affiner les stratégies que nous mettrons en place tout au long du projet pour répondre à l'ensemble de ces questions. Deux doctorants seront notamment mobilisés sur les 3 prochaines années pour conduire ce travail et nous espérons de nombreuses collaborations seront initiées pour alimenter les réflexions et la compréhension des transformations en cours.

Bibliographie

- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2020). The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb (SSRN Scholarly Paper ID 3006832). Social Science Research Network. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3006832>
- Behrens, K., Boualam, B., Martin, J., & Mayneris, F. (2018). Gentrification and Pioneer Businesses (SSRN Scholarly Paper ID 3278671). Social Science Research Network. <https://papers.ssrn.com/abstract=3278671>
- Bouzouina, L. (2007). Concentrations spatiales des populations à faible revenu, entre polarisation et mixité. *Pensee plurielle*, n°16(3), 59–72.
- Combs, J., Kerrigan, D., & Wachsmuth, D. (2020). Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts. *Canadian Journal of Urban Research*, 29(1), 119–134.
- Gant, A. C. (2015). Tourism and commercial gentrification. Proceedings of the RC21 International Conference on The Ideal City: Between Myth and Reality, Representations, Policies, Contradictions and Challenges for Tomorrows Urban Life, Urbino, Italy, 27–29.
- Garcia-López, M.-À., Hémet, C., & Viladecans-Marsal, E. (2017). Next train to the polycentric city: The effect of railroads on subcenter formation. *Regional Science and Urban Economics*, 67, 50–63. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2017.07.004>
- Garcia-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Glaeser, E. L., Kim, H., & Luca, M. (2018). Nowcasting Gentrification: Using Yelp Data to Quantify Neighborhood Change. *AEA Papers and Proceedings*, 108, 77–82. <https://doi.org/10.1257/pandp.20181034>
- Gotham, K. F. (2016). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter): *Urban Studies*. <https://doi.org/10.1080/00420980500120881>
- Hidalgo, C. A., & Castañer, E. E. (2016). The amenity space and the evolution of neighborhoods. *ArXiv:1509.02868 [Physics]*. <http://arxiv.org/abs/1509.02868>
- Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>
- Ioannides, D., Röslmaier, M., & Zee, E. van der. (2019). Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, 21(5), 822–840. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454505>
- McMillen, D. P., & Smith, S. C. (2003). The number of subcenters in large urban areas. *Journal of Urban Economics*, 53(3), 321–338. [https://doi.org/10.1016/S0094-1190\(03\)00026-3](https://doi.org/10.1016/S0094-1190(03)00026-3)
- Mermet, A.-C. (2017). Airbnb and tourism gentrification: Critical insights from the exploratory analysis of the 'Airbnb syndrome' in Reykjavik. In *Tourism and gentrification in contemporary metropolises* (pp. 52–74). Routledge.
- Mermet, A.-C. (2019). Entendu / Entretien: Airbnb et la gentrification touristique des villes: Urbanités. *Urbanités*. <https://www.revue-urbanites.fr/entendu-entretien-mermet/>
- Miyao, T. (1978). Dynamic Instability of a Mixed City in the Presence of Neighborhood Externalities. *The American Economic Review*, 68(3), 454–463.

- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L., & Musolesi, M. (2016). Who Benefits from the “Sharing” Economy of Airbnb? Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web - WWW '16, 1385–1394. <https://doi.org/10.1145/2872427.2874815>
- Schelling, T. C. (1971). Dynamic models of segregation. *The Journal of Mathematical Sociology*, 1(2), 143–186. <https://doi.org/10.1080/0022250X.1971.9989794>
- Sheppard, S., & Udell, A. (2016). Do Airbnb Properties Affect House Prices? (Department of Economics Working Paper No. 2016–03). Department of Economics, Williams College. <https://econpapers.repec.org/paper/wilwileco/2016-03.htm>
- von Briel, D., & Dolnicar, S. (2020). THE EVOLUTION OF AIRBNB REGULATION - An International Longitudinal Investigation 2008-2020 [Preprint]. SocArXiv. <https://doi.org/10.31235/osf.io/t4nqs>
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Waldfogel, J. (2008). The median voter and the median consumer: Local private goods and population composition. *Journal of Urban Economics*, 63(2), 567–582. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2007.04.002>