

IMPACT ÉCONOMIQUE ET RÉGLEMENTATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

Apparu au début des années 2010, le marché des hébergements saisonniers proposés par des particuliers via des plateformes n'a cessé de se développer et de se structurer, pour devenir un acteur incontournable du secteur de l'hébergement touristique. Actuellement, près de 20 % des nuitées saisonnières réalisées en France le sont dans un meublé de tourisme mis à la location par un particulier.

L'évolution rapide de ces nouveaux modes d'hébergement s'explique par des changements dans les comportements touristiques et de nouvelles attentes des clients, en quête d'un voyage plus autonome et indépendant. Cependant, l'intensification de l'activité de meublés de tourisme peut contribuer à augmenter les prix de l'immobilier dans les zones tendues et générer des externalités négatives, notamment en termes de commodités ou de « vie de quartier ».

Des réglementations ont été développées par les pouvoirs publics, avec pour objectif d'encadrer le secteur des meublés de tourisme et de faciliter leur contrôle au travers d'échanges d'informations entre les plateformes de location et les collectivités. La Direction générale des Entreprises (DGE) a mené, en 2022, une expérimentation destinée à tester une solution d'application numérique entre plateformes de meublés de tourisme et collectivités locales. Celle-ci a permis d'éclairer les besoins de centralisation des informations sur les meublés de tourisme, de numérisation et d'automatisation des transferts de données entre communes et intermédiaires.

Auteurs : Virginie Lukaszewski, Romain Priol, Christophe Strobel.

1. L'émergence de plateformes de location de meublés entre particuliers a profondément modifié l'économie touristique

Les plateformes sont devenues, ces dernières années, des acteurs incontournables de la location saisonnière

La révolution digitale est allée de pair avec la montée en puissance de nouveaux acteurs de l'offre saisonnière, à l'instar des agences de voyages en ligne. Le milieu des années 2 000 a ainsi vu naître une multitude de plateformes proposant aux particuliers et aux professionnels de réserver en ligne les différentes composantes de leur voyage, en particulier l'hébergement.

Les plateformes de location saisonnière entre particuliers sont devenues des acteurs clés du marché français de la location saisonnière, dominé par un petit nombre d'entreprises : *Airbnb*, *Leboncoin*, *Booking Holdings*, *Tripadvisor* et *Expédia Group*. *Airbnb* est de loin la principale plateforme de locations saisonnières en France avec plus de 600 000 an-

nonces à son actif en France et près de 60 000 annonces pour le seul marché parisien¹. Derrière, *Abritel* et *Cybevasion* (éditeur du comparateur *gite.fr*) rassemblent plus de 130 000 annonces chacun².

Depuis, le marché de la réservation en ligne de meublés de tourisme n'a cessé de se développer et de se structurer, devenant une modalité incontournable des modes d'hébergement touristique. Défini par l'article D. 324-1 du Code de tourisme³, il s'agit de la location d'une villa, d'un appartement, ou d'un studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert 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.

¹ Données *InsideAirbnb*. disponible à l'adresse suivante : [Inside Airbnb: Home](#). Consulté le 2/04/2023.

² Étude Xerfi, L'hébergement touristique et la location saisonnière à l'horizon 2024, 01/03/2022.

³ [Article D324-1 - Code du tourisme - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](#).

Selon Eurostat⁴, en 2019, les hôtes ont passé plus de 554 millions de nuitées dans un hébergement réservé par l'intermédiaire des plateformes comme *Airbnb*, *Booking*, *Expedia Group* ou encore *Tripadvisor* au sein de l'Union européenne. À ce titre, **la France se positionne comme un des marchés les plus performants d'Europe, où près de 109 millions de nuitées⁵ ont été enregistrées en 2019** dans les hébergements proposés par des particuliers en France via les principales plateformes internationales, **soit près de 20% du marché européen**. La France se classe au 2^e rang européen, juste derrière l'Espagne (111 millions de nuitées) et devant l'Italie (82 millions de nuitées).

En particulier, deux villes françaises se classent dans le top 10: Paris, première ville touristique d'Europe avec 15 millions de nuitées réalisées (dont 10,5 millions de nuitées réalisées *via Airbnb*⁶) et Nice, qui comptabilise près de 5,3 millions de nuitées et se classe au 9^e rang européen. En tout, près de huit villes françaises se classent dans le top 50: Paris, Nice, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Strasbourg et Montpellier et concentrent à elles seules près du quart des nuitées réalisées dans l'hexagone.

Bien que l'activité des locations saisonnières ait été affectée par la crise sanitaire, le secteur a connu une reprise plus rapide que d'autres types d'hébergements. Selon les données publiées par Atout France, fin 2022, l'offre et la demande de location touristique de particulier à particulier (hors métropole du Grand Paris) affichent des niveaux supérieurs à 2019. Il en est de même pour le taux d'occupation de ces hébergements, qui atteint 51%, soit près de 9% de plus qu'en 2019⁷. À Paris, entre février 2020 et février 2021, le nombre d'annonces *Airbnb* n'a diminué que de 2%, à Bordeaux et Lyon, la baisse a été respectivement de 3% et 6%⁸. Les villes françaises ont globalement connu une baisse d'activité relativement plus faible qu'une partie des autres centres touristiques mondiaux, à l'image de New York ou Berlin qui ont connu des baisses respectives de 28% et 21%⁹.

L'offre de meublés de tourisme s'est développée principalement dans des zones littorales et montagneuses

Selon Eurostat¹⁰, près de 47% des nuitées réservées sont réalisées dans des départements du littoral, dont la moitié sur le pourtour méditerranéen (Cannes, Saint-Tropez, Nice, Corse, Marseille). Le département des Alpes-Maritimes est le deuxième département de France (après Paris) le plus fréquenté *via* les plateformes, avec 7 millions de nuitées en 2019. **Le processus de littoralisation de l'offre de meublés de tourisme s'observe également à des échelles géographiques plus fines.** En Corse, la plupart des annonces *Airbnb* se localisent également dans les principales villes littorales de l'île: Bastia, Porto-Vecchio, Bonifacio, Propriano, Porticcio, Ajaccio, Calvi, l'Île Rousse¹¹... Les hébergements proposés dans les zones montagneuses, en particulier en «moyenne montagne», sont aussi très prisés des

touristes. C'est particulièrement le cas des Alpes françaises, où 4,3 millions de nuitées sont réalisées en Haute-Savoie dans les hébergements de particuliers liés à des plateformes.

Contrairement à d'autres pays européens, le marché de la location saisonnière en France repose principalement sur l'occupation par des résidents¹². Près de 62 millions de nuitées réalisées sur le marché domestique émanent de clients résidents, soit près de 57% de la fréquentation de ce type d'hébergement. À ce titre, la France est moins dépendante de la clientèle internationale qu'une partie de ses voisins européens, comme l'Espagne et l'Italie, où respectivement 67% et 73% des nuitées réalisées en meublés de tourisme, provient de la clientèle non-résidente. La moyenne des pays de l'Union européenne s'élève à 67% de nuitées internationales. Seule l'Allemagne a un taux plus bas que la France, avec 37%.

Une activité dynamique qui génère des recettes publiques

Les données *InsideAirbnb*, relatives à la fréquentation et aux prix des meublés¹³ permettent d'évaluer la taille des marchés *Airbnb* (Tableau 1). À Paris, les 55 100 meublés de tourisme ont généré près de 585 M€ par an¹⁴. À titre de comparaison, la taille du marché des meublés de tourisme à Paris, est près de 4,5 fois plus élevé que le marché du Pays basque (127 M€ par an), près de 10 fois plus que le marché bordelais et lyonnais, qui génèrent respectivement, 60,5 M€ par an et 56,5 M€ par an.

⁴ [Plateformes d'économie collaborative - Statistiques expérimentales - Eurostat \(europa.eu\)](#).

⁵ *Ibid.*

⁶ Le nombre total de nuitées réalisées dans un meublé de tourisme se calcule comme le produit du nombre de meublés de tourisme, du nombre de jours d'occupation moyen et du nombre d'occupants. En l'absence d'information relative au nombre d'occupants moyen par nuitée, on retient l'hypothèse de trois personnes à la suite de la publication. «Les logements touristiques de particuliers proposés par internet», Insee Analyses n° 33, février 2017. Les données relatives au nombre de meublés de tourisme et à leur occupation moyenne proviennent du site *InsideAirbnb*.

⁷ Les données sont tirées de la note de conjoncture mensuelle produite par Atout France, disponible à l'adresse suivante: [Notes de conjoncture \(atout-france.fr\)](#).

⁸ Étude Atelier Parisien d'Urbanisme et de Rénovation (APUR) disponible à l'adresse suivante: [Location meublée touristique: les chiffres Airbnb à Paris \(apur.org\)](#).

⁹ *Ibid*, APUR.

¹⁰ *Ibid*, Données Eurostat.

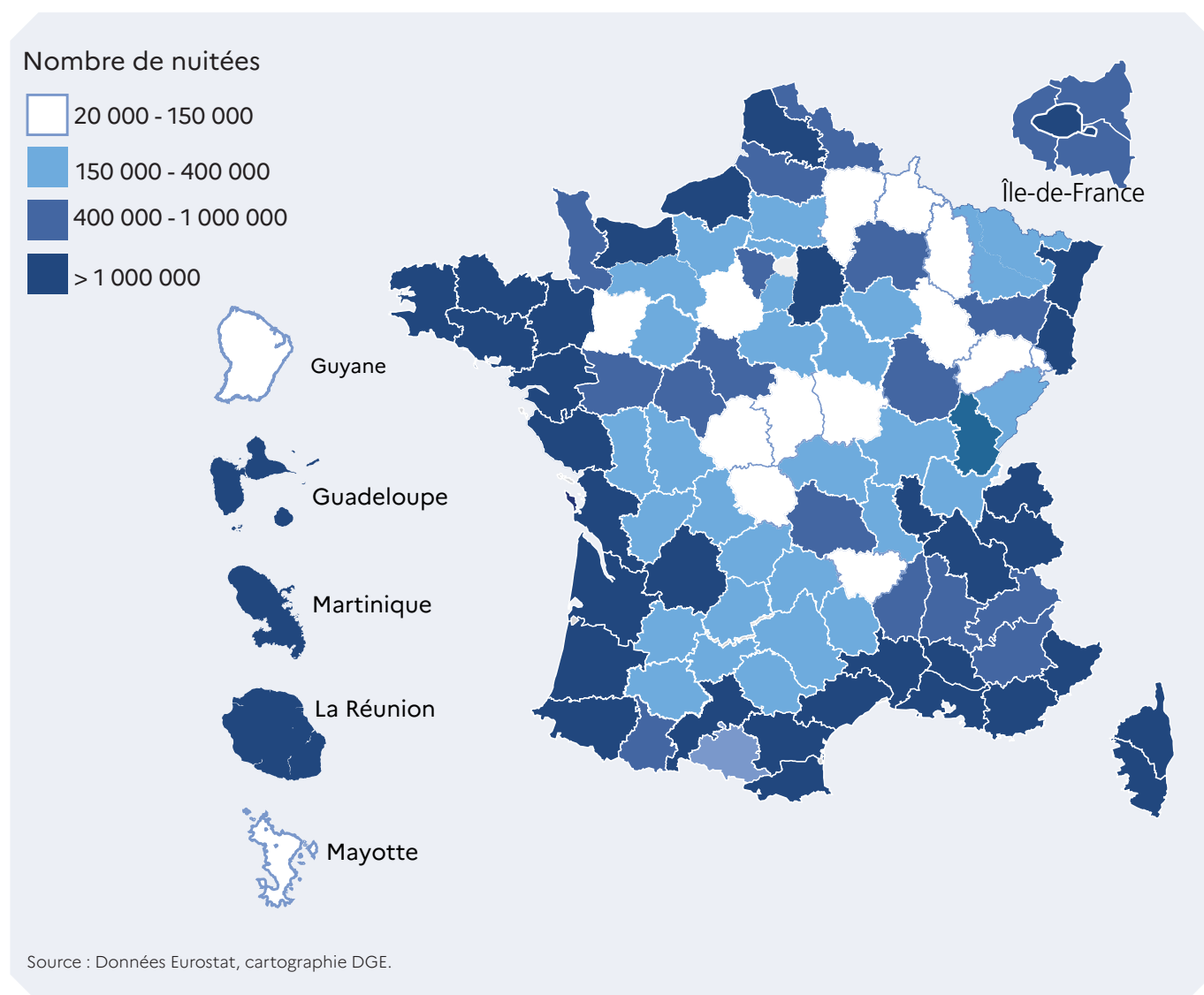
¹¹ *Ibid*, Géoconfluences ENS Lyon.

¹² *Ibid*, données Eurostat.

¹³ Les données sont tirées du site *InsideAirbnb*, disponible à l'adresse suivante: [Inside Airbnb: Home](#). Consulté le 3/03/2023

¹⁴ Le chiffre d'affaires annuel généré par la location de meublés de tourisme se calcule comme: le nombre de meublés de tourisme x prix moyen pratiqué par les hôtes x nombre de nuitées d'occupation en moyenne par an. Pour Paris, les bénéfices économiques s'élèvent à: 64 (jours d'occupation/an) x 166 (prix) x 55 100 (volume d'offre) = 585 M€. Chiffres de janvier 2023.

Carte - Nuitées passées dans les hébergements de courte durée proposés par des particuliers via des plateformes en ligne (par département)



L'activité économique des meublés de tourisme ne bénéficie pas uniquement aux hôtes. Les plateformes de location saisonnière ont des modèles de rémunération variés, regroupant généralement le prélèvement d'une commission sur les réservations ou « frais de service », généralement compris entre 5 à 20% du prix de la nuitée (HT) selon les opérateurs¹⁵. Les acteurs publics, locaux et nationaux, bénéficient également de l'activité de location de meublés de tourisme. Les collectivités locales bénéficient du versement de la taxe de séjour, comprise, **pour les meublés non classés**, entre 1% et 5% du coût par nuitée et par personne¹⁶. Elle représente une ressource fiscale particulièrement dynamique et un instrument financier incontournable dans le cadre du financement des politiques touristiques locales.

Fin 2022, *Airbnb* déclare avoir reversé plus de 148 M€ de taxe de séjour à plus de 23 000 communes françaises pour le compte des hôtes¹⁷, un montant en

augmentation de 60% par rapport à 2021. Paris est la ville qui perçoit le plus grand montant de taxe de séjour avec près de 25 M€ reversé par *Airbnb*, contre 9,4 M€ en 2021 ; vient ensuite la ville de Marseille (2022 : 2,8 M€ ; 1,9 M€ en 2021) et Nice (2022 : 2,4 M€ ; 2021 : 1,2 M€). Enfin, les finances publiques perçoivent une part des revenus générés via le recouvrement des prélèvements sociaux et l'impôt sur les revenus industriels et commerciaux (régime micro ou réel selon la taille des revenus générés).

¹⁵ Étude Xerfi : L'hébergement touristique et la location saisonnière à l'horizon 2024, 01/03/2022.

¹⁶ Guide pratique "Les taxes de séjour" (entreprises.gouv.fr).

¹⁷ Données *Airbnb*, disponibles à l'adresse suivante : [148M d'euros de taxe de séjour reversés aux communes françaises en 2022 \(airbnb.com\)](https://www.airbnb.com/press-releases/148-million-euros-reversed-to-23000-french-municipalities-in-2022). Consulté le 03/03/2023.

Tableau 1 - Chiffres clés du marché *Airbnb* dans certaines villes françaises (*InsideAirbnb*)

Outil	Paris	Lyon	Bordeaux	Agglo. Pays Basque
Nombre de meublés	55 100	9 600	10 300	12 200
Occupation moyenne	64 jours/an	48 jours/an	48 jours/an	53 jours/an
Prix moyen	166€/nuitée	123€/nuitée	123€/nuitée	197€/nuitée
Taux multi-listing	30,3%	29%	29%	37,2%
Nombre de nuitées	10,5 M	1,4 M	1,47 M	1,9 M
Taille du marché	585 M€/an	56,5 M€/an	60,5 M€/an	127 M€/an
Concentration du marché ¹⁸	3,3%	8,1%	3,3%	6%

2. Les plateformes de meublés de tourisme sont susceptibles de fluidifier le marché mais soulèvent toutefois de nombreux enjeux économiques

Les plateformes de meublés de tourisme réduisent le degré de segmentation du marché de l'immobilier

Une des difficultés de l'évaluation de l'impact économique des meublés de tourisme tient à la très grande hétérogénéité du marché de l'immobilier, qui dépend à la fois :

- des caractéristiques physiques des biens (surface, nombre de pièces, état), de leur usage (résidentiel, commercial, saisonnier) ou encore de critères de récence (marché du neuf, de l'ancien) ;
- des caractéristiques extrinsèques que sont la localisation géographique, la qualité du voisinage, le positionnement dans l'espace urbain, l'accessibilité aux services publics locaux ainsi que la valorisation sociale des quartiers¹⁹.

Dans ce cadre, il est plus pertinent de parler, non pas du marché immobilier, mais des marchés immobiliers ou encore de micro marchés. Schématiquement, il est possible de distinguer quatre segments et de décomposer l'analyse selon la tension immobilière prévalant sur la zone géographique (entendue comme une demande supérieure à l'offre ou une capacité d'offre excédentaire limitée). Il s'agit des marchés de : 1) location de courte durée/saisonnière, principalement à destination des touristes, 2) location résidentielle (de longue durée) destiné aux résidents locaux, 3) immobilier à l'achat 4) promotion immobilière, qui regroupe l'ensemble des activités de construction de logements neufs.

En permettant aux propriétaires de logements loués à long terme de cibler les locataires à court terme, **l'essor des plateformes de location de meublés de tourisme a de facto permis d'introduire une plus grande porosité entre ces segments, et, ce faisant, a intensifié la concurrence.**

Premièrement, **le modèle d'affaires et la stratégie de croissance innovants des plateformes numé-**

riques, propres aux marchés biface²⁰, induisent des effets de réseaux importants, qui bénéficient tant aux propriétaires qu'aux demandeurs. Les propriétaires de meublés de tourisme seront d'autant plus incités à utiliser une plateforme, que le volume d'activité (donc de clients potentiels) est significatif. La logique est similaire pour les demandeurs de location saisonnière, qui seront d'autant plus enclins à utiliser une plateforme que celle-ci recense un grand nombre d'annonces.

Avec l'augmentation du nombre d'utilisateurs, l'atteinte d'une taille critique par les plateformes permet de diminuer l'ensemble des coûts de transaction liés à la coordination entre agents (collecte de l'information, négociation des contrats, temps de prospection, assurance qualité, coût d'opportunité relatif à l'inoccupation du logement), **améliorant l'efficacité du processus de rencontre entre l'offre et la demande.**

Cette diminution des coûts de transaction supportés par les offreurs et demandeurs renforce l'attractivité économique et fiscale relative aux locations saisonnières de courte durée. À l'échelle nationale, les données estimées suggèrent qu'un hôte perçoit, en moyenne, près de 4 000€ brut par an²¹. Selon une étude du cabinet d'étude Astères pour *Airbnb*, le gain annuel médian des hôtes français *via* leur activité de plateforme s'élèverait à près de 2 900€ net par an²² (3 800€ brut), soit près de 10% du revenu dispo-

¹⁸ La concentration du marché est calculée comme la part des meublés des 10 plus gros offreurs sur le nombre de meublés de tourisme total.

¹⁹ Ainsi, selon la méthode hédonique, les consommateurs tirent leur utilité non pas de la consommation du bien lui-même, mais de ses caractéristiques intrinsèques. Lancaster, Kelvin J. "A New Approach to Consumer Theory". *Journal of Political Economy*, vol. 74, no 2, avril 1966, p. 132-57.

²⁰ Rochet, Jean-Charles, et Jean Tirole. "Platform Competition in Two-Sided Markets". *Journal of the European Economic Association*, vol. 1, no 4, juin 2003, p. 990-1029.

²¹ Le montant brut de 4 000 € de gain annuel moyen perçu par les hôtes est net de la taxe de séjour (environ 5% du prix de la nuitée par personne) et des frais de services imposés par les plateformes (environ 15% du montant de la réservation hors taxes). Ce chiffre est brut des cotisations sociales et impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux. De même, ce calcul repose sur l'hypothèse d'un prix moyen de 110 €/nuitée et 45 jours d'occupation annuelle des meublés de tourisme en moyenne.

²² Étude du cabinet Astères pour *Airbnb* « Hôtes *Airbnb* : un gain substantiel de pouvoir d'achat » (2021). Cette étude se penche uniquement sur les hôtes non-professionnels.

nible moyen selon l'Insee²³. Ces mesures moyennes masquent cependant des différences importantes : les gains perçus peuvent varier du simple au triple selon le marché analysé (exemple : 11 720€ brut par an à Paris, 5 900€ brut par an à Lyon). Dans ce cadre, la location de meublés de tourisme représente un complément de revenu non-négligeable pour les hôtes.

Hors de France, plusieurs estimations relèvent que les bénéfices perçus dans le cadre d'une location saisonnière pendant 120 jours sont supérieurs aux revenus dégagés par une location annuelle²⁴. À Palma de Majorque, Yrigoy (2018)²⁵ a montré que le revenu potentiel (estimé sur la base du nombre de jours disponible par mois) était en moyenne supérieur à 2,5 fois le loyer mensuel moyen. À Barcelone, en 10 jours un bien mis sur *Airbnb* rapporterait autant qu'en un mois sur le marché locatif résidentiel, d'après Garcia-López et al. (2019). À New York, Wachsmuth et Weisler (2018)²⁶ ont montré que les biens entiers rapportaient en moyenne entre 1,5 et plus de 3 fois le revenu obtenu sur le marché locatif résidentiel.

La porosité des usages entre résidentiel et saisonnier couplée à l'augmentation des revenus associés a engendré un processus de professionnalisation de ses acteurs. Gil et Sequera (2022)²⁷ observent, à Madrid, une intensification du phénomène de multi-offreurs (publiant plus d'une annonce sur le site) qui représente une part croissante des offres postées sur les plateformes. Ce phénomène s'accroît dans les zones les plus touristiques, où près de 68 % des annonces sont le fait de multi-offreurs.

À Paris, près de 70% des annonces publiées sur *Airbnb* relève d'une activité non-professionnelle et d'acteurs publiant une seule annonce. Les acteurs professionnels, principalement des sociétés de conciergerie, des sociétés civiles immobilières ou encore des agences de gestion de patrimoine semblent, cependant, avoir un pouvoir de marché bien plus important (part des revenus totaux réalisés, nombre d'annonces gérées) Deboosere et al., (2019)²⁸.

Elles s'accompagnent pour autant d'effets indésirables...

Cette nouvelle offre porte néanmoins un certain nombre d'enjeux forts, tant pour les populations résidentes que pour les collectivités, en raison de plusieurs externalités négatives : raréfaction de l'offre résidentielle, augmentation des loyers, nuisances sonores, congestion des services publics locaux, dévitalisation des centres villes, gentrification...

À court et moyen terme, l'intensification de l'activité touristique et le changement d'usage des logements aurait un impact différencié sur chacun des marchés immobiliers : résidentiels, saisonniers ou à

l'achat. Dans les zones peu touristiques, où il n'existe pas ou peu de contraintes sur l'offre de meublés, l'augmentation de la demande de meublés touristiques n'a pas d'impact inflationniste sur les loyers exigés. Ces territoires bénéficient de l'intensification de l'activité touristique *via* une revitalisation de l'espace local, une meilleure utilisation des logements, la rénovation du bâti ainsi que le recouvrement de certaines taxes fiscales, à l'instar de la taxe de séjour. Au contraire, dans les villes touristiques ou les zones urbaines, qui connaissent des tensions élevées sur le marché de l'immobilier, le changement et la diversification des usages des meublés auraient un effet inflationniste.

Compte tenu des tensions existantes, tant sur le foncier que sur le bâti, et des difficultés d'ajustement du marché immobilier à court et moyen terme, le marché ne peut s'équilibrer par les quantités. **De façon subséquente, le mécanisme de conversion, d'unités offertes sur le marché résidentiel vers le marché touristique, s'il peut conduire à une baisse des prix sur le marché de la location touristique (cf. *infra*), entraîne une augmentation des prix de marché de la location résidentielle,** Lee (2016)²⁹ (Figure 1).

²³ Revenu disponible des ménages – Revenus et patrimoine des ménages | Insee.

²⁴ Selon les données *Inside Airbnb*, à Paris, le nombre de jours d'occupation moyen s'élève à 64 nuitées, au prix moyen de 166 €, portant le gain annuel moyen d'un hôte *Airbnb* à près de 11 700 €.

²⁵ Yrigoy, Ismael. "Rent Gap Reloaded: Airbnb and the Shift from Residential to Touristic Rental Housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain". *Urban Studies*, vol. 56, no 13, octobre 2019, p. 2709-26.

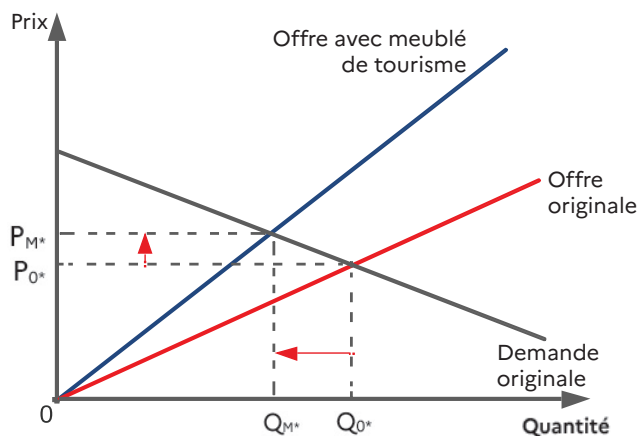
²⁶ Wachsmuth, David, et Alexander Weisler. "Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy". *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 50, no 6, septembre 2018, p. 1147-70.

²⁷ Gil, Javier, et Jorge Sequera. "The Professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a Collaborative Economy". *Current Issues in Tourism*, vol. 25, no 20, octobre 2022, p. 3343-62.

²⁸ Deboosere, Robbin, et al. "Location, Location and Professionalization: A Multilevel Hedonic Analysis of Airbnb Listing Prices and Revenue". *Regional Studies, Regional Science*, vol. 6, no1, janvier 2019, p. 143-56.

²⁹ Lee, D., 2016, "How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations", in "L. & Pol'y Rev", 10, pp. 229-255.

Figure 1 - Marché de la location résidentielle

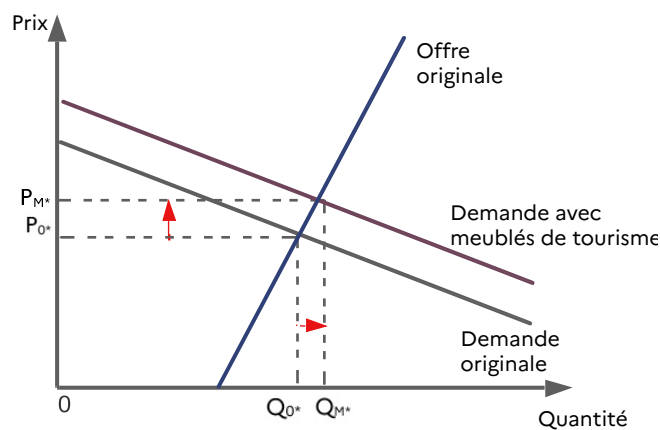


Les conséquences décrites sur le marché de la location résidentielle s'observent aussi, en partie, sur le marché de l'achat (Figure 2). Premièrement, la réduction des coûts de location à court terme augmente la valeur des possibilités de location, ce qui accroît la demande de meublés sur le marché de l'achat. Deuxièmement, l'augmentation de la richesse et des revenus perçus par les propriétaires se traduit par une plus grande capacité à financer de nouveaux investissements immobiliers. Enfin, l'intensification de l'activité saisonnière, la vitalisation des espaces locaux nécessite, le plus souvent, la mise en place d'équipements collectifs et de services publics qui nécessite des terrains (loisirs, constructions collectives, voiries, etc.).

À long terme, ces nouveaux besoins pourraient être absorbés par le marché de la promotion immobilière qui permettrait d'augmenter la taille globale du parc immobilier. Cependant, la faible disponibilité du foncier dans les zones en tension ainsi que l'application de mesures réglementaires (loi Littoral et/ou loi Montagne) ou encore l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 porté par la loi Climat et Résilience³⁰, limitent la construction de nouveaux logements.

La littérature existante semble confirmer ces premières analyses. À l'aide de micro-données de panel sur 113 409 logements dans la région de Boston, Horn et Merante (2017)³¹ observent que l'implantation de meublés de tourisme augmente significativement le montant des loyers exigés. En particulier, chaque augmentation d'un écart-type du volume d'offres Airbnb était associée à une augmentation de 0,4% des loyers demandés (et jusqu'à 3,1% dans les zones à forte densité Airbnb) ainsi qu'une diminution de près de 6% du nombre de logements mis à la location de longue durée. Les auteurs observent que l'effet sur les prix est plus important concernant les meublés de deux ou trois chambres. Une étude similaire, menée sur la ville de Barcelone, appuie les résultats précédents et montre, qu'en moyenne, la hausse de l'offre Airbnb a eu un impact signifi-

Figure 2 - Marché de l'immobilier (à l'achat)



tif sur le montant des loyers. Toutes choses égales par ailleurs, les loyers ont augmenté de près de 2%, le prix de l'immobilier de 5,3%. Dans les zones où l'offre Airbnb est la plus abondante (1^{er} décile supérieur), les auteurs estiment que les loyers ont augmenté de près de 7%, tandis que les prix d'achat ont augmenté de 19%, Garcia-Lopez et al. (2019)³².

Une étude menée sur huit villes françaises (Paris, Montpellier, Marseille, Nantes, Nice, Toulouse, Bayonne, Lyon) sur la période 2014-2015 observe un impact hétérogène selon le marché considéré. En effet, l'augmentation du nombre de meublés de tourisme a un impact positif et significatif sur les loyers à Paris, Lyon et Montpellier, non-significatif pour les autres villes du panel. L'augmentation d'un point de la densité de location Airbnb augmente le loyer respectivement, de 0,4% à Lyon et à Montpellier et de 0,5% à Paris. L'étude suggère que l'augmentation des loyers est plus importante lorsque l'on restreint l'échantillon aux nouveaux contrats de location. De plus, les auteurs identifient un impact spécifique des loueurs « professionnels », disposant d'au moins deux logements et/ou de plus de 120 jours de réservation par an, qui ont un effet plus important sur les loyers à Paris. L'augmentation d'un point de la densité de l'offre Airbnb professionnelle augmente le montant des loyers de 1,2%, toutes choses égales par ailleurs, Ayoub et al. (2020)³³.

³⁰ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

³¹ Horn, Keren, et Mark Merante. "Is Home Sharing Driving up Rents? Evidence from Airbnb in Boston". *Journal of Housing Economics*, vol. 38, décembre 2017, p. 14-24.

³² Garcia-López, Miquel-Àngel, et al. "Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence From Airbnb in Barcelona". *SSRN Electronic Journal*, 2019.

³³ Ayoub, Kassoum, et al. "Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities". *International Regional Science Review*, vol. 43, no 12, janvier 2020.

Si le concept de gentrification établi par **Ruth Glass**³⁴ en 1964 préexistait au marché des locations saisonnières, **l'intensification des locations de courte durée, aux dépens des locations résidentielles opère et amplifie un phénomène d'«embourgeoisement» de certaines villes ou certains quartiers**, aux dépens des populations résidentielles aux plus faibles revenus, **Lopez-Gay (2020)**³⁵. En effet, une partie significative des meublés mis à la location sur le marché saisonnier sont des logements «traditionnellement» destinés au marché résidentiel de type studio, T2 ou T3, constituant le plus souvent la première étape du parcours résidentiel pour de jeunes ménages ou des étudiants. La raréfaction de l'offre et l'augmentation des prix de ces biens, à la location comme à l'achat, conduit à un éloignement physique de ces bassins d'emploi, impliquant des mouvements pendulaires plus longs et plus nombreux.

... et elles ont des effets sur les prix de l'hôtellerie

Einav et al. (2016)³⁶ montrent que la présence de marché de plateforme permet de réduire la variabilité des prix pratiqués sur les segments concurrents. Plus globalement, la concurrence engendrée par l'entrée sur le marché des plateformes de location touristique a eu deux effets concomitants sur les performances des hôtels, avec: 1) une diversification du marché de l'offre d'hébergement touristique, provoquant un report de la demande, et 2) une diminution des prix pratiqués par les acteurs traditionnels que sont les hôtels (effet pro-concurrentiel positif). Cependant, la littérature suggère que l'impact du choc concurrentiel est différencié selon la gamme, la localisation, la réputation et les moyens financiers de chaque hôtel.

L'étude réalisée par **Zervas et al. (2017)**³⁷ se concentre sur les schémas de substitution entre *Airbnb* et les hôtels dans l'État du Texas et quantifie son impact sur l'industrie hôtelière. **À Austin, où l'offre d'*Airbnb* est la plus importante, l'impact causal sur les recettes hôtelières est de l'ordre de 8% à 10% sur la période 2010-2015.** Les hôtels les moins chers et ceux qui ne s'adressent pas aux voyageurs d'affaires sont les plus touchés. De même, les moyens alloués au marketing et à la publicité, ainsi qu'au renforcement de la marque, rendent l'hôtellerie de chaîne moins vulnérable à la concurrence que les hôtels indépendants. L'impact est plus important pendant les périodes de forte demande, lors du festival *SXSW (South by SouthWest)* à Austin et le *Texas State Fair* à Dallas, où la capacité des plateformes de locations saisonnières à répondre à l'offre instantanée a considérablement limité le pouvoir de fixation des prix des hôtels.

Une étude sur le cas français, parisien en particulier, montre que l'entrée sur le marché de la location touristique des meublés de tourisme a un impact pro-concurrentiel significatif (bien que modéré). En particulier, l'augmentation de 10% de l'offre *Airbnb*

diminue les prix pratiqués sur le segment hôtelier, de 0,75% à 1,6%. Dans la lignée de l'étude précédente, les auteurs observent un effet relativement plus important pour les hôtels bas de gamme, ne s'adressant pas à une clientèle d'affaire. S'agissant des hôtels classés 3, 4 et 5 étoiles, la baisse est respectivement de 0,9%, 1% et 0,5%, contre 1,5% pour les hôtels non classés, en semaine. Cet effet s'intensifie en période de week-end et en période de pic de demande, **Gallic, E., & Malardé, V. (2018)**³⁸.

3. Face à l'importance prise par ces nouveaux acteurs, les pouvoirs publics adaptent la réglementation pour assurer la bonne régulation du marché

Le cadre juridique existant s'est renforcé, mais se heurte à la faible disponibilité des informations relatives aux meublés

Pour limiter l'érosion du parc résidentiel dans les zones dites «tendues», plusieurs textes normatifs sont venus apporter des solutions d'encadrement de l'activité de meublés de tourisme. Notamment la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la loi pour une République numérique du 7 octobre 2016, celle sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 et celle sur l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27 décembre 2019.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové a soumis ces locations au régime d'autorisation préalable de changement d'usage prévu par le Code de la construction et de l'habitation³⁹. Cette décision, prise par délibération du Conseil municipal, impose aux futurs loueurs de meublés de tourisme, de procéder à une demande de changement d'usage auprès de leur mairie, avant d'obtenir une autorisation pour proposer à la location de courte durée à une clientèle de passage, leur bien immobilier, lorsque ce dernier constitue leur résidence secondaire. Cette réglementation est obligatoire dans

³⁴ Glass, Ruth, London: *Aspects of Change. (1964)* London: MacGibbon & Kee.

³⁵ López-Gay, Antonio, et al. "Urban Tourism and Population Change: Gentrification in the Age of Mobilities". *Population, Space and Place*, vol. 27, no 1, janvier 2021.

³⁶ Einav, Liran and Farronato, Chiara and Levin, Jonathan D., Peer-to-Peer Markets (August 2015). *NBER Working Paper No. w21496*.

³⁷ Zervas, Georgios and Proserpio, Davide and Byers, John, *The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry (Nov 18, 2016)*. Boston U. School of Management Research Paper No. 2013-16, A.

³⁸ Gallic, E., & Malardé, V. (2018), *Airbnb in Paris : quel impact sur l'industrie hôtelière ? CREM Working Paper*, 2018(7).

³⁹ Code de la construction et de l'habitation – article L.631-7.

les communes de plus de 200 000 habitants ainsi que les trois départements de la petite couronne parisienne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne). **Avec études territoriales justifiant la proposition**, elle peut être décidée par toute autre commune, sur délibération du conseil municipal **ou**

de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dans les zones d'urbanisation de plus de 50 000 habitants fixées par décret, ou bien par décision du préfet sur proposition du maire dans les autres zones.

Tableau 2 - Tableau synoptique des dispositifs en place en matière de régulation

Outil	Objectif	Communes concernées	Meublés concernés
Déclaration préalable à la mairie	Permettre aux communes de connaître les meublés de tourisme présents sur le territoire.	Obligation pour toutes les communes	Tous sauf les résidences principales
Limitation à 120 jours par année civile pour les résidences principales	S'assurer que les résidences principales déclarées comme telles ne sont pas réellement louées comme meublés à l'année.	Obligatoire pour toutes les communes. Ces dispositions sont renforcées dans les communes qui appliquent le numéro d'enregistrement	Résidences principales
Réglementation du changement d'usage	Protéger l'habitat à destination de la population permanente.	Trois cas de figure : 1 - Obligatoire pour les communes de plus de 200 000 habitants et de petite couronne parisienne. 2 - Facultative pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par décret. 3 - Sur autorisation préfectorale pour les autres communes.	Résidences secondaires et résidences principales au-delà de 120 jours de location.
Numéro d'enregistrement (attribution par la commune d'un numéro à mentionner sur chaque annonce)	Faciliter le contrôle du respect de la réglementation sur le changement d'usage.	Communes mettant en œuvre le changement d'usage sur décision de la commune.	Tous les meublés
Demande annuelle de données aux plateformes	Améliorer le contrôle du respect de l'ensemble de la réglementation applicable.	Communes mettant en œuvre le changement d'usage sur décision de la commune.	Tous les meublés
Procédure d'autorisation de location des locaux commerciaux	Éviter la pénurie de locaux commerciaux nécessaires à la population permanente.	Communes mettant en œuvre le changement d'usage sur décision de la commune.	Locaux commerciaux
Taxe de séjour	Assurer la contribution des locations de meublés de tourisme au développement local.	Toutes communes appliquant la taxe de séjour.	Tous les meublés

Dans les villes qui l'ont décidé par délibération du Conseil municipal ou intercommunal compétent, toutes les locations touristiques, qu'il s'agisse de la résidence principale ou secondaire, doivent disposer d'un numéro d'enregistrement à publier dans chaque annonce de location. Les plateformes de location (*Airbnb*, *Abritel*...) ont l'obligation de déconnecter chaque annonce qui ne contient pas de numéro d'enregistrement. Par ailleurs, dans les communes ayant mis en place cette procédure d'enregistrement, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de 120 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (Loi ELAN).

Ces dispositifs réglementaires ont apporté des solutions concrètes aux collectivités dans des zones tendues de logement. Leur mise en œuvre a souligné, au fil du temps, plusieurs besoins :

- améliorer la fréquence de transmission d'informations aujourd'hui annuelle ;
- fiabiliser les données transmises relatives aux locations meublées ;
- disposer d'un point d'entrée unique d'interfaçage à disposition des communes et des intermédiaires de meublés de tourisme ;
- exploiter les données statistiques pour opérer une gestion dynamique du phénomène et adapter en conséquence les politiques publiques à tous les échelons ;
- mettre à disposition des collectivités de nouveaux outils de régulation et de suivi.

L'expérimentation du dispositif API meublés vise à collecter et centraliser les données de meublés

Dans ce contexte, la Direction générale des Entreprises a mis en œuvre une expérimentation nommée « API meublés » entre février et septembre 2022. Elle a consisté en la création d'une plateforme de centralisation des informations, permettant de contrôler la limite des 120 jours de location. Cinq

communes (Bordeaux, Lyon, La Rochelle, Nice, Strasbourg) ainsi que cinq plateformes de location (*Airbnb*, *Booking*, *Expédia*, *Leboncoin*, *Clévacances*) ont participé à l'expérimentation sur le fondement de conventions multipartites.

Le dispositif portait trois objectifs distincts, concourant à apporter des solutions concrètes aux difficultés opérationnelles rencontrées par les parties prenantes, à savoir : 1) l'harmonisation et la simplification des échanges entre les intermédiaires de location et les communes ; 2) la digitalisation et l'automatisation de ces échanges, ainsi que 3) la mutualisation de l'effort de collecte et de réconciliation des données du côté des communes⁴⁰.

La phase d'expérimentation a permis de tester le parcours utilisateur de bout en bout avec les parties prenantes pour s'assurer du bon fonctionnement technique de l'interface et pour vérifier son adéquation aux besoins des différentes parties. Elle a révélé qu'une plateforme de centralisation des données répond tant aux besoins des communes que des plateformes de location de meublés de tourisme, qui sollicitent en majorité une pérennisation du dispositif.

Pour les communes, elle a ainsi conforté l'enjeu de disposer de données fiables et d'un outil unique permettant des traitements automatisés, facteurs de gain de temps, d'efficacité et de supervision statistique.

Pour les intermédiaires de meublés, elle a permis de confirmer le confort de vérification de la légalité des demandes, d'améliorer la visibilité sur l'usage des données et la conformité au RGPD par les collectivités.

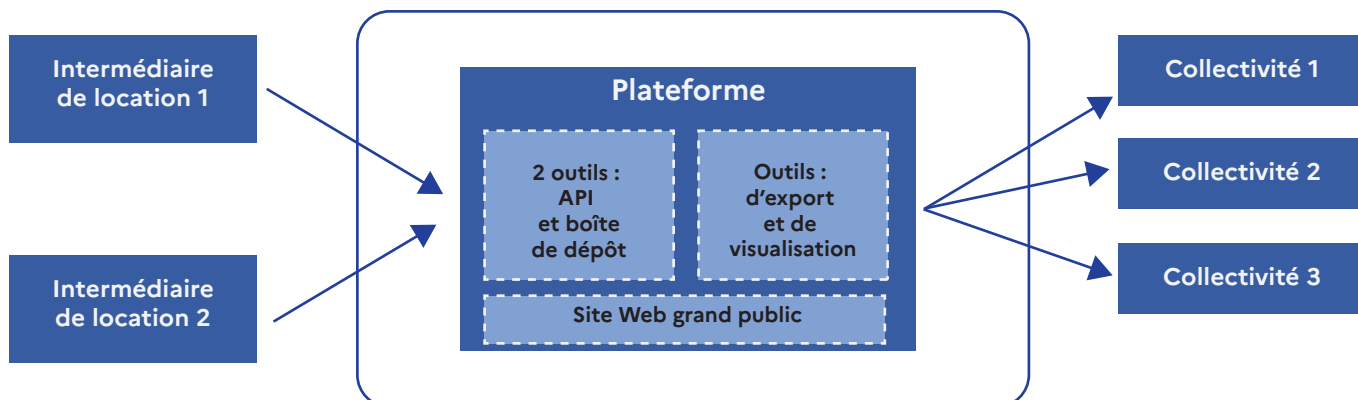
⁴⁰ Cette interface fonctionne de la manière suivante : 1) les intermédiaires envoient les données à l'interface de manière sécurisée et structurée ; 2) l'interface traite, harmonise et agrège les données envoyées par les différents intermédiaires ; 3) les collectivités (communes et EPCI) ont un point d'accès unique à l'interface, leur permettant de visualiser et récupérer les données.

Figure 3 - Fonctionnement général de l'« API meublés »

1 - les intermédiaires envoient les données à l'interface de manière sécurisée et structurée via l'outil choisi.

2 - La plateforme traite, harmonise et agrège les données envoyées par les différents intermédiaires.

3 - Les collectivités se connectent pour visualiser et récupérer leurs données.



Le projet de règlement européen relatif aux locations de courte durée ambitionne de renforcer la transparence du secteur

Les objectifs portés par le projet «API meublés», l'harmonisation, la rationalisation ainsi que la transmission régulière des données, font écho au projet de règlement européen publié par la Commission européenne mi-novembre 2022. Cette proposition vise à mettre en place un cadre harmonisé pour le partage des informations relatives au marché de la location de courte durée (*Short-term rentals*), en imposant des obligations aux hôtes, aux plateformes et aux autorités locales, en renforçant la transparence et la traçabilité des services de location de logements saisonniers et à aider les autorités publiques à garantir leur développement équilibré.

Parmi les intentions de la Commission, figure une harmonisation des exigences en matière d'enregistrement des hôtes et de leurs locations de courte durée: lorsque ces exigences sont imposées par les autorités nationales, les systèmes d'enregistrement devront être ergonomiques et entièrement accessibles en ligne. Un ensemble d'informations pertinentes similaires sur les hôtes et leurs biens immobiliers, à savoir «qui», «quoi» et «où», devrait être exigé. Une fois enregistrés, les hôtes devraient recevoir un numéro d'enregistrement unique.

En outre, la Commission entend introduire une rationalisation du partage des données entre les plateformes numériques et les autorités publiques. Dans sa proposition, une fois par mois, les plateformes numériques devront transmettre, de manière automatisée, les données sur le nombre de nuitées louées et de clients aux autorités publiques. Les autorités publiques pourront recevoir ces don-

nées par l'intermédiaire de «points d'entrée numériques uniques» nationaux, ce qui leur permettra de mieux analyser le marché.

L'initiative devrait renforcer la transparence dans le segment des locations de logements de courte durée, condition indispensable pour la promotion d'un écosystème touristique équilibré et pérenne. Plus précisément, elle a pour objectif d'alléger la charge des communes dans le recueil, le traitement et l'analyse des données de location de meublés de tourisme. Jusqu'à 350 communes pourraient être concernées par le dispositif, avec une charge de réalisation de contrôle pouvant représenter de 0,5 agent (petite ville) à 2 agents (Paris). Dans la perspective d'une transmission efficace des données, la mise en place de l'API permettra également de réduire significativement les difficultés opérationnelles rencontrées par les plateformes numériques, liées à la fragmentation et à la complexité des exigences en matière de partage des données et de transparence.

Le projet de texte européen ouvre la voie à une généralisation du projet d'API porté par la DGE, **afin de mettre en place un guichet unique, intermédiaire numérique entre les plateformes de location et les communes.** Ses objectifs ont d'ailleurs d'ores et déjà été repris au niveau national dans le cadre du projet de loi visant à sécuriser et réguler l'espace numérique.

La transmission de données fiables et exploitables depuis les plateformes de location vers les communes permettra, à terme, une meilleure connaissance du marché des meublés de tourisme, à des échelles fines et variées, et concourra à la réalisation des contrôles par les collectivités locales.

Sources de données

Eurostat: l'office statistique de l'Union européenne met à disposition des données de meublés de tourisme récoltées auprès des plateformes *Airbnb*, *Booking*, *Expedia Group* et de *Tripadvisor* en 2018 et 2019, offrant un éclairage précieux sur l'importance de l'économie collaborative pour le secteur du tourisme avant la pandémie de COVID-19. Disponible à l'adresse suivante: [Plateformes d'économie collaborative - Statistiques expérimentales - Eurostat \(europa.eu\)](#).

Atout France: Atout France (agence de développement touristique de la France) diffuse notamment des données relatives à la location de courte durée *via* des notes de conjoncture mensuelles (disponibles à l'adresse suivante: [Note de conjoncture \(atout-france.fr\)](#)). Elle diffuse également des données touristiques plus complètes *via* son outil «*France Tourism Observation*».

InsideAirbnb: Le site publie des données relatives à l'activité *Airbnb*, pour certains marchés français (Bordeaux, Lyon, Paris, Pays Basque), européens et internationaux. Ces données, récoltées *via* la méthode de *datascraping* ou «moissonnage de données», sont particulièrement utilisées par le monde académique et universitaire. Les données sont disponibles à l'adresse suivante: [Inside Airbnb: Home](#).