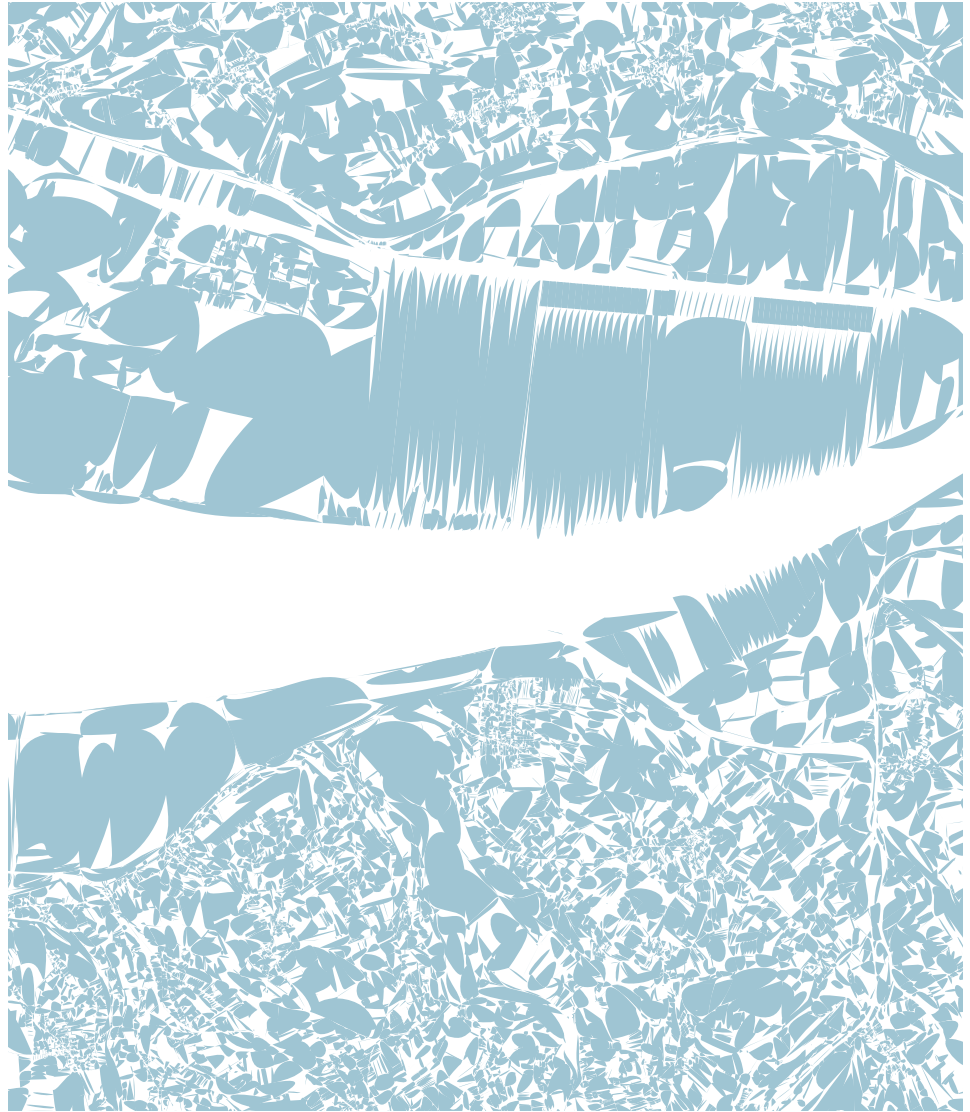


HABITAT & TOURISME



L'HÉBERGEMENT LOCATIF ENTRE PARTICULIERS

dans l'Estuaire de la Seine

Airbnb®, Abritel® ou Homelidays®... Les plateformes de réservation en ligne ont développé l'offre d'hébergement locatif entre particuliers ces dernières années. Quelle est l'ampleur du phénomène dans l'estuaire de la Seine ? Quelle place occupe le phénomène dans l'offre touristique globale ? Quels liens avec l'offre de logements au sens large ?

Décembre 2021 [aurh]



Sommaire

1 .	Le phénomène en chiffres	6
2 .	Quel positionnement dans l'offre d'hébergement touristique ?	16
3 .	Une mise sous tension de l'offre de logements ?	24
4 .	Conclusion et préconisations	34

LES SOURCES DE DONNÉES

L'étude a été réalisée avec les données de la société Likibu qui analyse quotidiennement les données du marché de la location de courte durée. Les données de réservation de plusieurs sites proposant des hébergements locatifs entre particuliers sont collectées : Airbnb®, Abritel® et Homelidays®. LAURH a acquis ces données à l'échelle de son territoire d'intervention, l'Estuaire de la Seine, en 2020. Ces données permettent d'analyser les caractéristiques de l'offre d'hébergement locatif entre particuliers.

AVERTISSEMENT

La crise sanitaire de 2020 a fortement impacté le secteur du tourisme. Par conséquent, cette étude porte uniquement sur l'observation de l'offre. Les données traitées ne peuvent être une référence mais elles permettent d'obtenir une première lecture du phénomène de l'offre d'hébergement locatif entre particuliers.

Propos introductifs

La location d'hébergements touristiques entre particuliers est un phénomène en plein essor. L'offre existe depuis plusieurs décennies, notamment à travers des labels français comme Gîtes de France®, Clévacances® ou Accueil Paysan®. Elle a toujours coexisté avec les autres hébergements touristiques marchands (hôtels, campings...). Elle s'est considérablement enrichie par les plateformes de réservations en ligne telles que Airbnb®, Abritel® ou Homelidays. Ces plateformes offrent une meilleure visibilité et donc rentabilité des locations saisonnières entre particuliers. En 2016, environ 300 000 hôtes français étaient inscrits sur le site américain Airbnb®, le plus gros acteur du secteur, contre 90 000 deux ans auparavant¹.

Le phénomène suscite une double approche territoriale. Les grandes villes ont le plus souvent la volonté de réguler la location d'hébergements touristiques entre particuliers car elles contestent ses effets sur le marché locatif traditionnel. *A contrario*, pour certains territoires non pourvus d'hébergements touristiques marchands (hôtels, résidences de tourisme...), souvent des territoires ruraux, la location d'hébergements touristiques entre particuliers est plébiscitée. Elle constitue une opportunité de développement touristique.

La location d'hébergement locatif entre particuliers présente plusieurs avantages : elle **augmente la capacité d'accueil** des destinations prisées, peut-être sous équipées en hébergement traditionnel, et transforme l'excursionniste en touriste. Elle permet la **diversification** en attirant une nouvelle clientèle peu consommatrice des hébergements touristiques traditionnels. Elle **agit sur l'économie locale** en fournissant des revenus complémentaires aux habitants-proprétaires et aux propriétaires de résidences secondaires. Elle est créatrice d'emplois de service de type conciergerie et de retombées économiques dans les commerces et restaurants locaux. Non contraint par un statut d'entreprise et souvent source de revenus supplémentaires, un logement proposé sur une plateforme d'hébergement locatif entre particuliers peut facilement être ajouté comme retiré. Ce type d'offre d'hébergement peut aisément être reconverti en location classique. Cette **flexibilité** permet au marché de l'hébergement touristique d'un territoire de s'adapter perpétuellement.

Non maîtrisé, le phénomène peut **déséquilibrer le territoire**. Il peut être en **concurrence avec les autres hébergements marchands**. Il peut développer un surtourisme entraînant

des **difficultés de cohabitation** avec la population résidente. Il peut **également influencer le marché de l'immobilier** en augmentant les prix et en diminuant les offres de locations traditionnelles ayant pour effet la perte d'habitants. Cette baisse de population **agit sur la vie locale** (perte de diversité commerciale, forte affluence, problème de stationnement...) **et sur l'authenticité des villes/villages touristiques**.

De plus, la flexibilité décrite plus haut induit un phénomène de **volatilité de la capacité d'accueil**, inconstance amplifiée par des enjeux divers et peu maîtrisables : de la simple envie d'un propriétaire de profiter de sa résidence secondaire à une pandémie mondiale fermant les frontières. Autant les hébergements touristiques collectifs, de par leur statut d'entreprise, sont identifiés et leurs caractéristiques connues des territoires, autant les locations saisonnières via les plateformes internet sont peu visibles et quantifiables. Elles peuvent aisément renverser tout prévisionnel de fréquentation touristique et l'organisation d'accueil mise en place par les territoires (stationnement, sûreté, gestion des déchets...).

Les municipalités font également face à des enjeux financiers pour la récupération de la taxe de séjour. Tous les propriétaires louant des biens ne se déclarent pas nécessairement. Ceci constitue un manque à gagner pour les territoires. Cette problématique révèle également la difficulté, localement, de recenser de manière exhaustive ce type d'offres.

Une volonté commune des territoires à réguler ce type de location a permis la création d'outils d'encadrement (limitation nombre de nuitées, enregistrement, changement de destination du bien...). Cette démarche commune a aussi fortement incité les plateformes de réservation à ouvrir progressivement leurs données, éléments clés de compréhension de ce phénomène.

Cette étude mesure et qualifie l'ampleur du phénomène sur le territoire de l'estuaire de la Seine. Ses liens avec l'activité touristique et les marchés immobiliers locaux seront approfondis.

Différents profils d'intercommunalités seront identifiés et accompagnés de préconisations adaptées.

¹ Source : Statista 2018.

1.

Le phénomène en chiffres

Quelles sont les caractéristiques de l'offre d'hébergement locatif entre particuliers dans l'Estuaire de la Seine ?

Quelles sont les communes les plus dotées ?

Comment le phénomène y a-t-il évolué ?

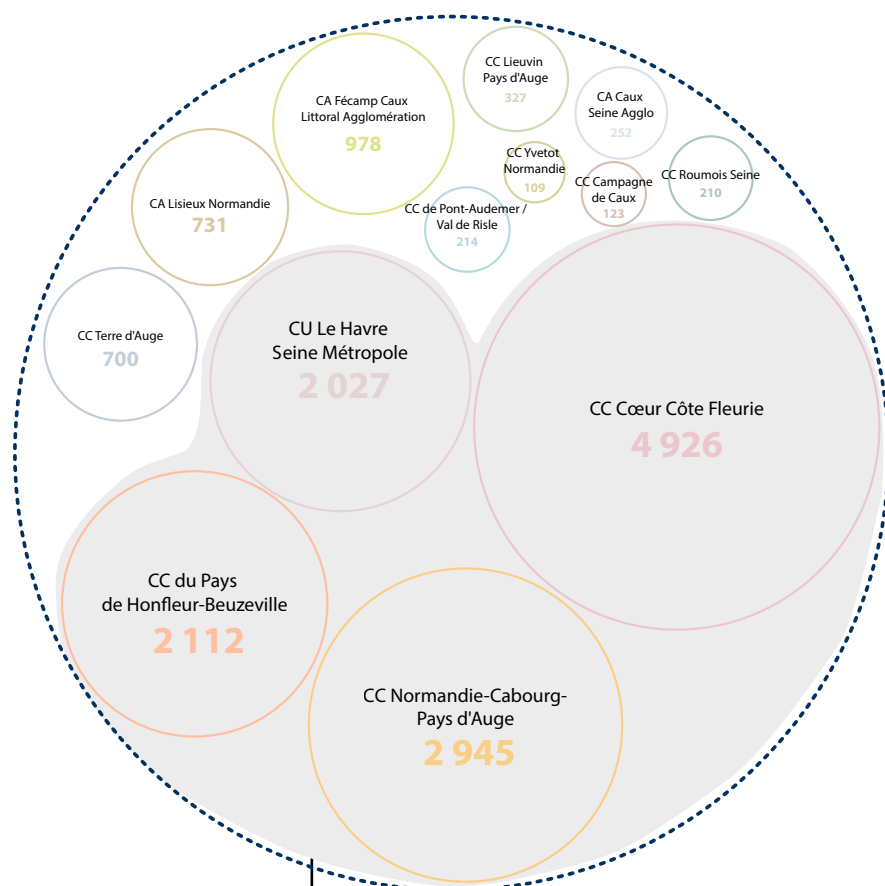


40 127 offres en Normandie

Dont 40 % dans l'Estuaire de la Seine
(soit 15 654 offres)



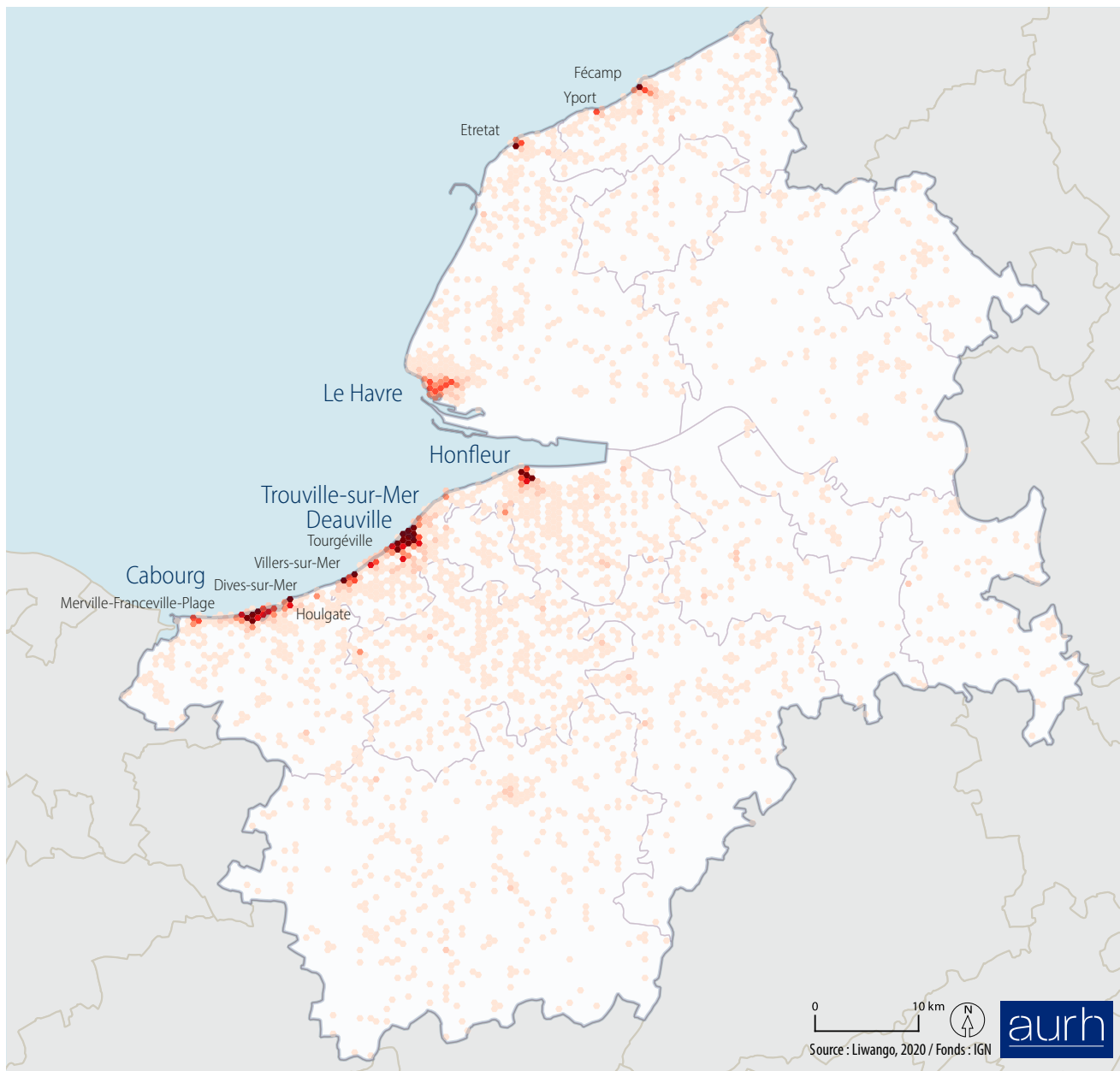
**RÉPARTITION DES OFFRES D'HÉBERGEMENT LOCATIF ENTRE PARTICULIERS
DANS LES INTERCOMMUNALITÉS DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE**



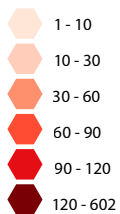
77 % des offres de l'Estuaire se concentrent dans 4 intercommunalités

Densité des offres

Une offre présente sur l'ensemble du territoire avec une concentration sur le littoral



Nombre d'offres

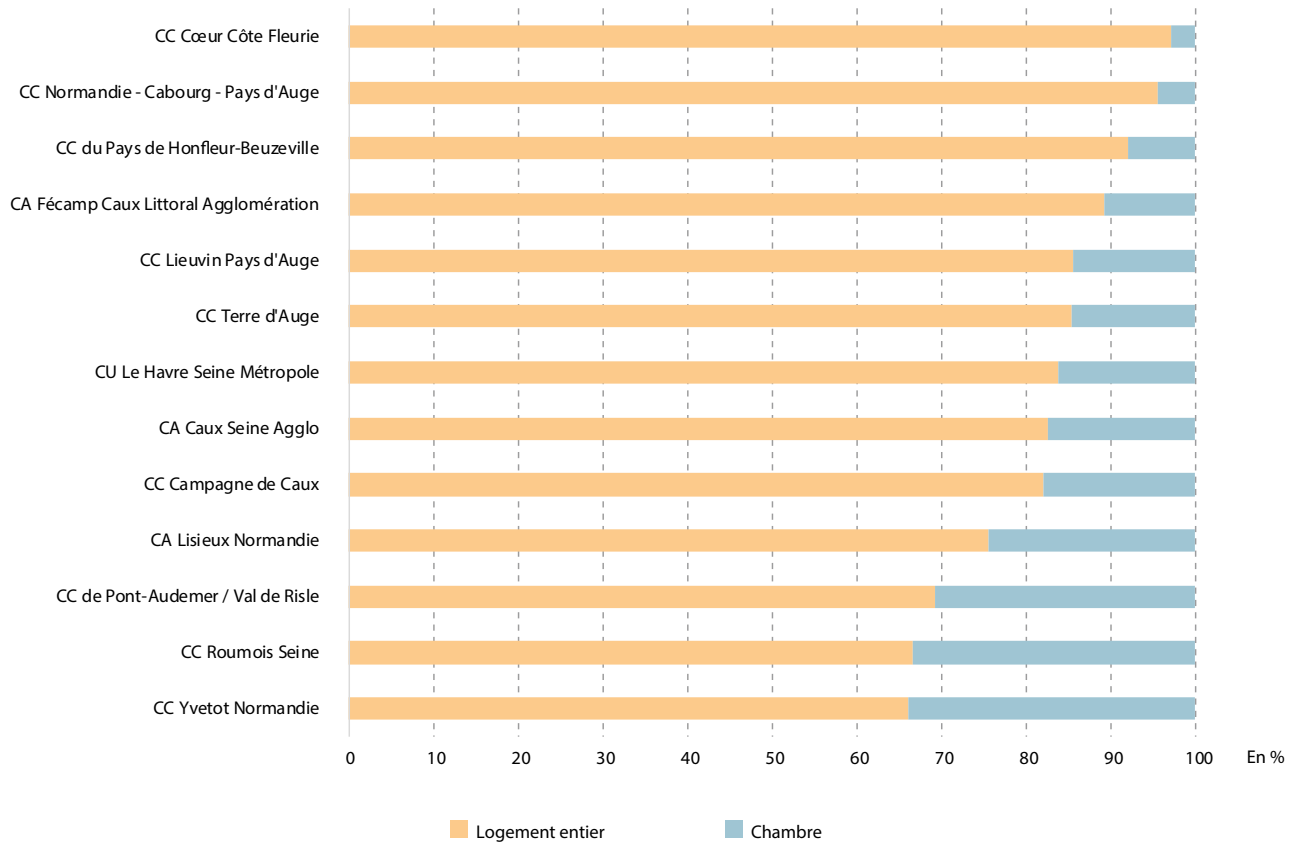


Secteurs

- Secteurs concentrant plus de 1 000 offres
- Secteurs avec une densité d'offre supérieur à 60 offres par maille

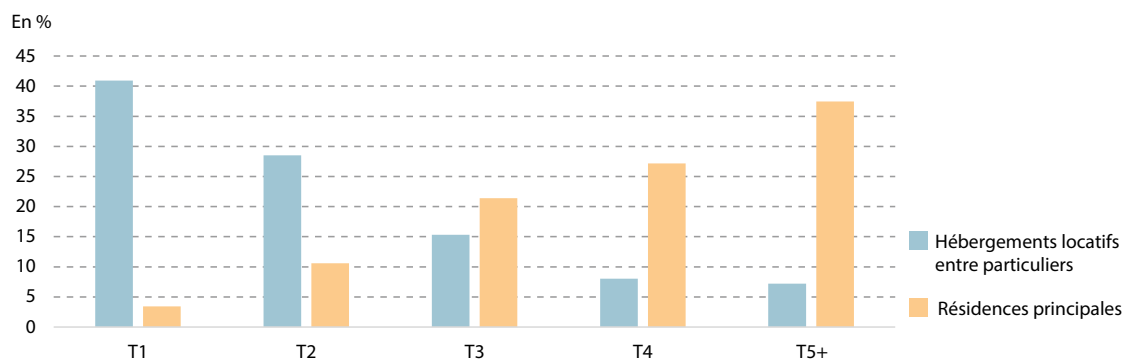
Répartition des offres entre chambres et logements entiers

Des profils d'offres différents selon les territoires : une prédominance de logements entiers sur le littoral, une offre de chambres plus importante à l'intérieur des terres



Répartition des types de logements

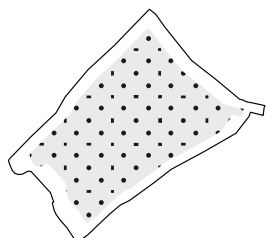
Une surreprésentation des petits logements dans les hébergements locatifs entre particuliers du territoire par rapport aux résidences principales



Les chiffres clés dans les 5 principales communes



Dans l'Estuaire de la Seine, 5 communes totalisent plus de 1 000 offres chacune : Trouville-sur-Mer, Deauville, Cabourg, Honfleur et Le Havre.
Elles regroupent 44 % des offres de l'Estuaire de la Seine.



Trouville-sur-Mer

[CC Cœur Côte Fleurie]

1 528 offres

6 912 personnes pouvant être accueillies

ÉVOLUTION DE L'OFFRE AIRBNB®

Entre 2017 et 2020 les offres Airbnb® ont été multipliées

X1,9

1 115 offres en 2020
582 offres en 2017



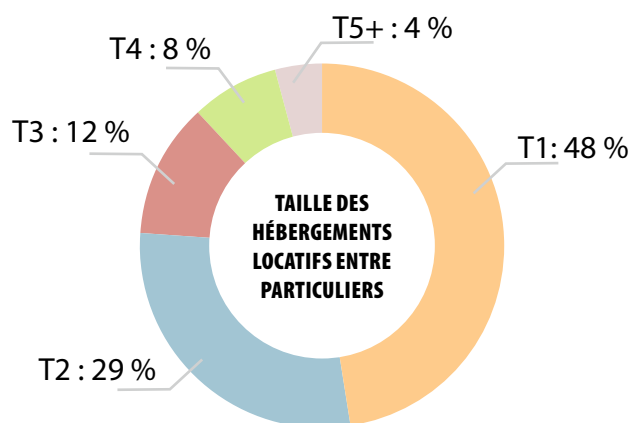
ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

Hébergements touristiques collectifs : ↘ - 3 %

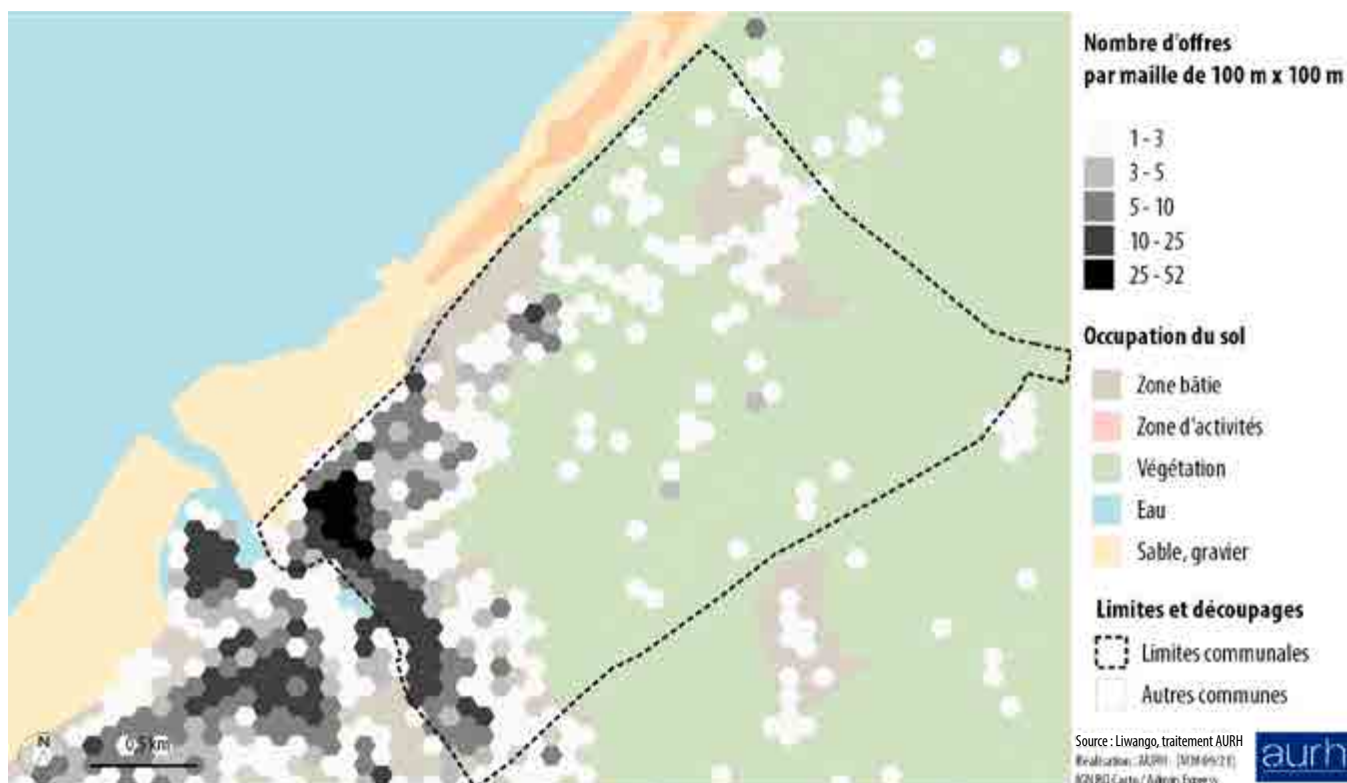
Hébergements locatifs entre particuliers : ↗ + 31 %

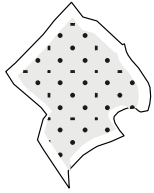
Résidences principales : → 0 %

Résidences secondaires : ↗ + 1 %



NOMBRE D'HÉBERGEMENTS LOCATIFS ENTRE PARTICULIERS À TROUVILLE-SUR-MER





Deauville

[CC Cœur Côte Fleurie]

1 508 offres

7 284 personnes pouvant être accueillies

ÉVOLUTION DE L'OFFRE AIRBNB®

Entre 2017 et 2020 les offres airbnb® ont été multipliées

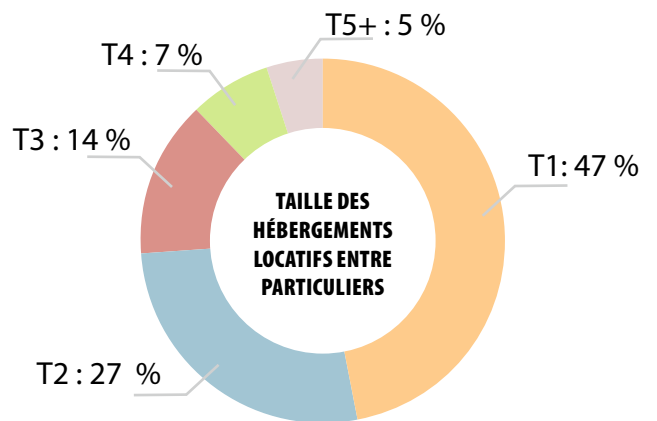
X1,7

1 046 offres en 2020
601 offres en 2017

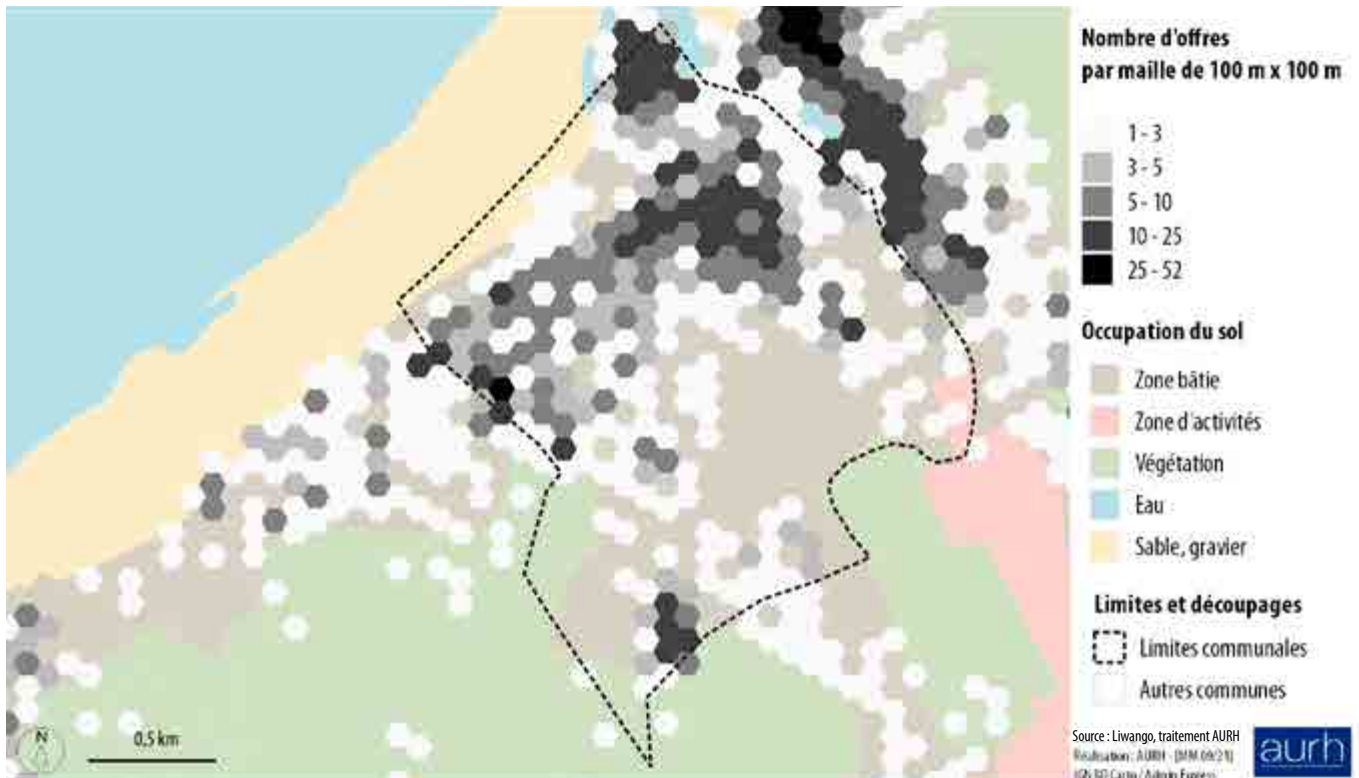


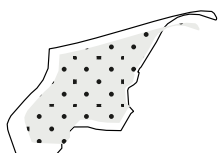
ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

- Hébergements touristiques collectifs : ↗ + 7 %
- Hébergements locatifs entre particuliers : ↗ + 25 %
- Résidences principales : ➡ 0 %
- Résidences secondaires : ↗ + 1 %



NOMBRE D'HÉBERGEMENTS LOCATIFS ENTRE PARTICULIERS À DEAUVILLE





Cabourg

[CC Normandie - Cabourg - Pays d'Auge]

1 461 offres

6 590 personnes pouvant être accueillies

ÉVOLUTION DE L'OFFRE AIRBNB®

Entre 2017 et 2020 les offres Airbnb® ont été multipliées

X3,2

866 offres en 2020
274 offres en 2017



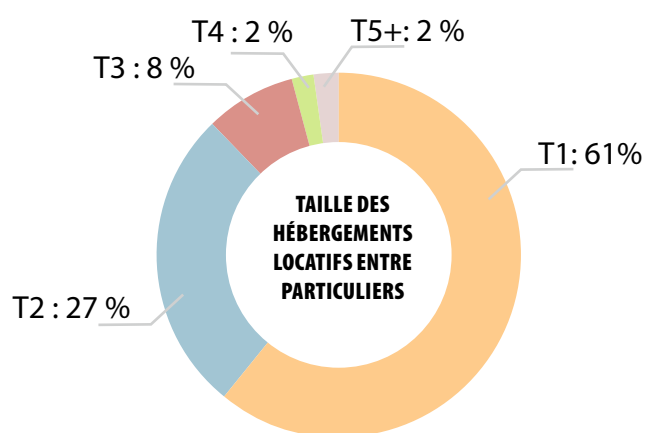
ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

Hébergements touristiques collectifs : **↓ -7 %**

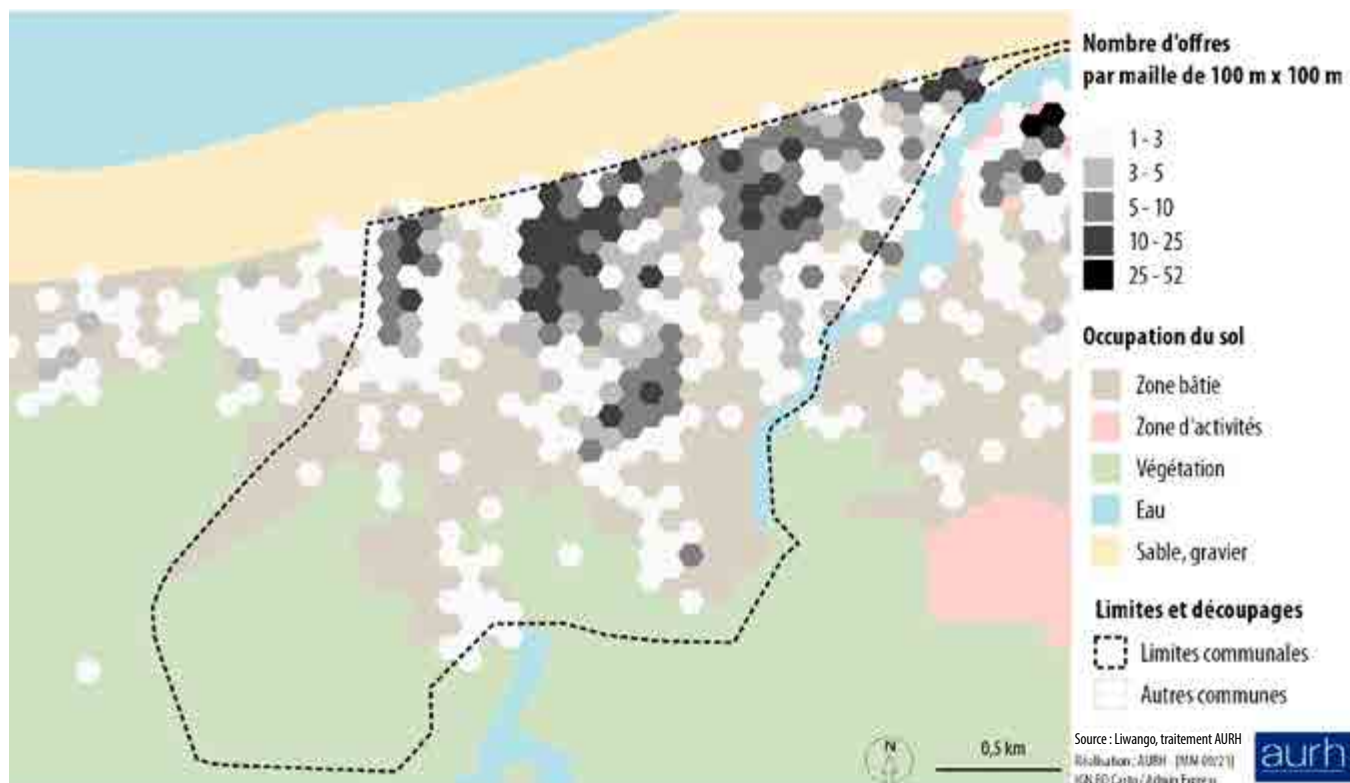
Hébergements locatifs entre particuliers : **↗ +72 %**

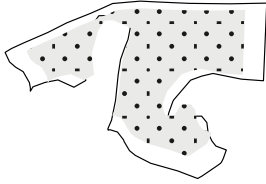
Résidences principales : **↗ +1 %**

Résidences secondaires : **↗ +1 %**



NOMBRE D'HÉBERGEMENTS LOCATIFS ENTRE PARTICULIERS À CABOURG





Honfleur

[CC du Pays de Honfleur-Beuzeville]

1 350 offres

5 447 personnes pouvant être accueillies

ÉVOLUTION DE L'OFFRE AIRBNB®

Entre 2017 et 2020 les offres Airbnb® ont été multipliées

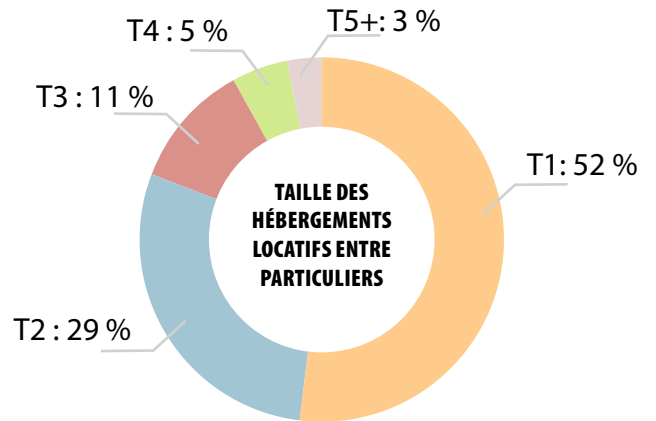
X1,7

988 offres en 2020
510 offres en 2017

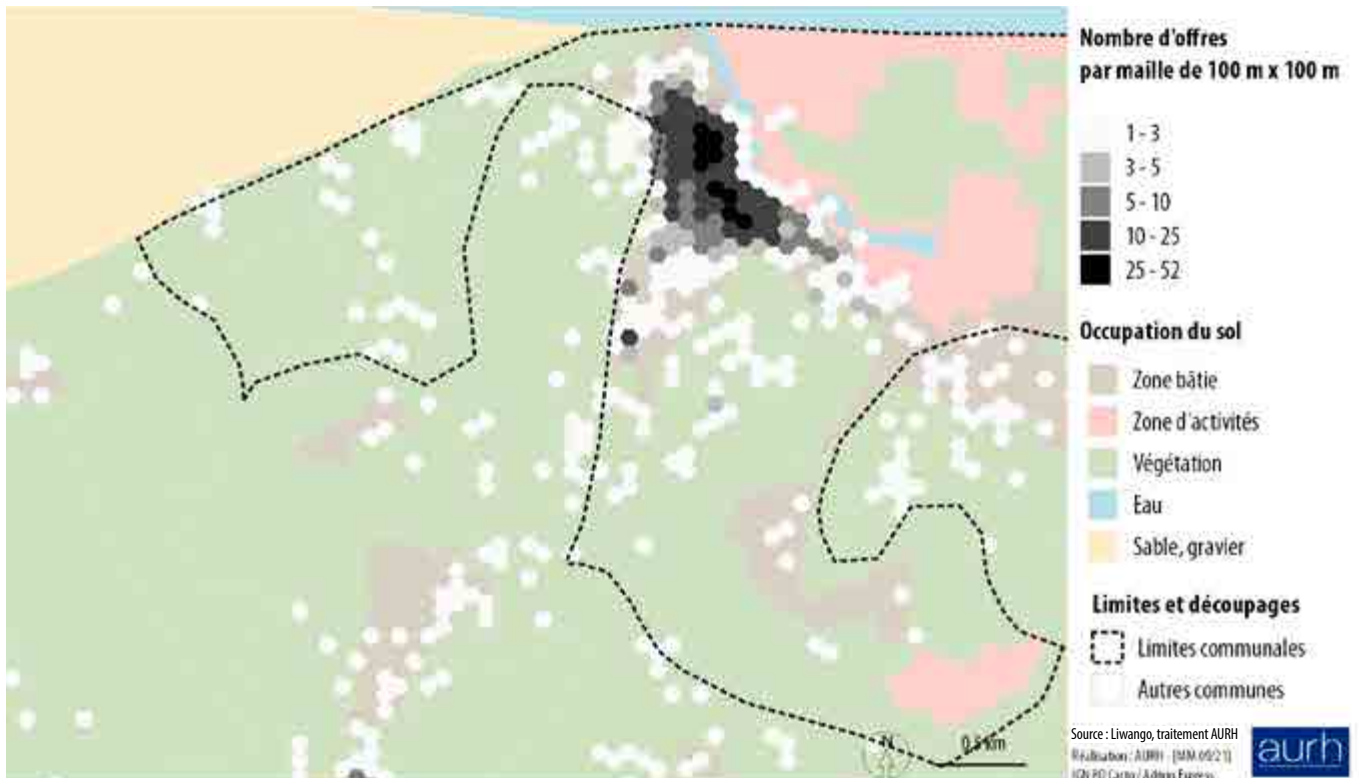


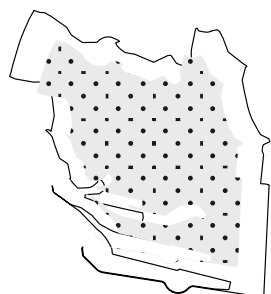
ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

- Hébergements touristiques collectifs : ↘ - 4 %
- Hébergements locatifs entre particuliers : ↗ + 31 %
- Résidences principales : ➡ 0 %
- Résidences secondaires : ↗ + 8 %



NOMBRE D'HÉBERGEMENTS LOCATIFS ENTRE PARTICULIERS À HONFLEUR





Le Havre

[CU Le Havre Seine Métropole]

1 176 offres

3 757 personnes pouvant être accueillies

ÉVOLUTION DE L'OFFRE AIRBNB®

Entre 2017 et 2020 les offres Airbnb® ont été multipliées

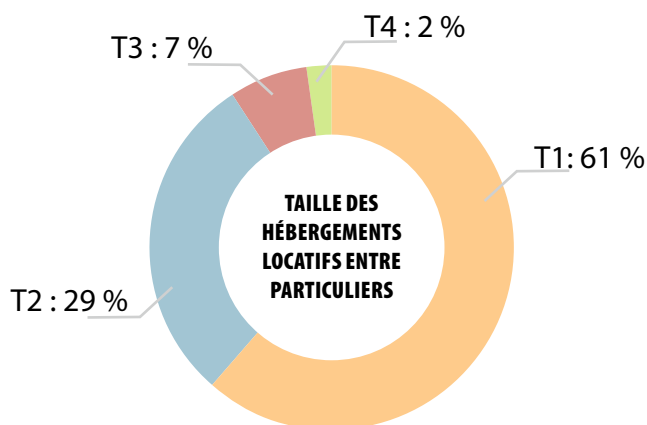
X 2,6

1 074 offres en 2020
408 offres en 2017

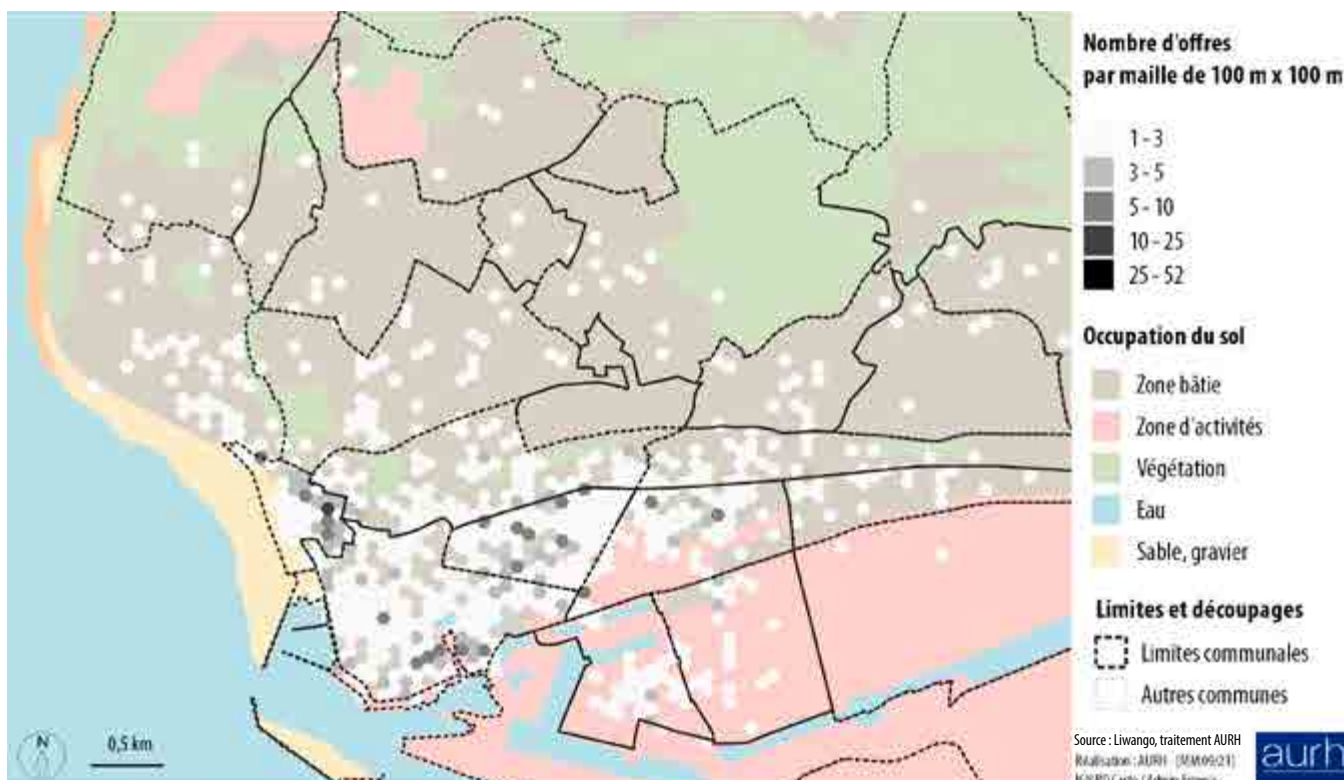


ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

- Hébergements touristiques collectifs : ↗ + 2 %
- Hébergements locatifs entre particuliers : ↗ + 54 %
- Résidences principales : ➡ 0 %
- Résidences secondaires : ↗ + 16 %



NOMBRE D'HÉBERGEMENTS LOCATIFS ENTRE PARTICULIERS AU HAVRE



2.

Quel positionnement dans l'offre d'hébergement touristique ?

Comment les locations entre particuliers via les plateformes Airbnb®, Aritel® et Homelidays® viennent-elles s'intégrer dans l'offre d'hébergement collectif touristique existant ?

Comment cette offre influe-t-elle la fréquentation des territoires ?

Quelle est la situation pour chaque intercommunalité de l'Estuaire de la Seine ?

La location entre particuliers, grande pourvoyeuse de lits touristiques

L'offre d'hébergement entre particuliers via les plateformes internet de réservation contribue grandement à la capacité d'hébergement de l'estuaire de la Seine. Sur les 133 340 lits touristiques qu'offre l'estuaire, plus de la moitié sont des lits d'hébergement locatif entre particuliers.

La situation est différente selon les intercommunalités.

Pour les communautés de communes Lieuvain Pays d'Auge, Roumois Seine et Yvetot Normandie, la capacité d'hébergement des locations entre particuliers via les plateformes représente respectivement 82 %, 71 % et 74 % de la capacité totale d'hébergement. Ces locations pourraient ainsi compenser un manque d'offres hôtelières classiques.

La communauté de communes Normandie - Cabourg - Pays d'Auge a une capacité d'hébergement locatif entre particuliers moindre (48 %) car elle est dotée d'une offre d'hébergement touristique collectif importante et diverse

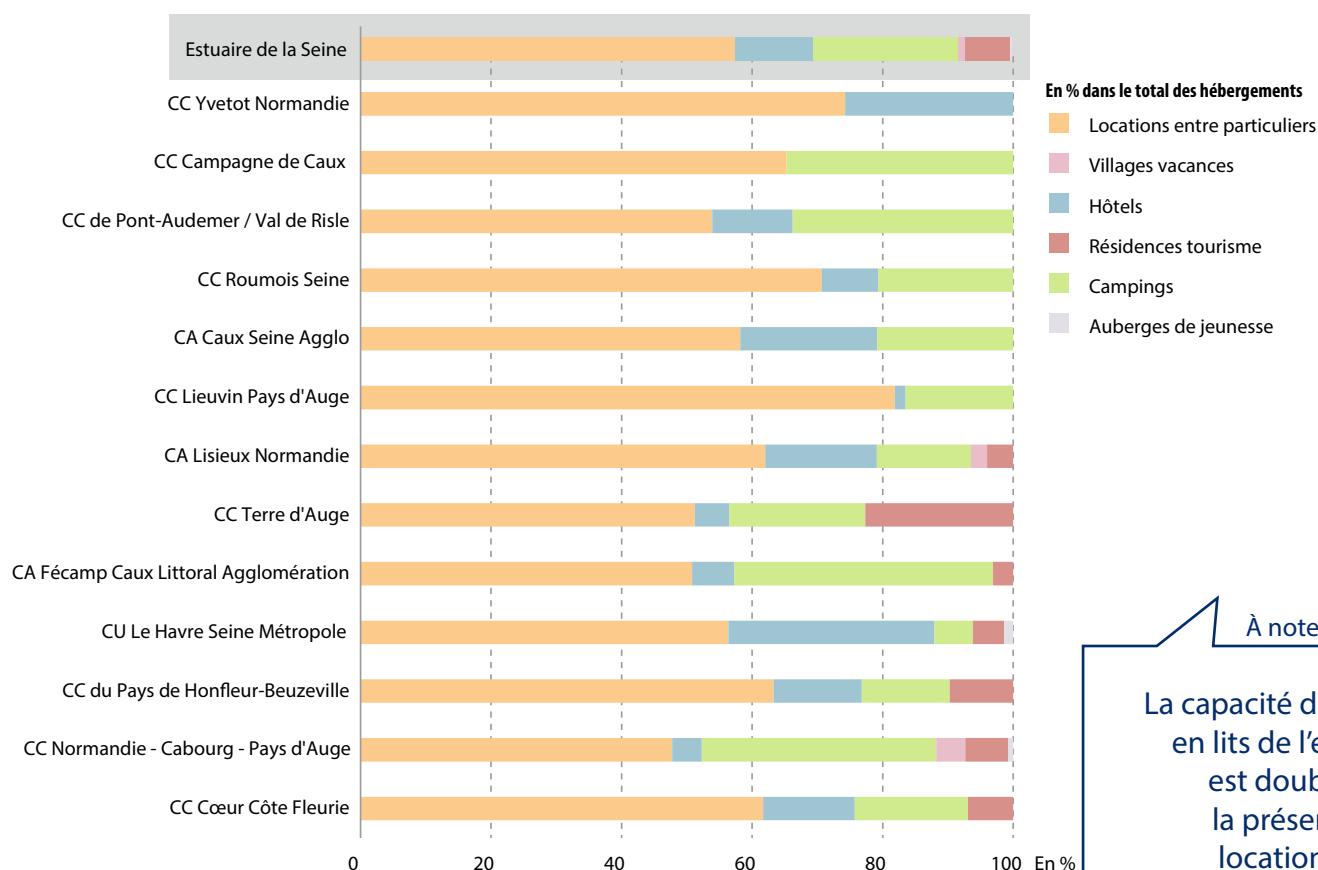
(hôtels, campings, résidences de tourisme...). Il en est de même pour la Communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral (51 %) et la Communauté de communes Terre d'Auge (51 %). Le nombre important d'emplacements de camping pour l'une et le nombre important de lits en résidences de tourisme pour l'autre, diminuent la part de l'offre de type Airbnb®.



Estuaire de la Seine

57 % des lits touristiques sont proposés par les hébergements locatifs entre particuliers

RÉPARTITION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENT EN 2020



À noter

La capacité d'accueil en lits de l'estuaire est doublée par la présence des locations entre particuliers ■

Un phénomène présent dans tout l'estuaire

Le phénomène des locations entre particuliers via les plateformes de réservation en ligne concerne tous les types de communes, qu'elles soient littorales ou à l'intérieur des terres, urbaines ou rurales, dans un *hot spot* touristique ou non.

Le territoire de l'estuaire de la Seine est en très grande partie couvert par l'offre de locations entre particuliers :

- ▶ 89 % des communes disposent d'une offre de ce type.
- ▶ 68 % des communes disposent uniquement de ce type d'offre pour héberger des touristes.

Cette forte présence territoriale est à tempérer au vu de l'analyse des capacités d'accueil. Les 68 % de communes n'ayant que des offres de type Airbnb® ne cumulent que 23 % de la capacité d'accueil totale dans ce type de logement.

Dans les communes déjà dotées d'hébergement collectif touristique, la forte présence des offres de locations confirme et renforce le caractère touristique des destinations.

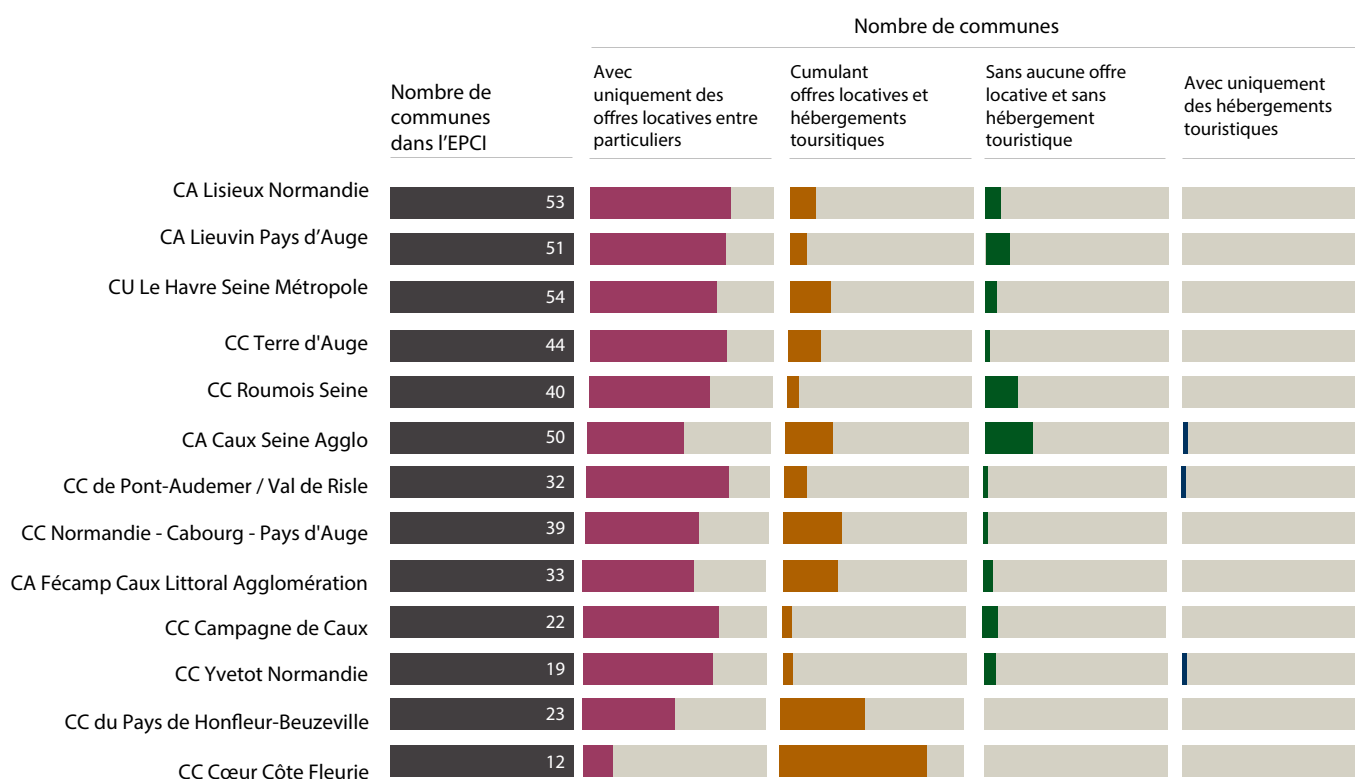


Couverture du territoire

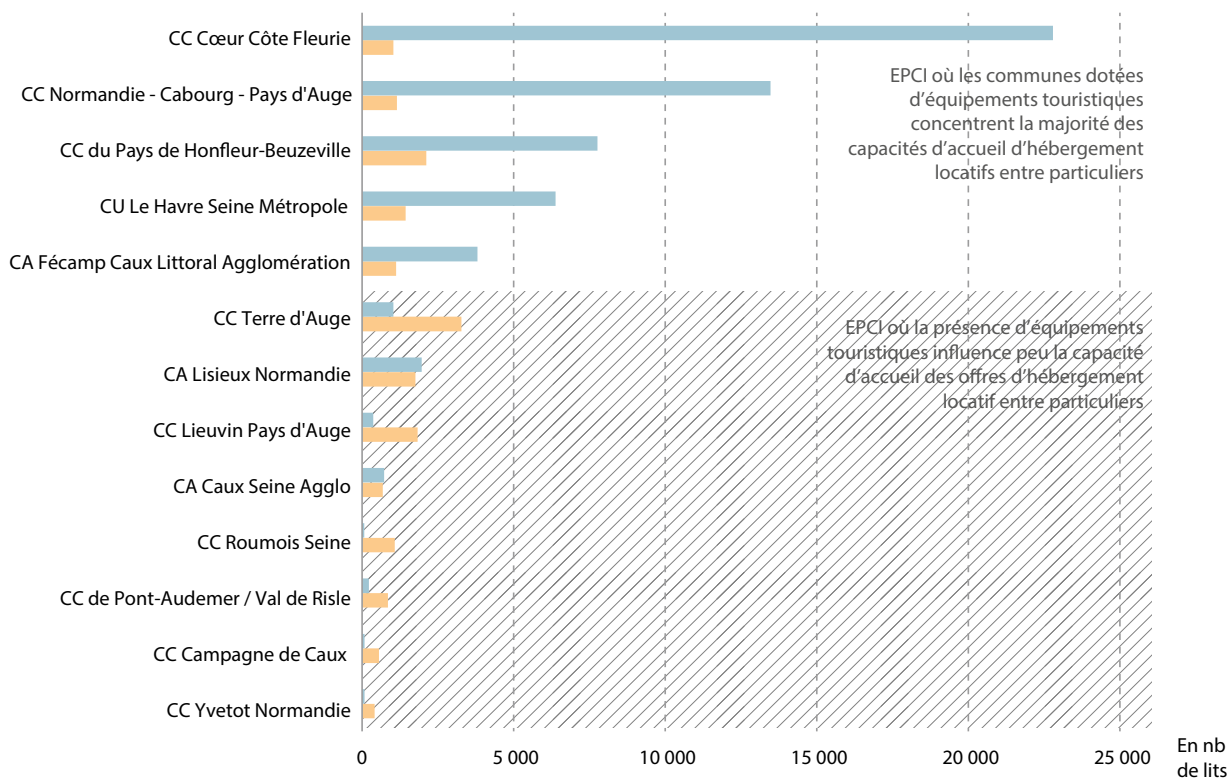
9/10 des communes ont une offre de type Airbnb®

2/3 des communes disposent uniquement d'une offre de type Airbnb® pour héberger les touristes

POIDS DES LOCATIONS ENTRE PARTICULIERS VIA LES PLATEFORMES SUR LE TOTAL DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES (HÔTEL, CAMPING...)



RÉPARTITION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES LOCATIONS ENTRE PARTICULIERS EN PRÉSENCE OU NON D'AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES



Capacité d'accueil en location entre particuliers dans les communes dotées :

- de ce type d'offre et d'hébergement touristique
- uniquement de ce type d'offre

À noter

Les locations saisonnières entre particuliers se différencient par une couverture géographique estuarienne plus étendue que les hébergements collectifs touristiques ■

La coprésence des locations saisonnières entre particuliers et des hébergements collectifs touristiques interroge sur le positionnement concurrentiel ou complémentaire de ces différentes typologies d'hébergement ■

Quel poids des hébergements locatifs entre particuliers par rapport à la population du territoire ?

La capacité totale des locations saisonnières entre particuliers représente l'équivalent de 11 % de la population totale de l'Estuaire.

Selon les intercommunalités de l'Estuaire de la Seine, le rapport entre le nombre d'habitants et le nombre de visiteurs potentiels est très différent.

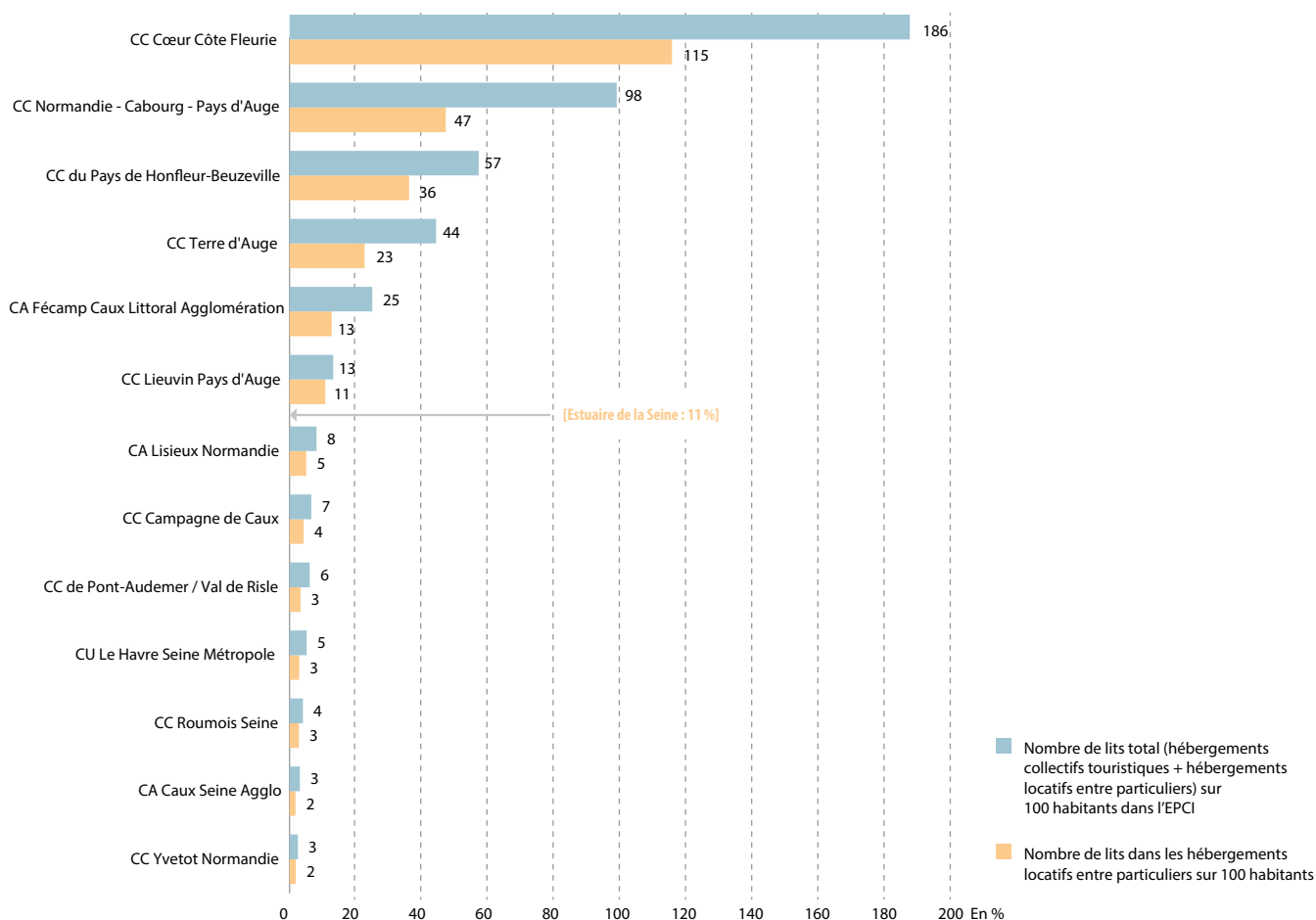
Pour trois intercommunalités, l'affluence touristique induite par les hébergements locatifs entre particuliers est très importante par rapport à la population :

- la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie a davantage de capacité d'hébergement que sa population (115 %),

- la Communauté de communes Normandie – Cabourg – Pays d'Auge et la Communauté de communes du Pays de Honfleur ont également une forte représentativité avec respectivement l'équivalent de 47 % et 36 % des populations locales.

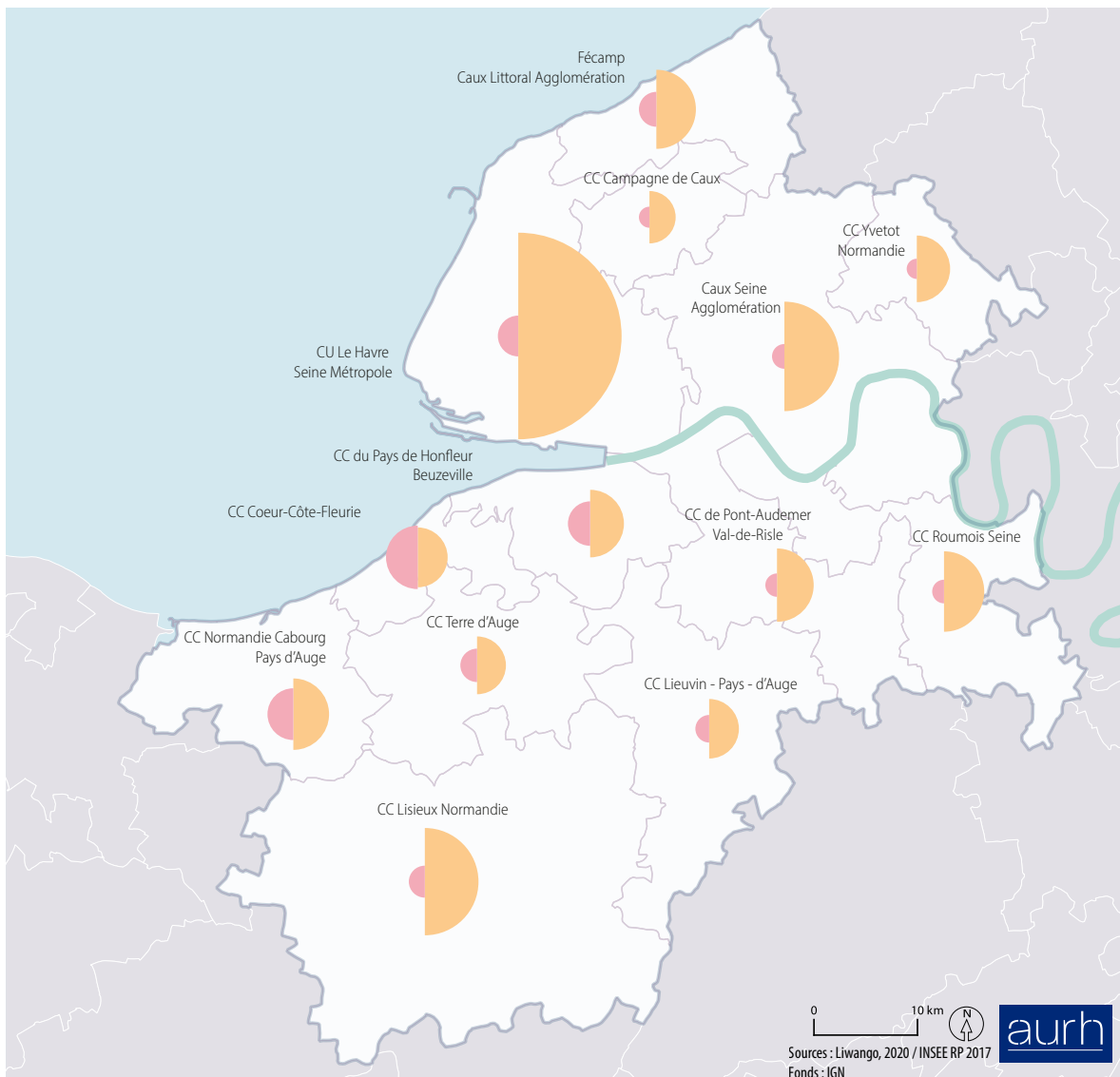
Cette estimation est faite dans le cadre d'un taux d'occupation de 100 % des locations et doit être appréhendée selon la saisonnalité touristique. En haute saison, le nombre de touristes hébergés en location entre particuliers contribue à l'augmentation de la fréquentation. Cette fréquentation, très variable, influence pourtant l'organisation de l'accueil des touristes (gestion des déchets, effectifs des services municipaux...)

POIDS DES CAPACITÉS D'ACCUEIL PAR RAPPORT À LA POPULATION

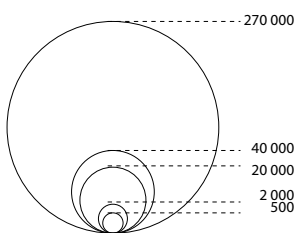


GUIDE DE LECTURE : nombre de personnes pouvant être accueillies dans les hébergements touristiques entre particuliers pour 100 habitants dans l'intercommunalité. Exemple dans la Communauté de Communes de Cœur Côte Fleurie on recense une capacité d'accueil de 186 personnes dans les hébergements locatifs entre particulier pour 100 habitants dans l'intercommunalité.

**NOMBRE D'HABITANTS ET
NOMBRE DE PERSONNES POUVANT ÊTRE ACCUEILLIES DANS LES HÉBERGEMENTS LOCATIFS ENTRE PARTICULIERS**



Nombre de personnes pouvant être accueillies (rose) / Nombre d'habitants (orange)



À noter

La capacité d'accueil des locations entre particuliers peut générer une part importante de la fréquentation des destinations ■

Un éventail de prix favorable à l'accueil d'une clientèle variée

Dans l'offre d'hébergement entre particuliers de type Airbnb®, le prix moyen à la nuitée dans l'estuaire pour l'accueil de :

- » 1-2 personnes est de 89 €,
- » 114 € pour 3-4 personnes,
- » 154 € pour 5-6 personnes,
- » 255 € pour 6-10 personnes,
- » 479 € pour plus de 10 personnes.

Les prix pratiqués ne sont pas encadrés par un classement hôtelier de type étoile et sont déterminés librement par les loueurs.

Les communautés de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, Cœur Côte Fleurie et Terre d'Auge affichent les prix les plus élevés et sont toujours au-dessus de la moyenne

estuarienne quelle que soit la capacité d'accueil du logement.

La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, les agglomérations Fécamp Caux Littoral et Caux Seine Agglo ont des prix inférieurs à la moyenne de l'estuaire. Les communautés de communes Campagne de Caux et Yvetot Normandie font également partie des territoires les plus attractifs économiquement.

Malgré des prix inférieurs à la moyenne pour les logements pouvant accueillir entre 1 et 9 personnes, la Communauté de communes Roumois Seine fait partie des territoires les plus chers pour les locations de plus de 10 personnes (591 €).

Dans les locations de grande capacité, les caractéristiques du logement et ses équipements influencent certainement davantage le prix que la localisation.

PRIX MOYEN À LA NUITÉE SELON LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

	1-2 PERSONNES	3-4 PERSONNES	5-6 PERSONNES	6-10 PERSONNES	PLUS DE 10 PERSONNES
CA Caux Seine Agglo	82 €	99 €	124 €	150 €	283 €
CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	85 €	110 €	150 €	271 €	529 €
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	86 €	115 €	141 €	253 €	489 €
CC Lieuvin Pays d'Auge	92 €	132 €	161 €	255 €	404 €
CC Roumois Seine	85 €	93 €	134 €	196 €	591 €
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	109 €	136 €	187 €	320 €	488 €
CA Lisieux Normandie	89 €	113 €	154 €	258 €	387 €
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	85 €	103 €	130 €	216 €	341 €
CU du Havre Seine Métropole	71 €	102 €	141 €	237 €	441 €
CC Cœur Côte Fleurie	109 €	145 €	216 €	401 €	671 €
CC Terre d'Auge	108 €	157 €	194 €	312 €	650 €
CC Campagne-de-Caux	91 €	100 €	115 €	NR	NR
CC Yvetot Normandie	65 €	80 €	NR	188 €	NR
ESTUAIRE DE LA SEINE	89 €	114 €	154 €	255 €	479 €

NR : non représentatif, moins de 10 offres.

■ En orange apparaissent les 3 prix les plus bas

■ En violet apparaissent les 3 prix les plus hauts

À noter

Une cohésion des prix
aussi bien territoriale
que par typologie
de logement ■

En résumé

Plus de la moitié des lits touristiques de l'estuaire de la Seine sont proposés par les hébergements locatifs entre particuliers.

Ce phénomène concerne tous les types de communes, qu'elles soient littorales ou à l'intérieur de terres, urbaines ou rurales, dans une destination touristique prisée ou moins fréquentée.

Ces locations disposent d'ailleurs d'une couverture géographique estuarienne plus étendue que les hébergements collectifs touristiques. Ainsi, 9 communes sur 10 ont une offre d'hébergement locatif entre particuliers ; deux tiers des communes disposent uniquement de ce type d'offre pour héberger les touristes. Cependant, les deux tiers de la capacité d'accueil de ces offres se concentrent dans les communes déjà dotées d'hébergements collectifs touristiques.

Ce type de location doit être considéré comme un maillon de l'hébergement touristique au même titre que les hôtels, campings et autres hébergements collectifs touristiques. Il contribue fortement à la capacité d'accueil touristique et offre un large panel de prix permettant d'attirer et de diversifier la clientèle de l'Estuaire.

Ce mode de location peut être envisagé comme une réelle opportunité de développement touristique pour certains territoires peu pourvus en hébergement touristique collectif.

Dans les territoires fortement dotés d'offres de location et d'offres en hébergement collectif touristique, cette coprésence interroge sur le positionnement concurrentiel ou complémentaire des différentes typologies d'hébergement.

La capacité totale de ces locations représente l'équivalent de 11 % de la population totale de l'estuaire. La forte capacité d'accueil de ce type de location, génératrice d'une part importante de la fréquentation des destinations, interpelle quant à l'intégration des flux de touristes induits dans la vie locale.

3.

Une mise sous tension de l'offre de logements ?

L'essor des hébergements locatifs entre particuliers déséquilibre-t-il les marchés immobiliers ?

Cet essor rend-il plus difficile l'acquisition de logements par les habitants d'un territoire ?

Peut-il conduire à des situations de concurrence entre les offres de location saisonnière et les offres du marché locatif conventionnel, au point de rendre difficile l'accès au marché locatif « traditionnel » pour les habitants du territoire ou, dans les secteurs très touristiques, pour les travailleurs saisonniers ?

Quelle part du parc de logement du territoire est proposée à la location touristique ?

Le rapport entre le nombre d'offres en hébergement locatif entre particuliers et les résidences principales est un premier indicateur pour mesurer la pression du phénomène sur le parc de logement du territoire.

En Normandie, il y a environ 2,7 offres en hébergement locatif entre particuliers pour 100 résidences principales. A Paris où l'offre Airbnb® est particulièrement développée, il y a 4,4 offres en hébergement locatif entre particuliers pour 100 résidences principales, 7,4 à Nice, 3,7 à Bordeaux et 2,6 à Lyon, 1,5 à Nantes et 1,2 à Rennes².

Avec 4,6 hébergements locatifs entre particuliers pour 100 résidences principales, l'Estuaire de la Seine est davantage touché par le phénomène que Paris.

La situation est très variée au sein de l'Estuaire de la Seine. Sur 13 intercommunalités, 4 EPCI à dominante littorale et touristique sont largement au-dessus de la moyenne de l'Estuaire :

- › 43 offres pour 100 résidences principales dans la **CC Cœur Côte Fleurie** ;
- › 20 offres pour 100 résidences principales dans la **CC Normandie – Cabourg - Pays d'Auge** ;
- › 16 offres pour 100 résidences principales dans la **CC du Pays de Honfleur-Beuzeville** ;
- › 7 offres pour 100 résidences principales dans la **CC Terre d'Auge**.

Certaines communes de ces territoires sont particulièrement touchées par le phénomène avec plus de 70 offres pour 100 résidences principales à Deauville, Cabourg et Benerville-sur-Mer.

La communauté de communes Terre d'Auge, bien qu'elle ne soit pas située en secteur directement littoral, propose 7 offres en hébergement locatif pour 100 résidences principales. Dans ce secteur, la commune de Danestal est la plus concernée avec une soixantaine d'offres en hébergement locatif entre particuliers pour 143 résidences principales, soit un ratio de 43 offres pour 100 résidences principales.

Fécamp Caux Littoral est, elle aussi, au-dessus de la moyenne de l'Estuaire avec 5 offres pour 100 résidences principales. Les communes de Fécamp et d'Yport concentrent une offre importante d'hébergements locatifs entre particuliers. Fécamp comptabilise 400 offres pour plus de 9 000 résidences principales, soit une tension sur le marché résidentiel de 4,4 offres pour 100 résidences principales. À Yport, la tension est plus forte avec 25 offres pour 100 résidences principales, soit au total une centaine d'offres en hébergement locatif entre particuliers dans la commune.

Dans les autres intercommunalités de l'Estuaire de la Seine, cette offre est en développement mais ne semble pas particulièrement mettre sous tension l'offre résidentielle du territoire. Néanmoins, certaines communes sont particulièrement touchées : c'est le cas d'Étretat dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole avec 40 offres pour 100 résidences principales. Bien qu'il n'y ait pas une pression forte des hébergements locatifs entre particuliers dans ces secteurs, l'attractivité des prix sur le marché immobilier et le développement de l'offre doit alerter sur l'essor du phénomène dans les années à venir.

² Source : Auran / Airdna, Insee RP.



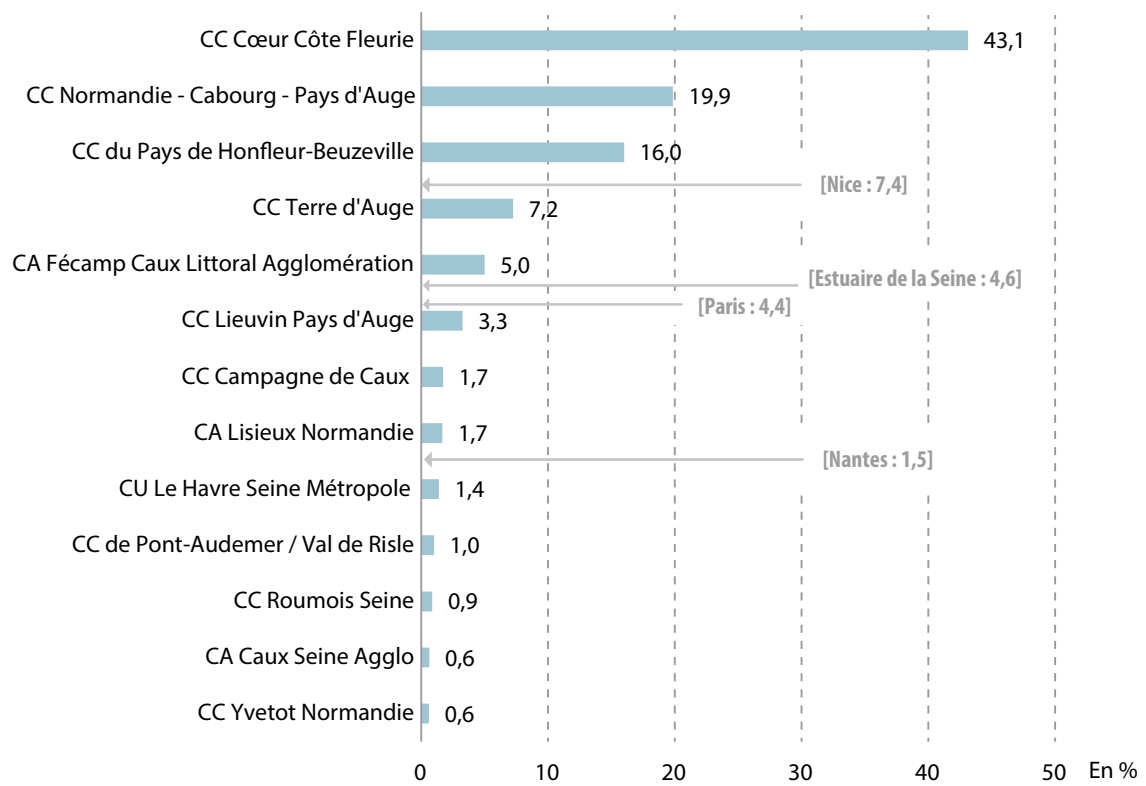
Estuaire de la Seine

4,6 hébergements locatifs
entre particuliers sur
100 résidences principales

À noter

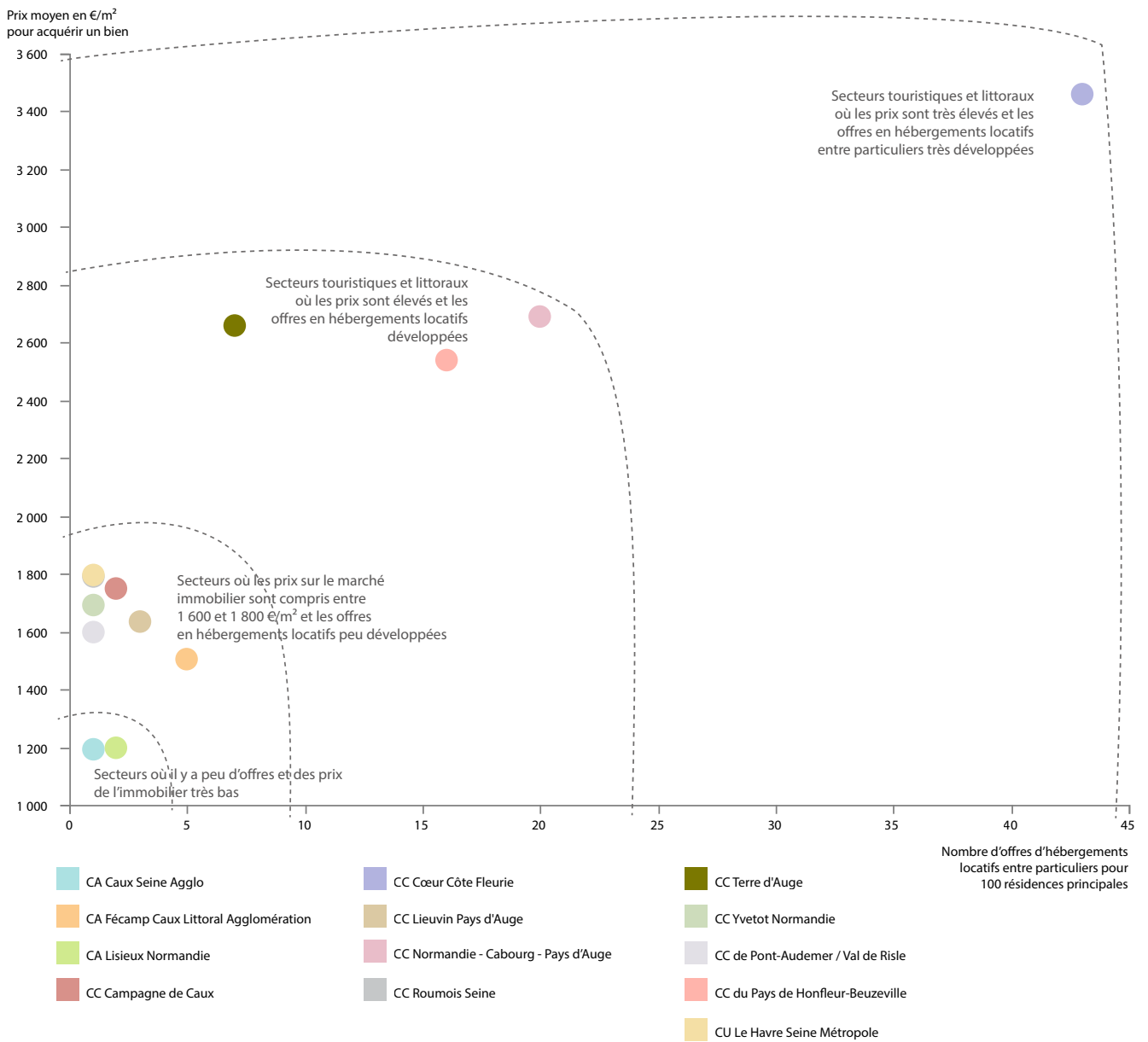
Une forte pression
des locations entre particuliers
sur les résidences principales
des territoires
les plus touristiques ■

POIDS DES HÉBERGEMENTS LOCATIFS ENTRE PARTICULIERS PAR RAPPORT AUX RÉSIDENCES PRINCIPALES



GUIDE DE LECTURE : nombre d'offres de logements entiers en hébergement touristique entre particuliers pour 100 résidences principales dans l'intercommunalité. Par exemple : dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, il y a 52 hébergements locatifs entre particuliers pour 100 résidences principales dans l'intercommunalité.

SITUATION DES INTERCOMMUNALITÉS ENTRE PRIX DU MARCHÉ IMMOBILIER ET PRÉSENCE DE L'OFFRE EN HÉBERGEMENT LOCATIF ENTRE PARTICULIERS PAR RAPPORT AUX RÉSIDENCES PRINCIPALES



Quel risque de tension sur le marché locatif ?

Les prix des locations saisonnières peuvent être supérieurs aux prix des locations traditionnelles. Cette concurrence a pour effet de diminuer l'offre locative privée traditionnelle et d'augmenter le coût des logements, tant à la location qu'à l'achat. Ces effets sont constatés dans les grandes villes soumises à une pression immobilière forte, accentuée par l'activité touristique comme à Paris, Bordeaux ou Marseille.

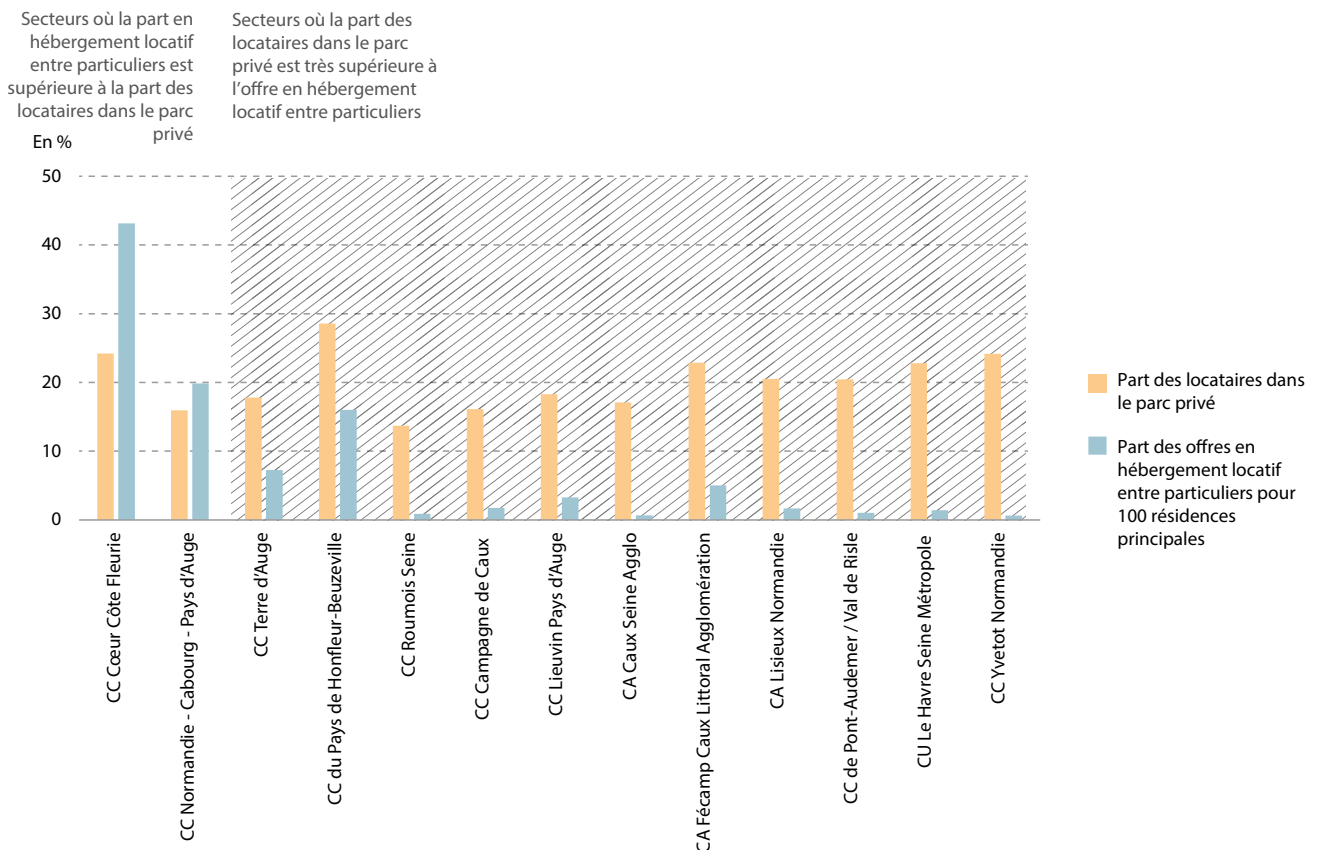
Deux intercommunalités sont concernées par un poids important des hébergements locatifs entre particuliers dans le marché résidentiel : CC Cœur Côte Fleurie et CC Normandie - Cabourg - Pays d'Auge. L'offre d'hébergement locatif entre particuliers y dépasse la part du parc privé occupé par des locataires.

Compte tenu de l'importance des offres en hébergement locatif entre particuliers et du besoin en logement locatif traditionnel dans le parc privé, une tension et une concurrence entre les deux types d'offres et de marché existe.

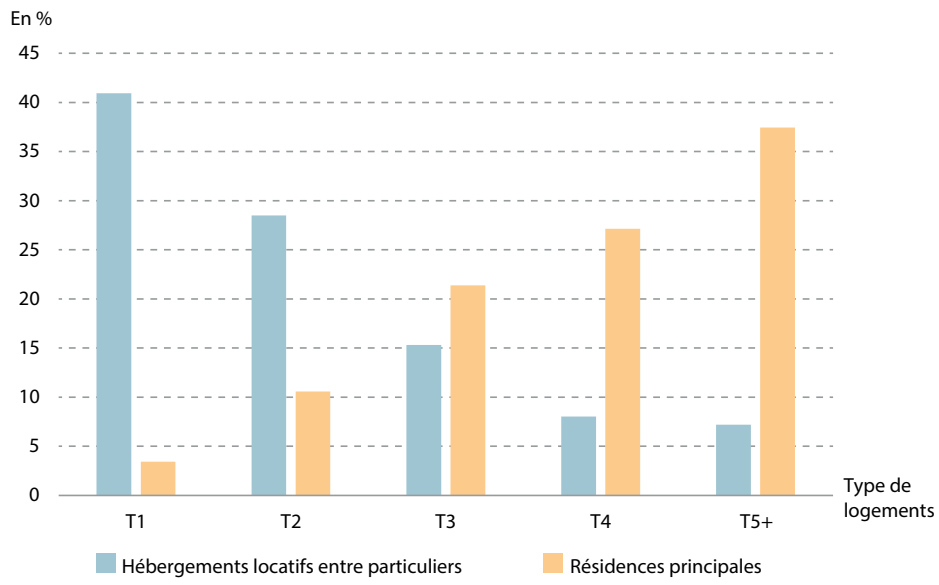
La location d'hébergement locatif entre particuliers dans ces secteurs très attractifs apparaît plus intéressante financièrement pendant la période estivale pour le propriétaire par rapport à la location traditionnelle.

Cette tension porte spécifiquement sur les petits logements. Pour les T1/T2, il y a une surreprésentation des offres en hébergements locatifs par rapport à leur poids dans les résidences principales du secteur. Cette concurrence pose sans doute un problème plus particulièrement pour les saisonniers cherchant à se loger pendant la période estivale.

PART DES LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ / PART DES HÉBERGEMENTS LOCATIFS ENTRE PARTICULIERS



RÉPARTITION DE L'OFFRE PAR TYPE DE LOGEMENTS



À noter

Une forte concurrence entre location saisonnière touristique et location de longue durée sur les logements de petite surface (T1/T2) ■

Quel poids les hébergements locatifs entre particuliers représentent-ils par rapport aux résidences secondaires ?

Compte tenu de l'attractivité touristique des intercommunalités de l'Estuaire de la Seine, il y a une corrélation entre les offres d'hébergement locatif entre particuliers et la présence des résidences secondaires dans un territoire. Il y a davantage d'offres dans les secteurs attractifs. Sans pouvoir le mesurer précisément, une partie des hébergements locatifs proposés pourraient être des résidences secondaires. Selon l'étude IFOP-FNAIM de 2017 sur les résidences secondaires, 40 % des propriétaires louent leur bien. La moitié de ces propriétaires passent par des plateformes internet.

Six intercommunalités ont plus d'un tiers d'hébergements locatifs entre particuliers pour 100 résidences secondaires sur le territoire. La CC du pays de Honfleur-Beuzeville et la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole arrivent en tête du classement avec plus de 50 hébergements locatifs entre particuliers pour 100 résidences secondaires. L'agglomération de Fécamp Caux Littoral, les communautés de communes d'Yvetot Normandie et de Campagne de Caux ont environ 40 hébergements locatifs entre particuliers pour 100 résidences secondaires.

À l'exception de la Communauté de communes Honfleur-Beuzeville, **ce ne sont pas les intercommunalités les plus touristiques de l'Estuaire de la Seine qui ont une part importante d'hébergements locatifs entre particuliers par rapport aux résidences secondaires.**

Une corrélation peut être supposée entre la part de l'offre d'hébergements locatifs entre particuliers dans les résidences secondaires, l'essor touristique et les prix de l'immobilier. Selon le degré de subordination, il est possible de distinguer plusieurs profils :

» **les intercommunalités où les prix de l'immobilier sont attractifs (moins de 1 800 € / m²) et la part de l'offre de type Airbnb® importante (+ 35 %) par rapport aux résidences secondaires.**

Territoires concernés : Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, Fécamp Caux Littoral Agglomération, Caux Seine Agglomération et les communautés de communes Campagne de Caux et Yvetot Normandie.

Il y a une forme d'attractivité touristique plutôt récente mais aussi une attractivité du marché immobilier local (prix encore peu élevé) pouvant favoriser ce type d'investissement locatif. C'est plutôt dans des secteurs où les prix sont moins élevés que la part des hébergements locatifs par rapport au total des résidences secondaires est plus importante. Ce contexte inciterait au développement de la location saisonnière entre particuliers de manière professionnelle.

» **les intercommunalités où les prix de l'immobilier sont élevés (+ 2 600 € / m²) et la part de l'offre de type Airbnb® par rapport aux résidences secondaires est moins importante (moins de 20 %).**

Territoires concernés : les communautés de communes Normandie – Cabourg - Pays d'Auge, Terre d'Auge et Cœur Côte Fleurie.

Ce sont des secteurs touristiques prisés pour lesquels les prix du marché immobilier sont très élevés. L'offre en résidence secondaire est supérieure à l'offre en hébergement locatif de type Airbnb®. L'offre en hébergement touristique (résidences hôtelières, campings...) est déjà importante. Compte tenu de ces paramètres, l'investissement immobilier pour faire de l'hébergement locatif entre particuliers paraît moins rentable. Ces éléments traduisent-ils une location saisonnière entre particuliers majoritairement occasionnelle ?

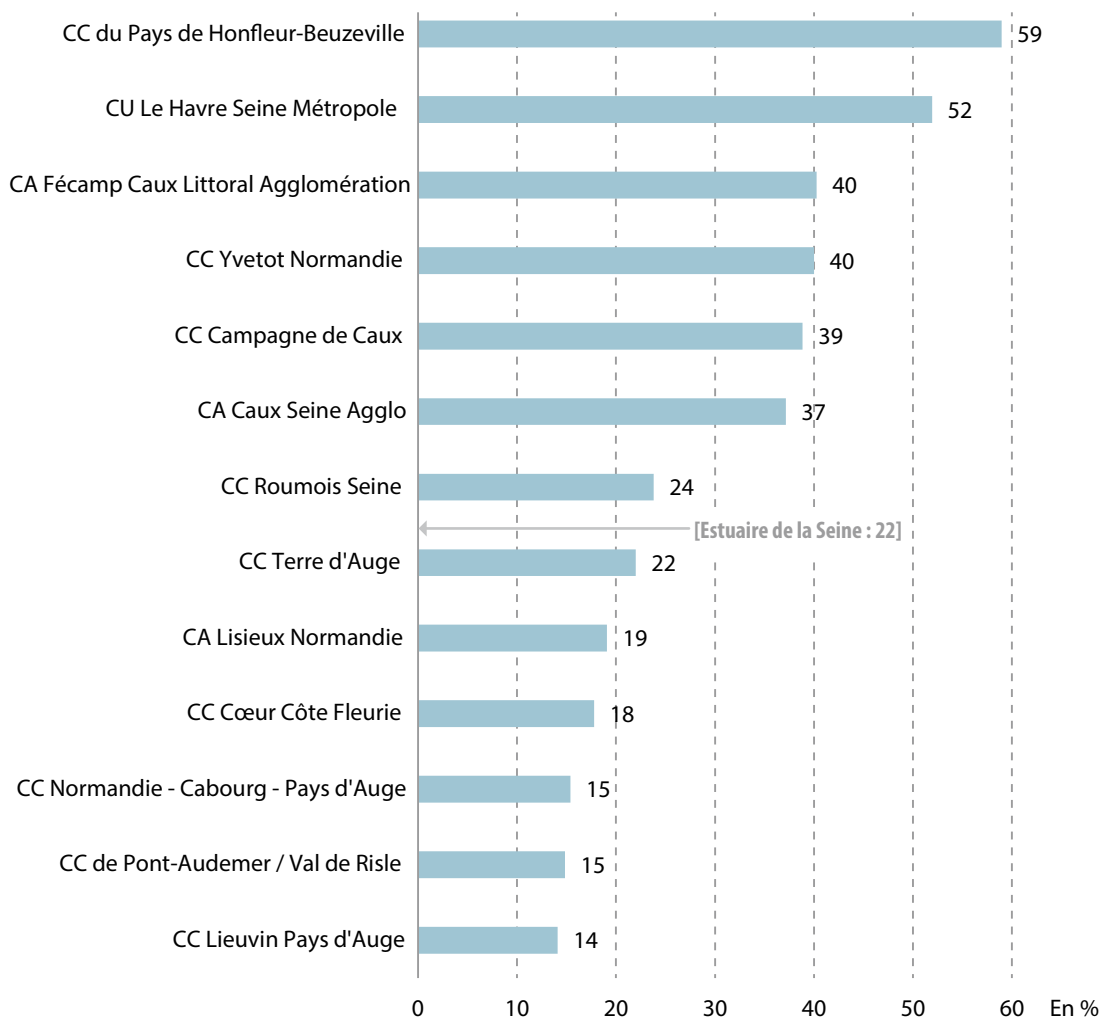
» **les intercommunalités où les prix de l'immobilier sont peu élevés (moins de 1 800 € / m²) et l'offre Airbnb® peu développée.** C'est le cas des communautés de communes Lieuvain Pays d'Auge et Pont-Audemer / Val de Risle.



Estuaire de la seine

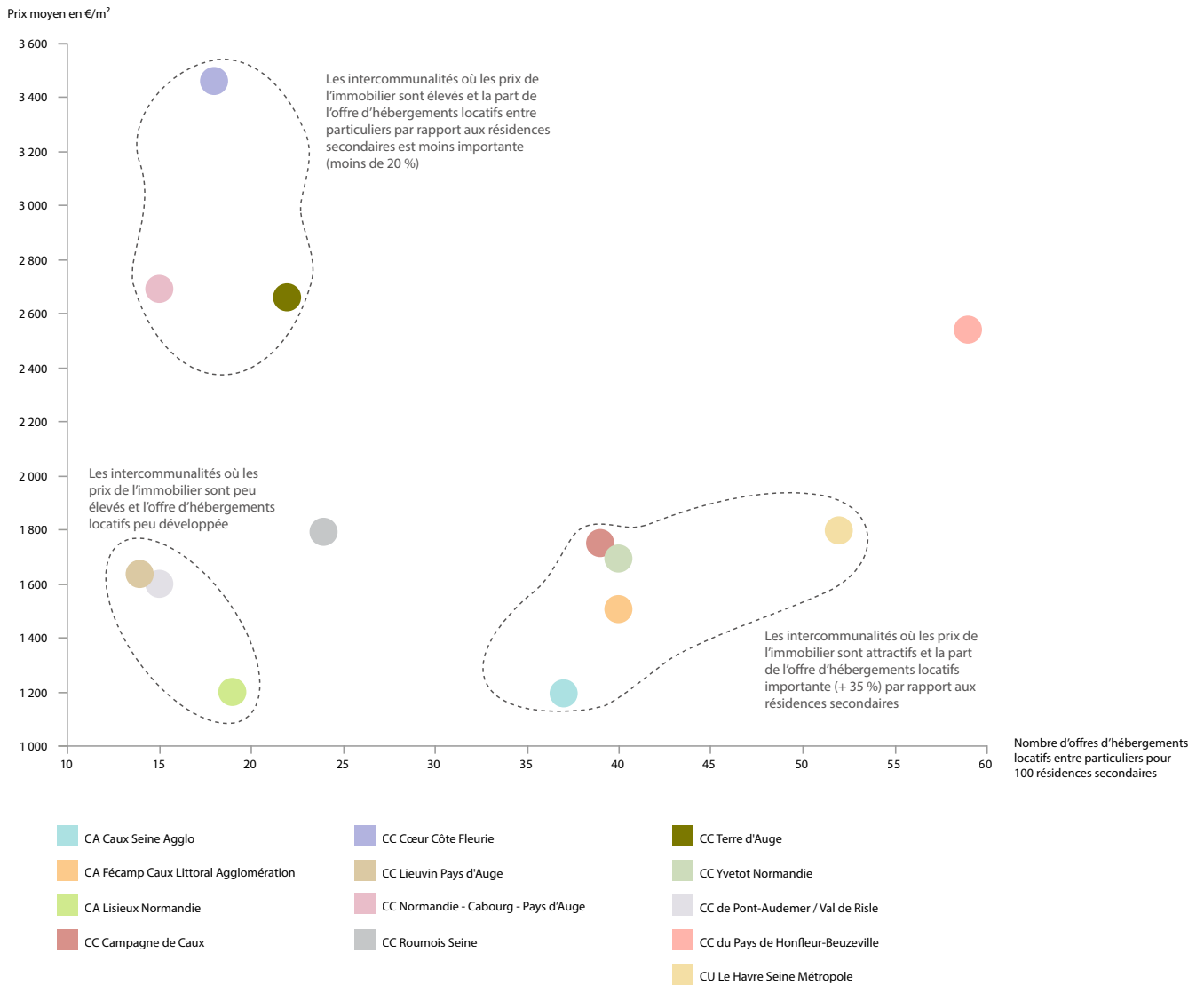
22 hébergements locatifs
entre particuliers pour
100 résidences secondaires

POIDS DES HÉBERGEMENTS LOCATIFS ENTRE PARTICULIERS PAR RAPPORT AUX RÉSIDENCES SECONDAIRES



GUIDE DE LECTURE : nombre d'offre de logement entier en hébergement touristique entre particuliers pour 100 résidences secondaires dans l'intercommunalité. Par exemple : Dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, il y a 52 hébergements locatifs entre particuliers pour 100 résidences secondaires dans l'intercommunalité.

SITUATION DES INTERCOMMUNALITÉS ENTRE PRIX MOYEN DU MARCHÉ IMMOBILIER ET PRÉSENCE DES OFFRES EN HÉBERGEMENT LOCATIF ENTRE PARTICULIERS PAR RAPPORT AUX RÉSIDENCES SECONDAIRES



À noter

Une corrélation constatée entre les locations entre particuliers et les résidences secondaires ■

En résumé

Dans l'estuaire de la Seine, la pression des locations entre particuliers sur les résidences principales est plus importante dans les territoires touristiques et littoraux. Le marché résidentiel de ces intercommunalités est particulièrement concerné par l'essor des hébergements locatifs entre particuliers. Certaines de leurs communes ont une part importante des logements dédiée à l'hébergement locatif entre particuliers par rapport aux ménages résidant dans le secteur.

Le marché locatif traditionnel est lui aussi touché par l'essor des hébergements locatifs entre particuliers. Ce phénomène engendre une forte concurrence entre location saisonnière touristique et location de longue durée sur les logements de petite surface (T1/T2).

Compte tenu de l'attractivité touristique des intercommunalités de l'Estuaire de la Seine, il y a une corrélation entre les offres d'hébergement locatif entre particuliers et la présence des résidences secondaires dans un territoire. Six intercommunalités ont plus d'un tiers d'hébergements locatifs entre particuliers pour 100 résidences secondaires sur le territoire.

Les intercommunalités ne présentant pas de signe de tension particulière aujourd'hui avec des prix de l'immobilier attractifs, sont néanmoins à surveiller. Les hébergements locatifs entre particuliers pourraient s'y développer compte tenu de l'attractivité des prix sur le marché immobilier. On observe d'ailleurs dans ces secteurs que la part des offres en hébergement locatif entre particuliers dans les résidences secondaires est relativement importante.

4.

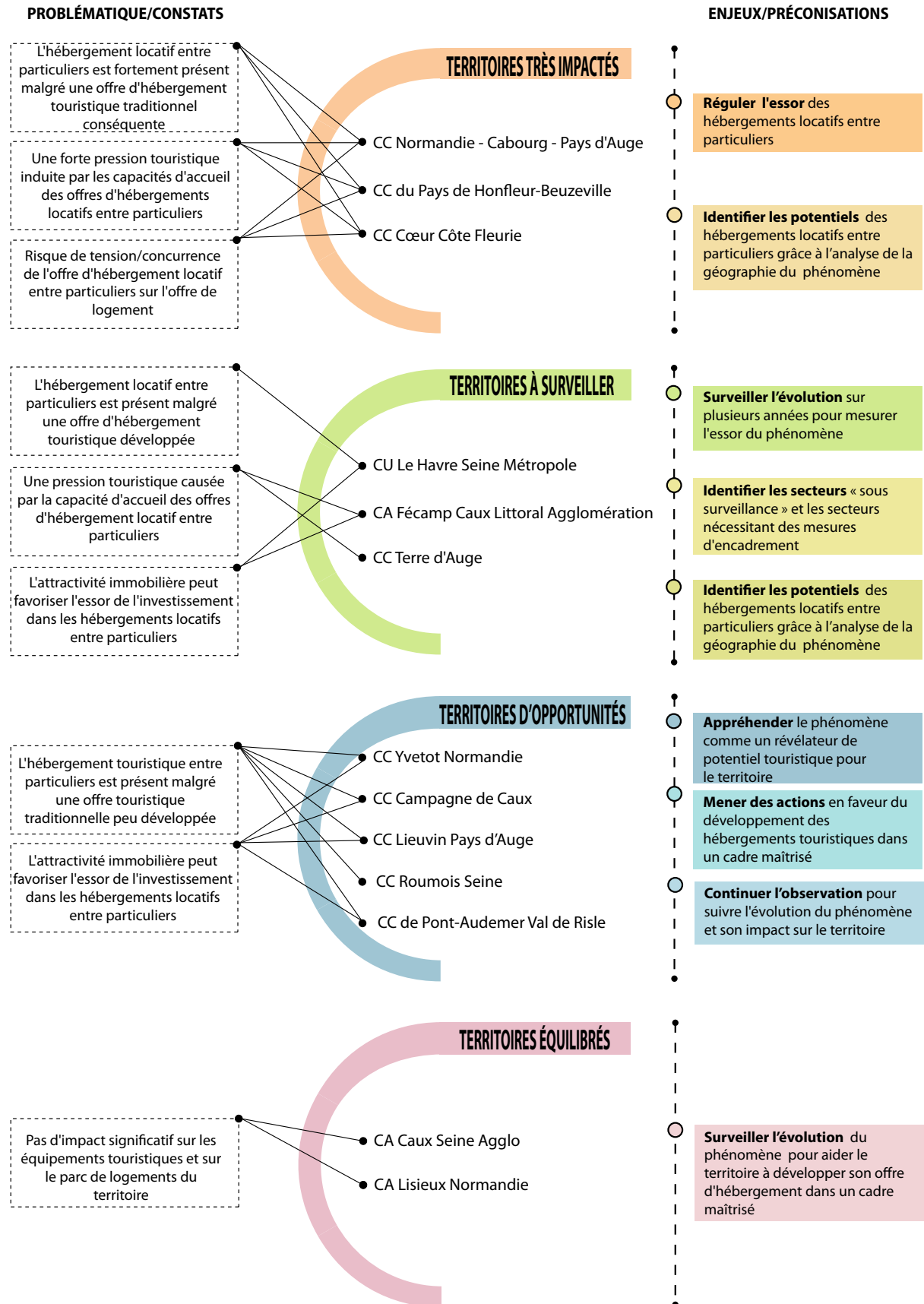
Conclusion et préconisations

La caractérisation de l'offre d'hébergements locatifs entre particuliers a mis en évidence que les intercommunalités de l'estuaire de la Seine ont des situations différentes.

Leurs actions vis-à-vis de ce phénomène doivent être adaptées et mesurées tant ce dernier peut apporter une réelle opportunité de développement pour un territoire et une réelle nuisance pour un territoire voisin.

La mesure du phénomène permet d'identifier plusieurs profils de territoire qui partagent les mêmes problématiques et enjeux.

4 profils de territoires face à l'essor du phénomène de l'hébergement locatif entre particuliers



DÉFINITIONS

Hébergement locatif entre particuliers

Les hébergements touristiques proposés à la location sur les plateformes de réservation entre particuliers entrent dans la catégorie des meublés de tourisme. Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, proposés à la location de courte durée en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Il s'agit de logements loués entiers (« à l'usage exclusif du locataire ») ou la location d'une simple chambre chez l'habitant (hors chambres d'hôtes). La présente étude se concentre uniquement sur les locations via les plateformes internet.

Plateforme internet de location de meublés de tourisme

Site internet (Airbnb®, Abritel®, TripAdvisor®) qui met en relation un propriétaire, qui loue sa résidence principale ou secondaire, et un particulier.

Annonce active

Annonce dont le logement a enregistré au moins un jour réservé au cours de la période étudiée.

Hébergement collectif touristique

Un hébergement collectif touristique est une installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse...

MÉTHODOLOGIE

Les capacités d'accueil en hébergement touristique marchand sont issues du recensement « Capacité des communes en hébergement touristique en 2020 », Insee-DGE. Les capacités d'accueil des hôtels et des campings étant respectivement exprimées en nombre de chambres et en nombre d'emplacements, les calculs suivants ont été appliqués : lits hôtel = chambres x 2 ; lits camping = emplacements x 3 (source Insee, DGE). Les données fournies ne prennent pas en compte les meublés de tourisme classés et les meublés de tourisme et chambres d'hôtes labellisés (Gîtes de France, Accueil Paysan...). Certains meublés n'étant plus obligatoirement classés pour être labellisés, l'exhaustivité de ce type d'offre ne peut être garantie. Il est possible qu'une part des meublés de tourisme labellisés soit également commercialisée sur les plateformes internet pour une meilleure visibilité, entraînant ainsi un risque de double comptage. L'étude n'a donc pas intégré ce type de logement dans son analyse.

Les indicateurs

Pour mesurer la place des hébergements locatifs dans l'Estuaire de la Seine, l'étude propose deux grands indicateurs permettant de pondérer et de comparer la situation entre les différents territoires.

La capacité d'accueil et la population : il s'agit de rapporter le nombre d'offres en hébergement locatif entre particuliers à la population résidant dans l'intercommunalité ou dans une commune. Cet indicateur permet de mesurer le poids et l'impact potentiel des hébergements locatifs entre particuliers sur la population locale.

Le poids des offres d'hébergement locatif par rapport aux résidences principales ou secondaires : il s'agit de rapporter le nombre d'offres de logements entiers en hébergement locatif entre particuliers au nombre de résidences principales ou de résidences secondaires d'une intercommunalité ou d'une commune. Cet indicateur permet de mesurer pour partie la tension que l'essor des hébergements locatifs entre particuliers fait peser sur le marché résidentiel d'un secteur.



[EL/MM/AGA/CC - PA_130 - 12.2021 - Imprimerie : Acat - Le Havre]

Édition et réalisation AURH

Agence d'urbanisme
Le Havre - Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu
76063 Le Havre cedex

aurh@aurh.fr
aurh.fr
[02 35 42 17 88]

