



L'HÉBERGEMENT LOCATIF ENTRE PARTICULIERS

dans l'Estuaire de la Seine

Airbnb®, Aritel® ou Homelidays®... Ces plateformes de réservation en ligne ont largement développé l'offre d'hébergement locatif entre particuliers. Le phénomène provoque autant d'incidences positives que négatives sur les territoires.

Du côté des avantages : l'augmentation de la capacité d'accueil, la diversification des clientèles, l'effet bénéfique sur l'économie locale, la flexibilité de l'offre.

Du côté des inconvénients : la concurrence avec les autres hébergements marchands, le développement du surtourisme avec des difficultés de cohabitation entre touristes et population résidente, l'influence négative sur le marché immobilier, la volatilité de la capacité d'accueil.

**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 les marchés immobiliers locaux ?

Quelles préconisations adresser aux intercommunalités de l'estuaire de la Seine ?



Novembre 2021

X 2

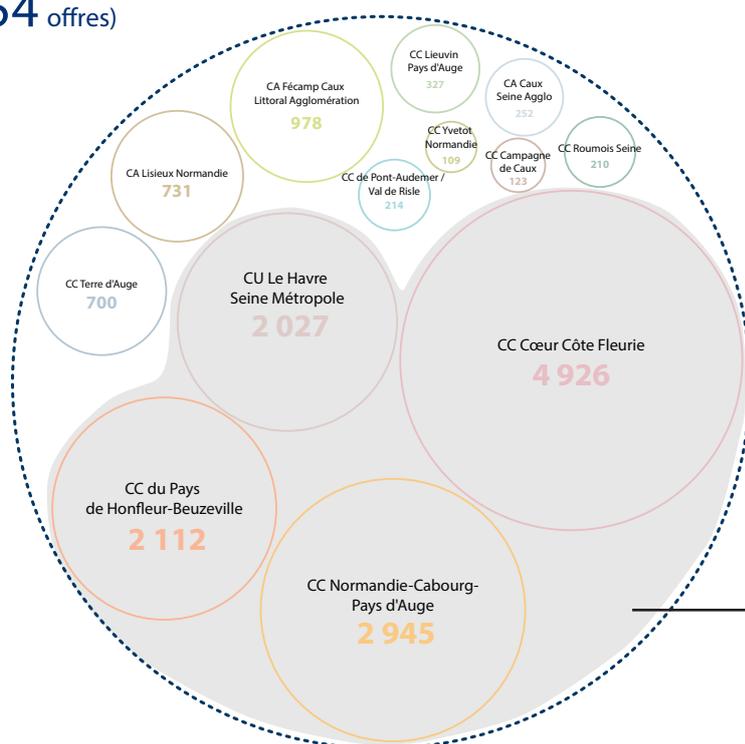
Dans l'Estuaire de la Seine, la capacité d'accueil touristique est doublée par la présence des locations entre particuliers



LE PHÉNOMÈNE EN CHIFFRES



40 127 offres en Normandie
 dont **40 %** dans l'Estuaire de la Seine
 (soit **15 654** offres)



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

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

**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.**

44 %

des offres de l'Estuaire se concentrent **dans 5 communes** qui totalisent plus de 1 000 offres chacune



QUELS IMPACTS SUR LE TOURISME ET L'HABITAT ?

Quel positionnement dans l'offre d'hébergement touristique ?

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

Tous les types de communes sont concernés, qu'elles soient littorales ou à l'intérieur des 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.

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

La forte capacité d'accueil des hébergements locatifs entre particuliers, génératrice d'une part importante de la fréquentation des destinations, interpelle quant à l'intégration des flux de touristes induits dans la vie locale.



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

Une mise sous tension de l'offre de logements ?

Le rapport entre le nombre d'offres en hébergement locatif entre particuliers et les résidences principales permet de mesurer la pression du phénomène sur le parc de logement.

Avec 4,6 hébergements locatifs entre particuliers pour 100 résidences principales, l'Estuaire de la Seine est davantage touché par le phénomène que la Normandie (2,7) et que Paris (4,4).

Le marché locatif traditionnel est impacté par l'essor des hébergements locatifs entre particuliers. Ils engendrent une forte concurrence entre location saisonnière touristique et location de longue durée sur les logements de petite surface (T1/T2).

Six intercommunalités comptent plus d'un tiers d'hébergements locatifs entre particuliers pour 100 résidences secondaires. Compte-tenu de l'attractivité touristique de l'estuaire, il y a une corrélation entre les offres d'hébergements locatifs entre particuliers et la présence des résidences secondaires.

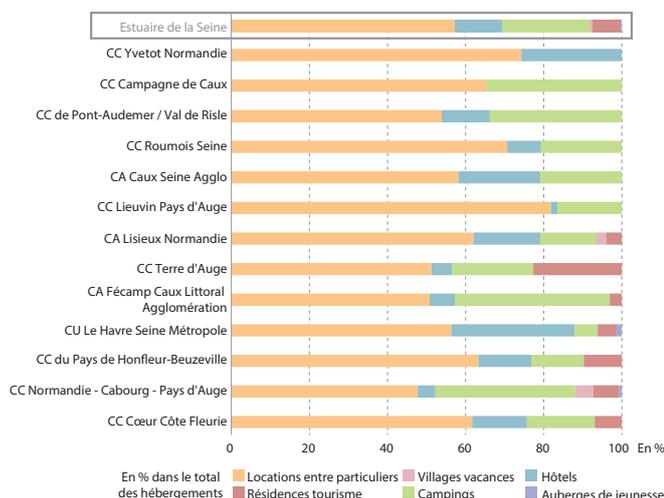


L'offre

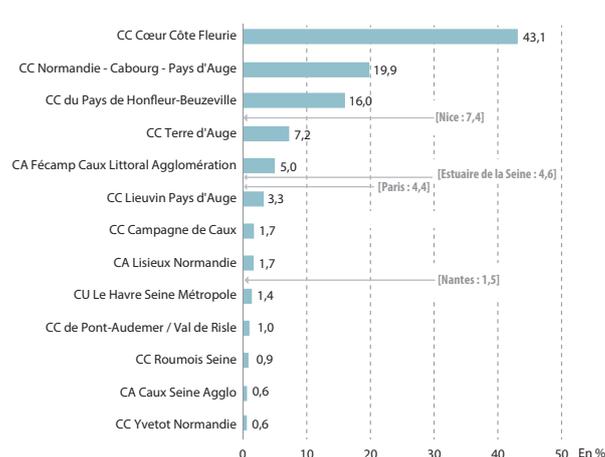
4,6 hébergements locatifs entre particuliers sur 100 résidences principales

22 hébergements locatifs entre particuliers pour 100 résidences secondaires

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



POIDS DES HÉBERGEMENTS LOCATIFS ENTRE PARTICULIERS PAR RAPPORT AUX RÉSIDENCES PRINCIPALES





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

La caractérisation de l'offre d'hébergement locatif entre particuliers a mis en évidence les différentes situations des intercommunalités de l'Estuaire de la Seine. 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 d'intercommunalités qui partagent les mêmes problématiques et enjeux.

