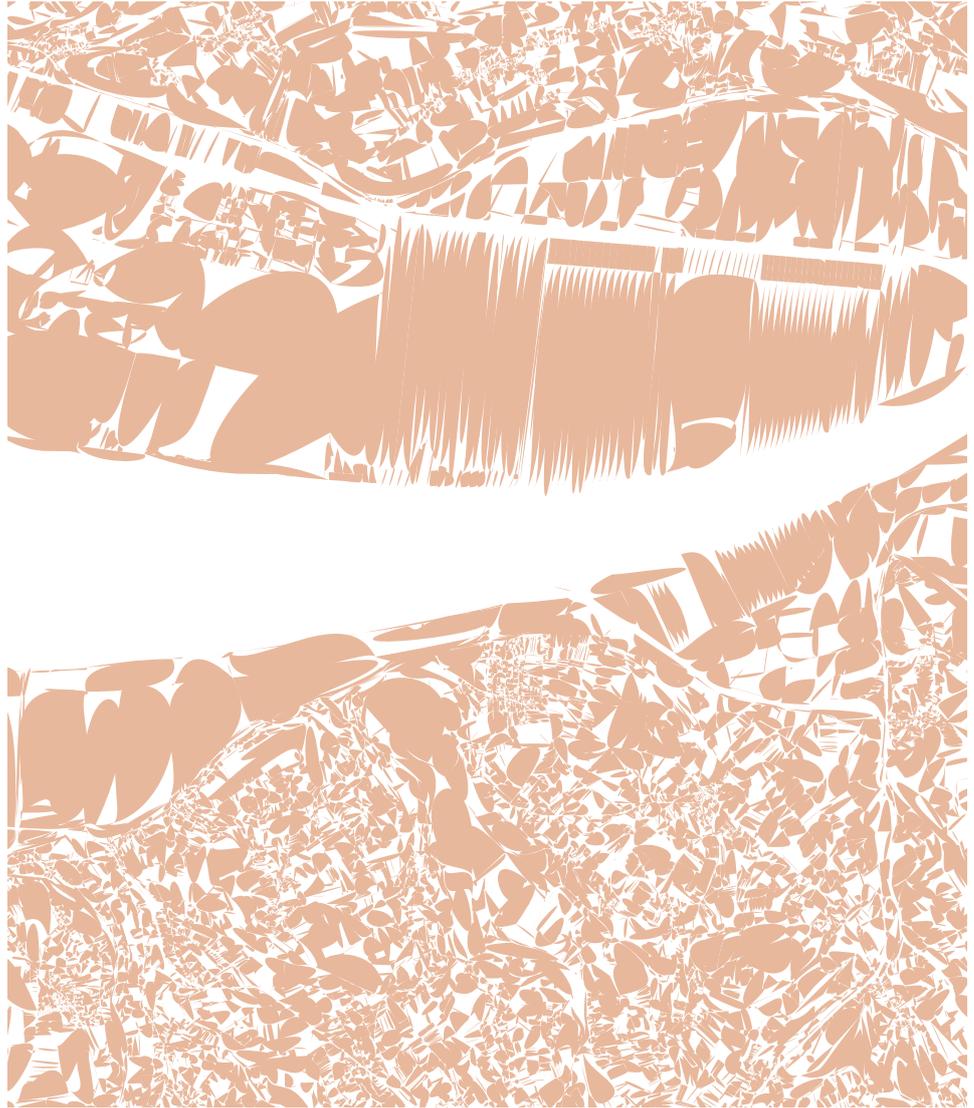


HABITAT & TOURISME



#2

L'HÉBERGEMENT LOCATIF ENTRE PARTICULIERS

dans l'Estuaire de la Seine

Quelle est l'ampleur du « phénomène Airbnb » dans l'estuaire de la Seine (répartition par intercommunalité, densité, évolution) ?

Comment est répartie l'offre (type et taille des logements) ?

L'analyse chiffrée est complétée par des paroles d'acteurs.

Mars 2023 [aurh]



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. Ces données permettent d'analyser les caractéristiques de l'offre d'hébergement locatif entre particuliers. Dans cette nouvelle version de l'étude, seuls les hébergements en location sur la plateforme Airbnb sont pris en compte.

Cette étude porte uniquement sur l'observation des caractéristiques de l'offre d'hébergements de courte durée entre particuliers. Les données traitées ne permettent pas d'apporter des éléments sur les taux de réservation des offres sur le territoire.

À NOTER

L'AURH a débuté l'analyse du phénomène en 2021. La publication de sa première étude consacrée au sujet avait permis de recenser l'offre présente dans l'estuaire, de la qualifier et d'observer l'ampleur du phénomène.

Dans un contexte qui évolue rapidement avec de plus en plus de territoires qui s'interrogent sur le besoin de régulation, l'Agence met à jour les données pour poursuivre l'observation du phénomène et de son évolution.

Propos introductifs

Avec un total de 5,4 millions de nuitées en 2021* dans les hébergements de courte durée, la Normandie accueille 5,5 % de l'ensemble des nuitées françaises. **La Normandie se classe 7^e en nombre de nuitées** après les régions de Provence-Alpes-Côte d'Azur (16,6 millions de nuitées), Nouvelle-Aquitaine (13,6), Occitanie (12,8), Auvergne – Rhône-Alpes (12,2), Île-de-France (7,5) et Bretagne (7,3).

Les trois départements de l'estuaire de la Seine (le Calvados, l'Eure et la Seine-Maritime) concentrent la majorité des nuitées normandes dans les hébergements locatifs de court séjour (77 %). 83 % des nuitées sont réalisées par des touristes français et 17 % par des touristes

étrangers (cette répartition est équivalente pour la clientèle hôtelière). Le territoire accueille une proportion un peu plus importante de touristes français qu'au niveau national (80 % de nuitées réalisées par des touristes français). **Dans l'estuaire de la Seine, on recense près de 11 400 offres dans les hébergements Airbnb en 2021.**

Quatre intercommunalités concentrent 70 % des offres : les communautés de communes Cœur Côte Fleurie, du pays de Honfleur-Beuzeville et Normandie - Cabourg - Pays d'Auge, ainsi que la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

Le phénomène en chiffres

1.

Répartition des offres d'hébergements locatifs de courts séjours dans l'estuaire de la Seine



Estuaire de la Seine

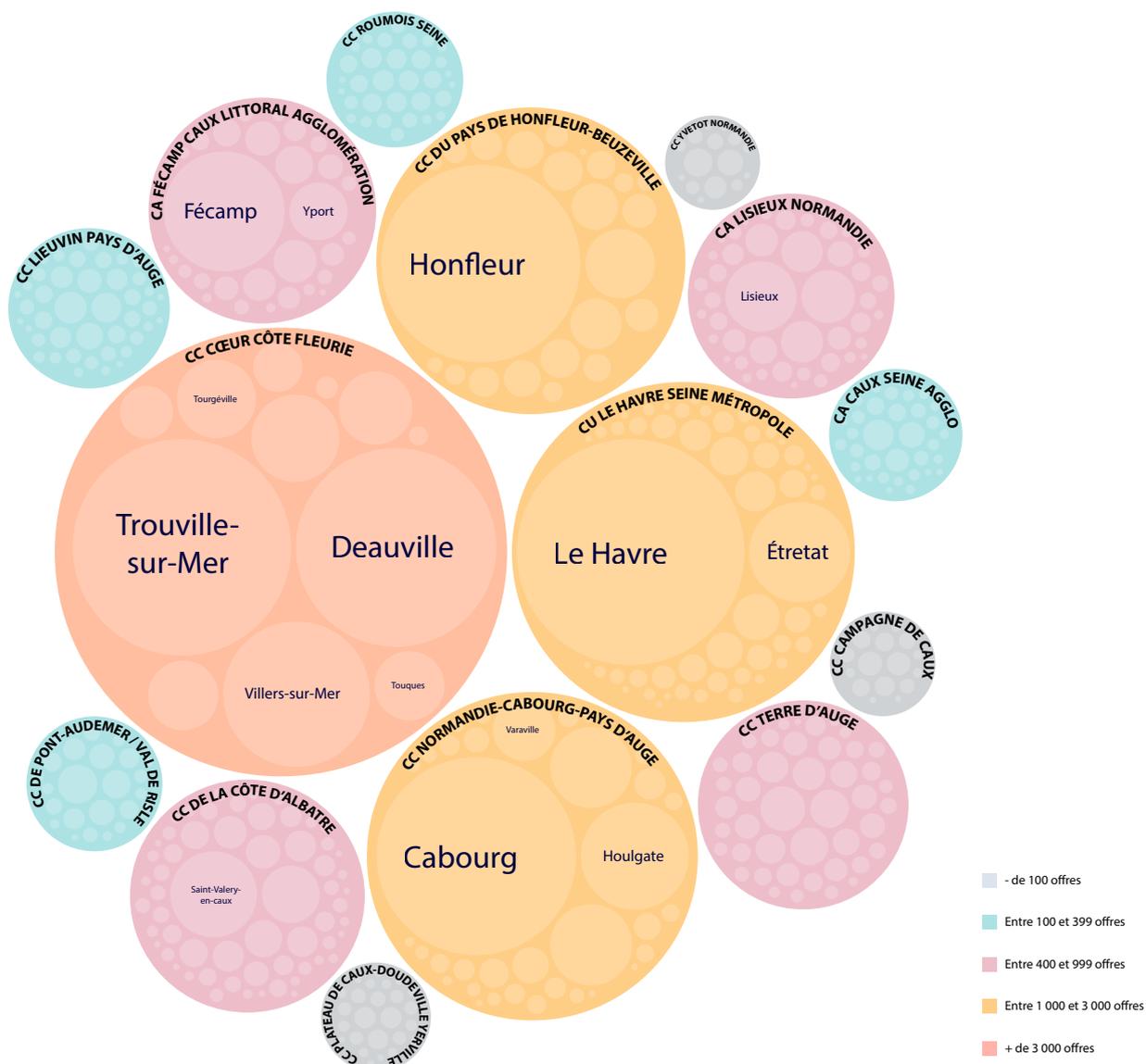
11 400 offres

4 intercommunalités concentrent + de 70% des offres

5 villes proposent + de 800 offres chacune

Le Havre (près de 1 150 offres), Trouville-sur-Mer (près de 1 050 offres), Deauville (890 offres), Cabourg et Honfleur (près de 880 offres chacune).

NOMBRE D'OFFRES PAR INTERCOMMUNALITÉ DANS L'ESTUAIRE DE LA SEINE EN 2021



Densité d'offres

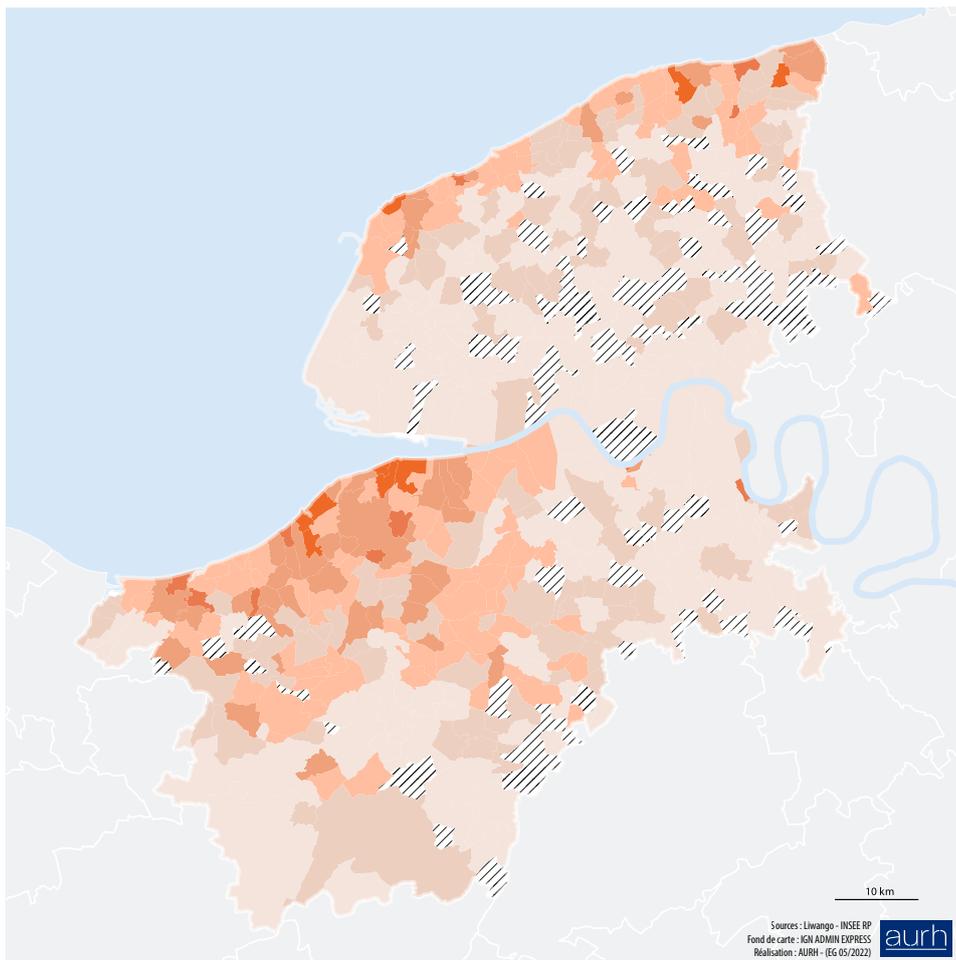


Estuaire de la Seine

89% des communes
proposent une offre de type Airbnb

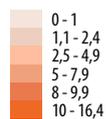
Un littoral
avec une densité forte

NOMBRE D'OFFRES POUR 100 LOGEMENTS PAR COMMUNE DANS L'ESTUAIRE DE LA SEINE EN 2021



Nombre d'offres pour 100 logements par commune

/// pas d'offre sur la commune



L'évolution des offres en une année



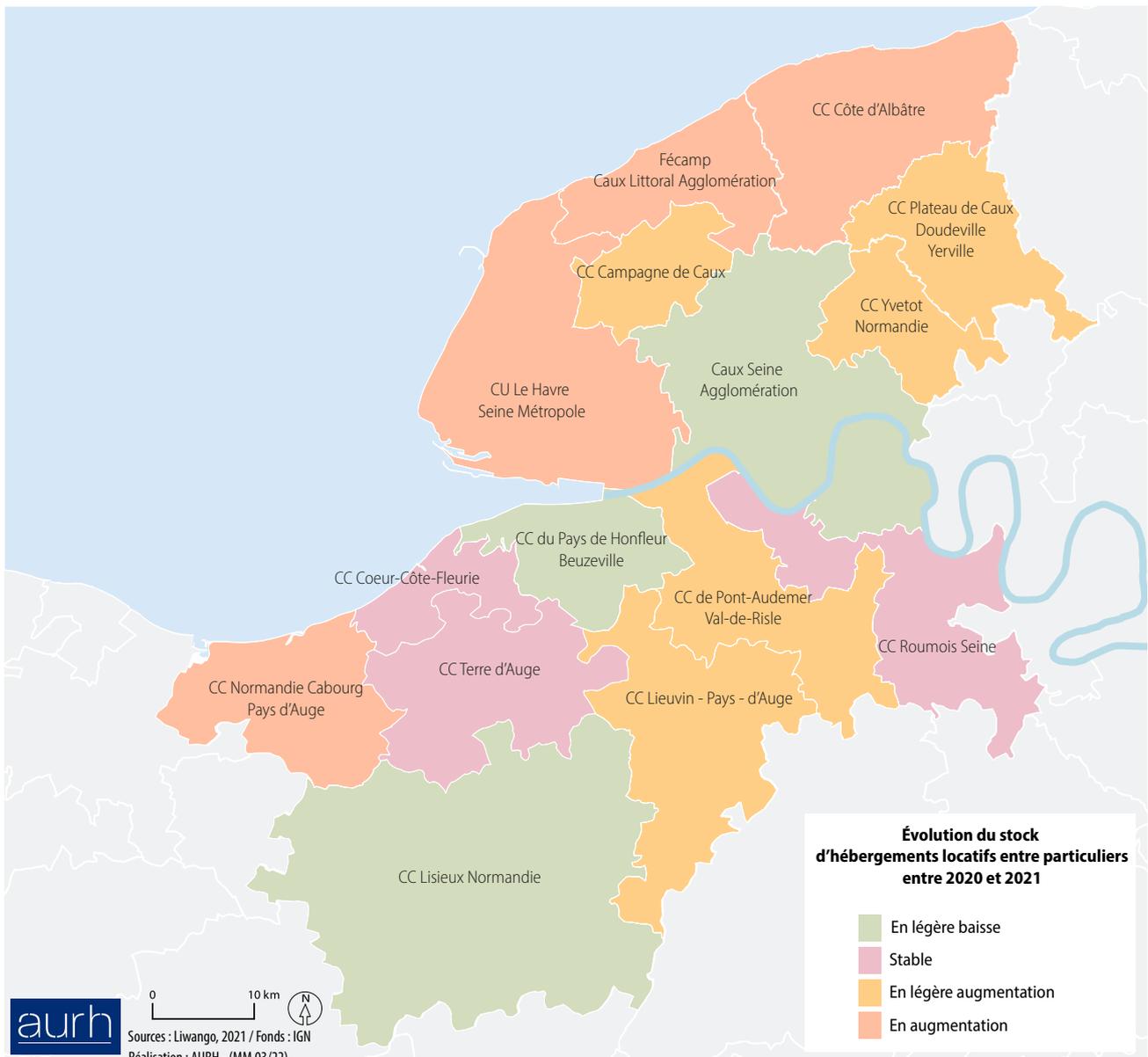
Estuaire de la Seine

+ 4 % des offres

4 intercommunalités du littoral ont enregistré une hausse en 1 an

Parmi elles, la Côte d'Albâtre et Le Havre Seine Métropole enregistrent une augmentation particulièrement importante avec une centaine d'offres en plus, soit une augmentation de 19% et 12%.

ÉVOLUTION DES OFFRES PAR INTERCOMMUNALITÉ



Répartition des offres par type de location



Estuaire de la Seine

90 % des offres de type Airbnb proposent des logements entiers

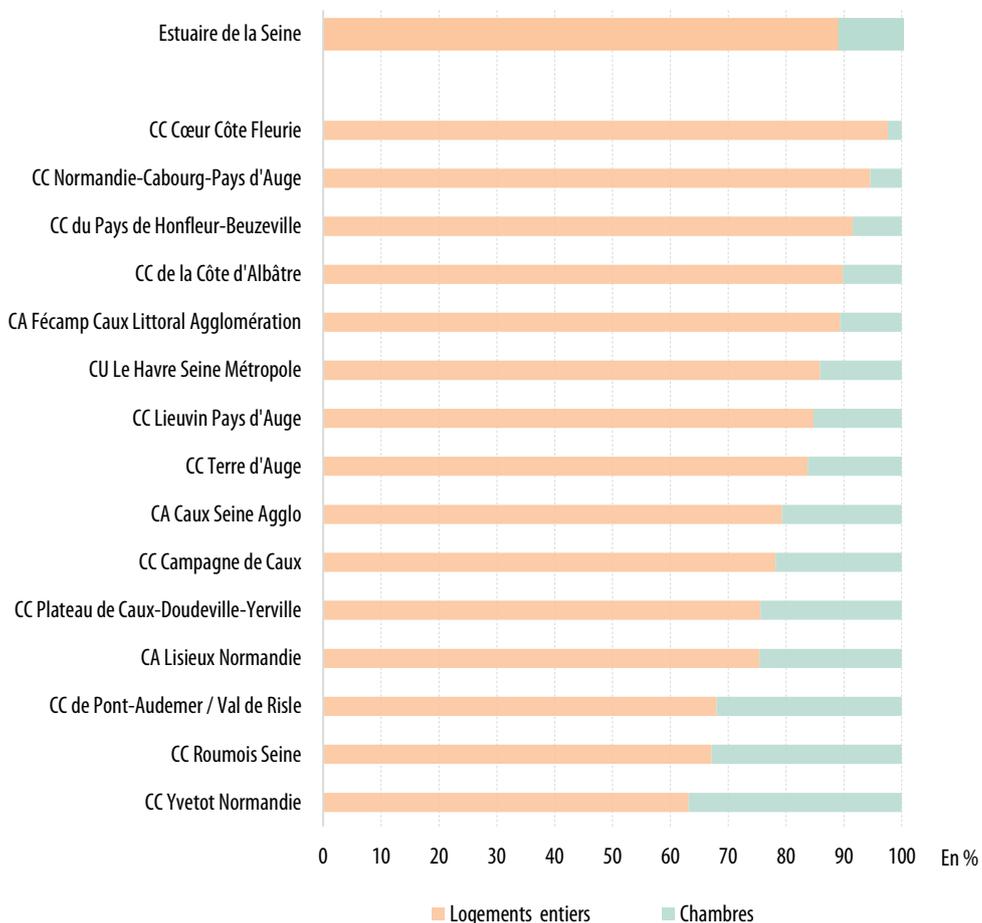
3 intercommunalités proposent une part importante de chambres

1/3 de chambres dans leurs offres :
Yvetot Normandie, Roumois Seine et Pont-Audemer / Val-de-Risle.

Les territoires les + touristiques proposent presque exclusivement des logements entiers

Normandie-Cabourg-Pays d'Auge et Cœur-Côte-Fleurie.

RÉPARTITION DES TYPES D'OFFRES PAR INTERCOMMUNALITÉ



Répartition des offres par taille de logement



Estuaire de la Seine

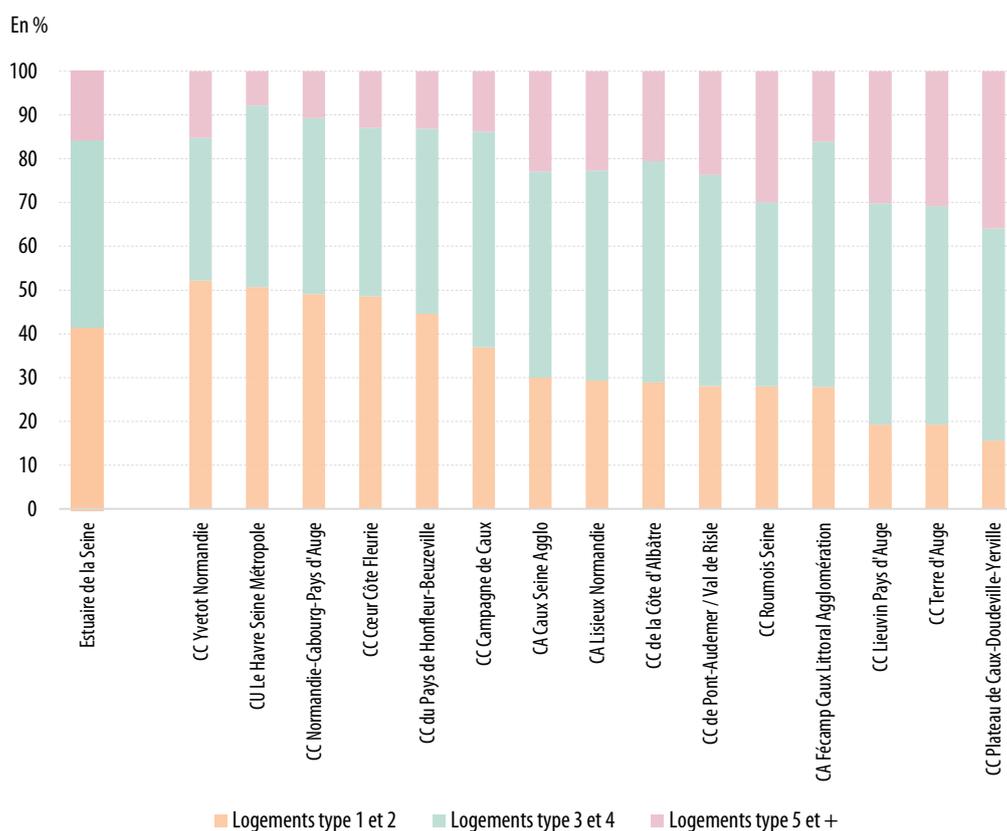
43 % des offres correspondent à des petits logements (type 1 et 2)

4 intercommunalités proposent 50 % de petits logements en location de type Airbnb

Yvetot-Normandie, Le Havre Seine Métropole, Normandie-Cabourg Pays d'Auge et Cœur-Côte-Fleurie.

Une offre + importante en **Grands logements** dans les communes les plus rurales

RÉPARTITION DES OFFRES PAR TAILLE DE LOGEMENT ET PAR INTERCOMMUNALITÉ



Capacité d'accueil dans les hébergements touristiques



Estuaire de la Seine

+ 52 500 lits
dans les hébergements touristiques
du territoire

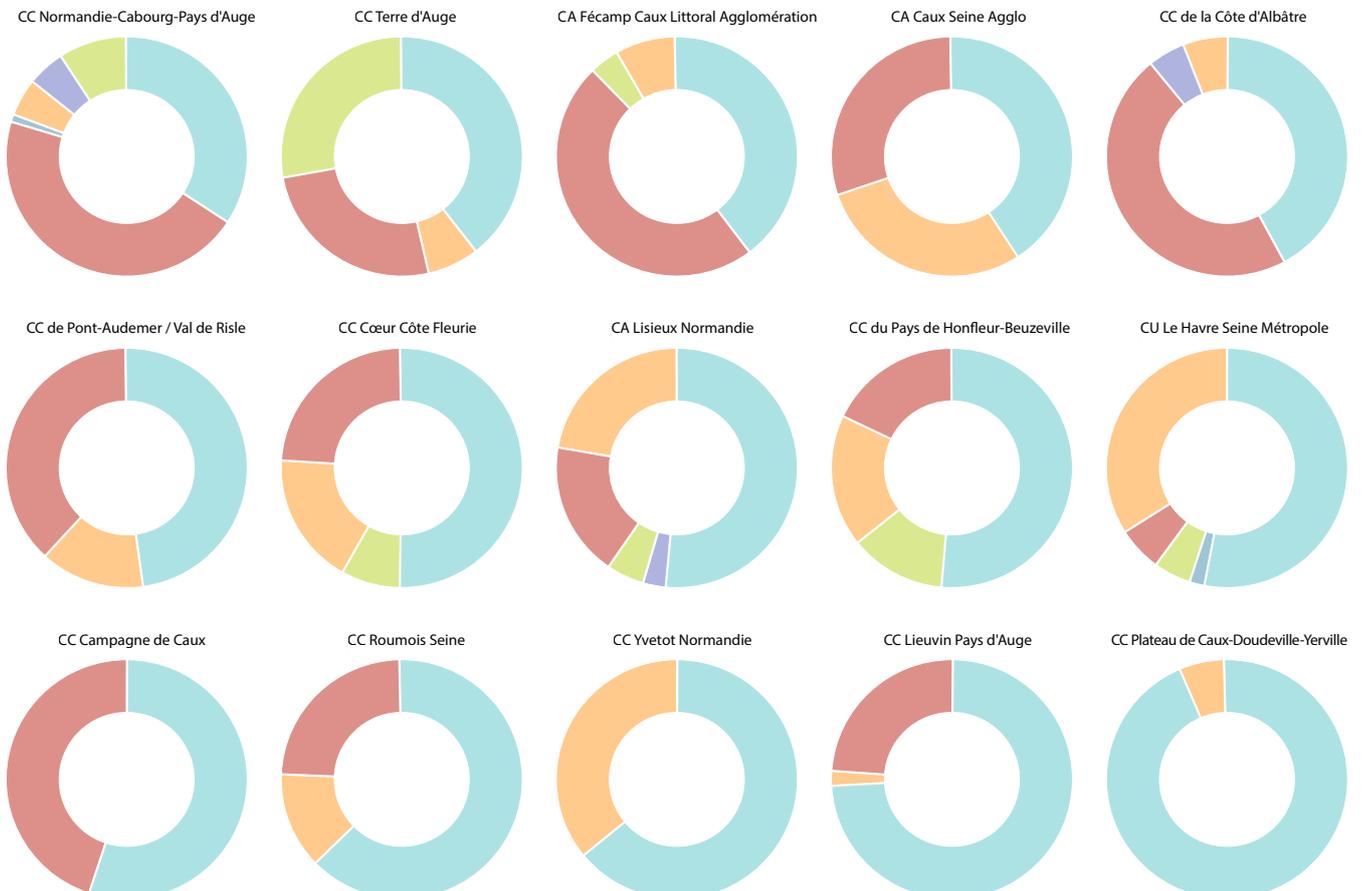
46 % de l'offre sont des lits dans les hébergements de type Airbnb, 30 % des emplacements de camping et 15 % des chambres d'hôtels.

5 intercommunalités
proposent une majorité d'hébergement
locatifs entre particuliers

Campagne-de-Caux, Roumois-Seine, Yvetot-Normandie, Lieuvin Pays d'Auge, Plateau de Caux-Doudeville-Yerville.

RÉPARTITION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES ET PAR INTERCOMMUNALITÉ

■ Locations entre particuliers ■ Hôtels ■ Campings ■ Villages vacances ■ Résidences tourisme ■ Auberge de jeunesse



Le nombre de nuits réservables



Estuaire de la Seine

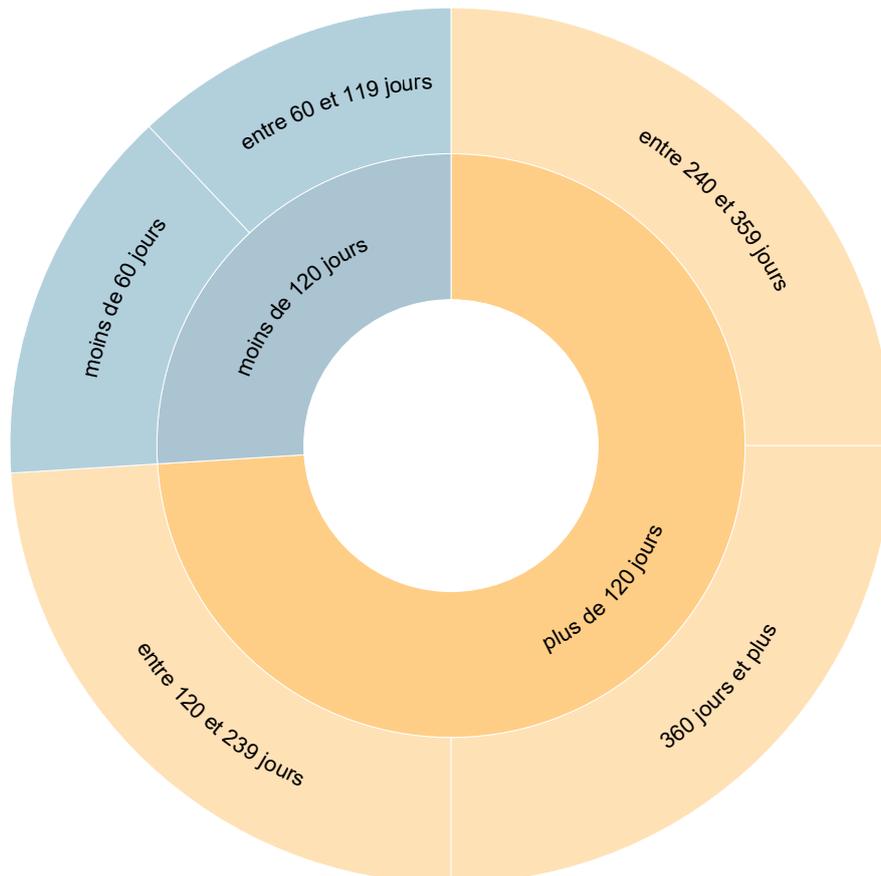
73 % des offres
sont proposées à la réservation
+ de 120 jours/an

Cela met en évidence une part importante de logements presque exclusivement dédiée à la location de type « Airbnb » ou aux résidences secondaires.

25 % des offres
sont proposées à la réservation
toute l'année (360 jours)

Soit 2 840 logements retirés du marché locatif traditionnel dans l'Estuaire de la Seine.

RÉPARTITION DES OFFRES PAR NOMBRE DE NUITS RÉSERVABLES



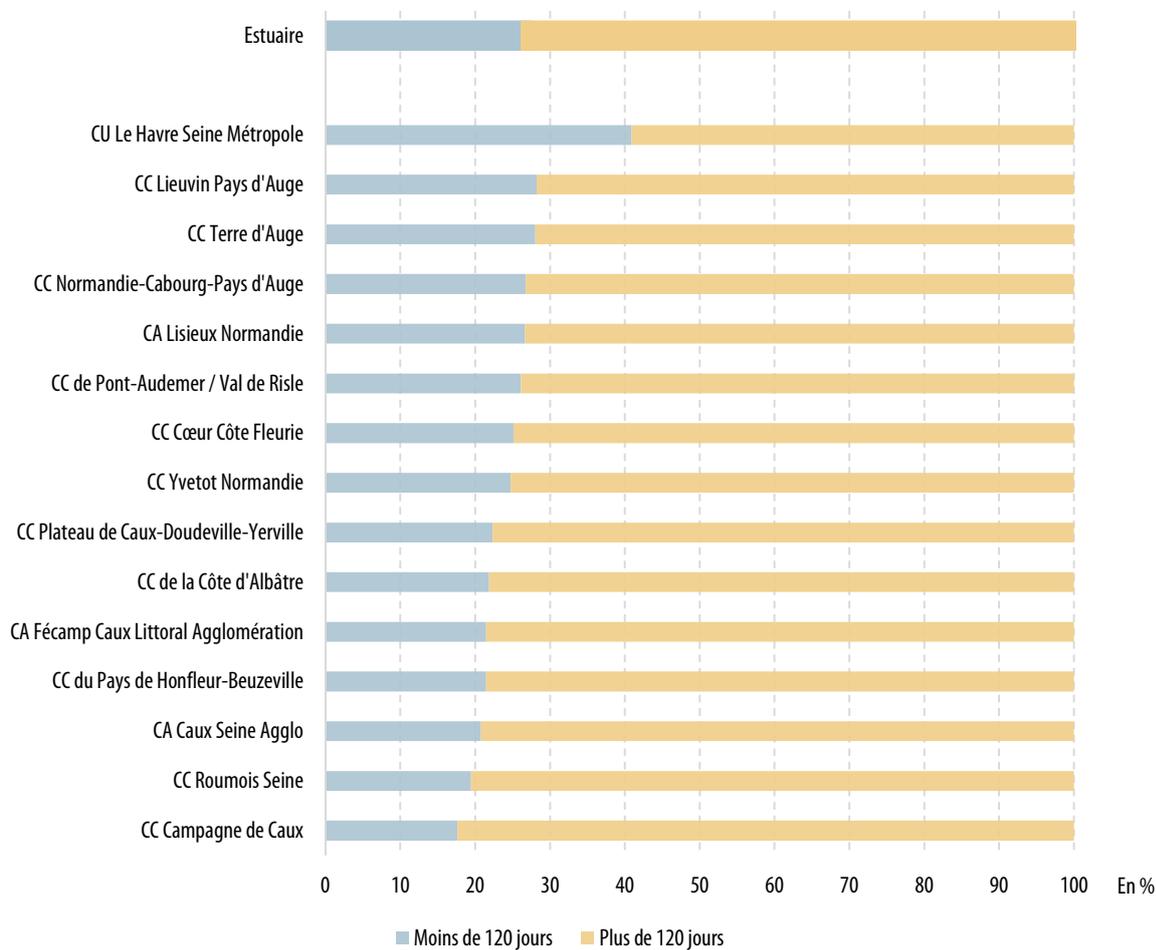


Estuaire de la Seine

27% des offres
sont proposées à la réservation
- de 120 jours/an

Le Havre Seine Métropole
est la seule intercommunalité du territoire
ayant une part importante (42 %) d'offres de
type Airbnb mis en location - de 120 jours/an

RÉPARTITION DES OFFRES PAR NOMBRE DE NUITS RÉSERVABLES PAR INTERCOMMUNALITÉS





Estuaire de la Seine

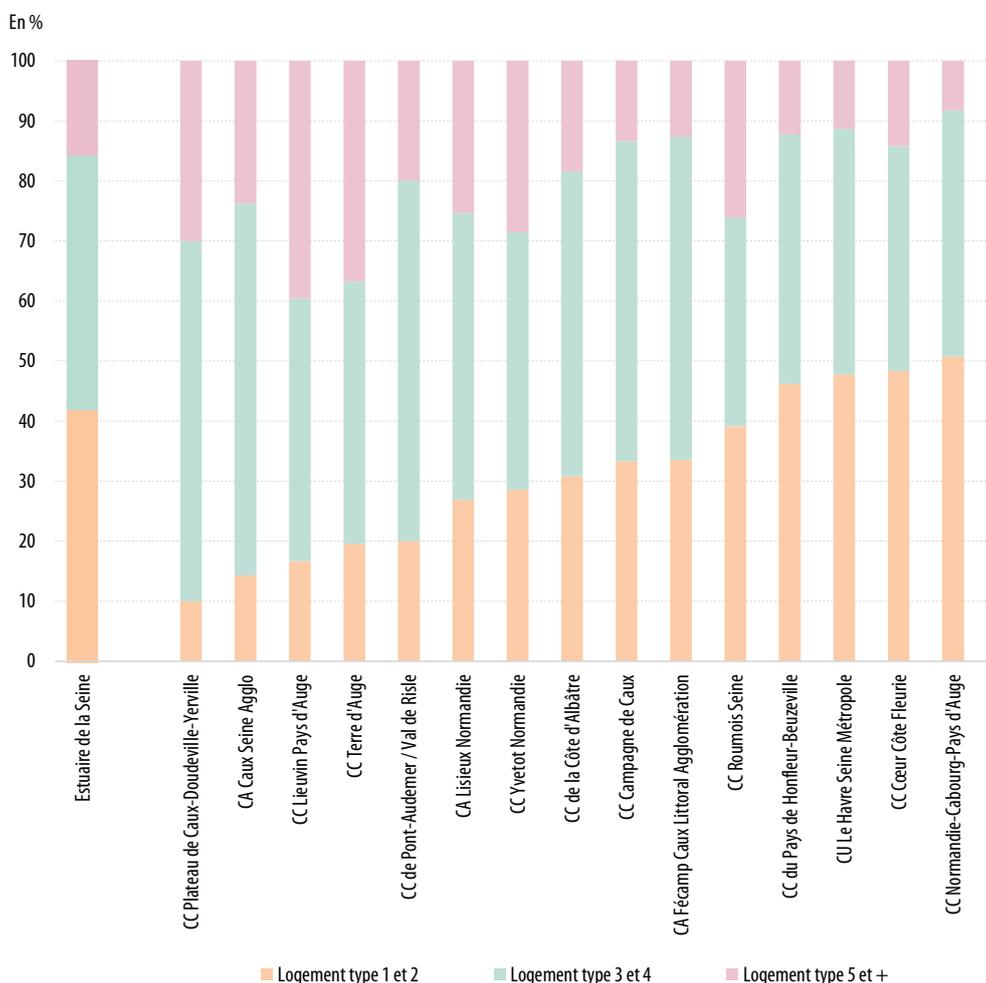
43% des offres réservables toute l'année correspondent à de petits logements

Les logements mis en location sur Airbnb toute l'année sont autant de logements qui n'intègrent pas le marché locatif classique.

3 intercommunalités touristiques ont la part la + élevée de petits logements louables toute l'année

(Cœur côte fleurie, Pays de Honfleur-Beuzeville, Normandie-Cabourg-Pays d'Auge) ; cela pose des difficultés pour le logements ds saisonniers.

RÉPARTITION DES OFFRES RÉSERVABLES TOUTE L'ANNÉE (360 JOURS) PAR CATÉGORIE DE LOGEMENTS PAR INTERCOMMUNALITÉ



Paroles d'acteurs

2.

En 2022, l'analyse du phénomène de l'hébergement locatif entre particuliers dans l'Estuaire de la Seine (Airbnb, Aritel®, Homelidays®...) a été présentée aux professionnels du tourisme et de l'immobilier, confrontés sur le terrain à cette nouvelle tendance. Leurs témoignages ont apporté un complément d'informations et ont permis de répondre en partie aux interrogations suscitées par l'analyse chiffrée du phénomène.

Les hébergements locatifs entre particuliers proposent-ils une offre complémentaire ou concurrente à l'offre globale d'hébergement touristique ?

Il apparaît que les hébergements locatifs entre particuliers proposent un offre complémentaire attirant une clientèle différente, plus familiale, en demande d'autonomie durant leurs séjours (cuisine à disposition...) - *OT Trouville-sur-Mer*.

Il s'agit alors de pérenniser cette complémentarité des offres d'hébergements touristiques marchands et des offres d'hébergements locatifs entre particuliers, notamment grâce à l'observation - *InDeauville*.

Ce type d'offre est venu compenser l'absence d'offre hôtelière et a développé l'attractivité touristique dans certain territoire - *CC Campagne de Caux*.



Ce type d'hébergement représente-il un avantage ou un inconvénient pour les territoires ?

Il est nécessaire d'adapter les services publics notamment le ramassage d'ordures des déchets en calant les jours de collecte par rapport aux jours de départs - *CA Fécamp Caux Littoral*.

Certains territoires se dotent d'outils d'observation qui permettent de suivre en temps réel les réservations et ainsi d'anticiper les flux - *Seine-Maritime Attractivité*; et également pour mesurer l'impact des événements sportifs ou culturels sur les réservations permettant de suivre la montée en charge - *In Deauville*.

Les commerçants ne voient pas l'essor de ce type d'hébergement comme une aubaine car la consommation d'un touriste n'est pas au même niveau que la consommation d'un habitant classique. Par contre, cette nouvelle offre d'hébergement a développé les services de conciergeries, créateurs d'emplois - *CA Fécamp Caux Littoral*.

Dotés d'outils réglementaires, certains territoires ont perçu les effets dissuasifs financièrement, la rentabilité espérée n'étant plus atteinte. Cependant, le phénomène semble se déplacer sur les communes limitrophes dépourvues d'encadrement - *CC Pays de Honfleur-Beuzeville*.

Les hébergements locatifs entre particuliers mettent-ils sous tension l'offre de logements ?



L'arrivée des hébergements locatifs entre particuliers a eu un impact favorable quant à la rénovation des logements

dégradés notamment dans les centres-bourgs ruraux, contribuant ainsi à la sauvegarde du patrimoine bâti local - *CC Roumois Seine*.

Cette offre a également eu un impact sur les artisans locaux fortement mobilisés pour les travaux - *OTI Fécamp*.

Pour certains propriétaires bailleurs, la location saisonnière apparaît comme un complément pour remplir les logements l'été après le départ des étudiants - *hôte Airbnb au Havre*.

Il a été observé une forme de concurrence sur les petits logements vis à vis des personnes âgées qui souhaitent rester en centre-bourg - *CC Campagne de Caux*; et pour les saisonniers en recherche d'un logement temporaire - *OTI Cabourg*.

Les investisseurs sont majoritairement des particuliers du territoire ou de la région parisienne. Les transactions immobilières ont fortement augmenté en lien avec la recherche de résidences secondaires dont la mise en location saisonnière permet de rentabiliser les biens - *CC Pont-Audemer-Val-de-Risle*.



[MM/EL/CC - PA_258 - 03.2023]

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]

