Observatoire Départemental de l'Habitat

Livret 1

2023

Le phénomène Airbnb dans le Gard

et le risque d'érosion du parc locatif privé

Agence Départementale d'Information sur le Logement du Gard

Avant-propos

En 2016, le site Airbnb.com enregistrait 7 900 offres de locations de courte durée dans le Gard. En 2022, c'est 20 300 propositions qui s'affichaient sur la plateforme, couvrant 90% des communes du département.

Ce développement spectaculaire, par sa vitesse et par son envergure, s'observe dans tous les territoires et à toutes les échelles. Ce qui fait sa particularité, c'est la relation symbiotique qu'entretiennent l'offre et la demande de ce service en ligne, sans que l'on sache vraiment laquelle de l'une ou de l'autre alimente le plus fortement le phénomène.

Du côté de la demande, on trouve bien entendu la recherche d'une solution financièrement avantageuse, qui permet de partir en vacances quand les contraintes budgétaires restreignent la possibilité de séjourner à l'hôtel. Au-delà de l'attractivité économique, le succès grandissant de la plateforme est à mettre en lien avec le fait que la très grande majorité des biens proposés sont des logements individuels (appelés « entiers » sur le site).

En cela, le modèle Airbnb constitue une réponse à l'évolution des comportements dont elle est le reflet : vivre, pour un temps, sans autre altérité que celle choisie, contrairement, par exemple, à la chambre d'hôte ou à l'hôtel, où l'on prend avec plus ou moins de promiscuité le petit déjeuner ensemble. Le système des boites à clés, qui permet de « prendre possession » puis de quitter les lieux sans voir personne, s'inscrit dans cette évolution.

Ce dont il est question ici, c'est le désir grandissant de limiter la confrontation avec l'autre, alors que, comme le rappellent les ethnologues Gilles Raveneau et Olivier Sirost : *le processus d'altérité, constitutif des pratiques touristiques, implique une rencontre, une confrontation du touriste avec d'autres lieux, d'autres personnes, d'autres temps, à la faveur du déplacement dans des lieux « extra-ordinaires », c'est-à-dire hors du quotidien*[1].

Epousant ces évolutions, l'offre d'Airbnb propose un accès « augmenté », c'est-à-dire immédiat, malgré la distance, parfois à l'autre bout du monde, et quasi exhaustif, à une impressionnante diversité d'hébergements de taille, de prix, de style, et de localisation variés, comme une infinité de choix qui ouvre virtuellement le champ des possibles.

Présenté avec un telle conviction de son propre intérêt que le bien loué devient, comme l'annonce elle-même l'entreprise, « une destination à part entière », le discours est construit autour de l'idée que l'on cherche de moins en moins un hébergement pour se loger temporairement sur le lieu que l'on a choisi de visiter, mais que l'on choisit « en premier lieu » tel ou tel hébergement atypique, amusant ou simplement supérieur, en termes de qualité ou de niveau de confort, à ce que l'on a chez soi.

C'est l'objet de la catégorie « Wow » qui figure désormais en première page de la plateforme de location saisonnière, et qui s'inscrit, selon ses propres termes, dans *une tendance observée notamment depuis deux ans, alors que les voyageurs, de plus en plus flexibles, sont en quête d'hébergements uniques qui deviennent des « destinations », à part entière*.

La promesse du géant de l'e-tourisme, c'est l'assurance de trouver du confort, voire du luxe, dans un ailleurs où l'on peut être comme chez soi, en se dépaysant sans toutefois perdre ses repères.

Au-delà de ce jeu de l'offre et de la demande, le développement de l'activité de location en ligne de meublés de tourisme est alimenté par un système particulièrement attractif pour les hôtes, dont les maîtres mots sont : facilité (de mise en location, au besoin en étant accompagné par le service « Airbnb start »), sécurité (grâce éventuellement à « Air cover » qui garantit « une protection complète du loueur ») et rentabilité (améliorée par le nouvel outil de « mise en valeur du logement assistée par IA »).

Au regard des contraintes qui pèsent sur les bailleurs de logements occupés au titre de résidence principale, face à la promesse d'une rentabilité insouciante, et compte tenu des exigences récentes en termes de qualité énergétique auxquelles échappent, pour l'instant, les locations de courte durée, le risque de voir les propriétaires déserter progressivement le statut de bailleur pour se diriger vers une activité d'hôte est grand.

Qu'elle participe ou accentue un mouvement déjà engagé de désaffection, au sens premier du terme, pour la location classique, l'activité numérique d'intermédiation locative de meublés de tourisme mérite d'être observée.

1- *Le camping ou la meilleure des républiques,* Enquête ethnographique dans l'île de Noirmoutier. Gilles Raveneau, Olivier Sirost dans Ethnologie française 2001/4.

Dans un contexte de crise du logement, tout l'enjeu est de savoir jusqu'à quel point, et dans quels secteurs, le département du Gard est confronté au risque d'érosion d'un parc locatif privé dont on connait le rôle fondamental dans la trajectoire résidentielle des ménages.

Ce phénomène inédit, qui échappait encore il y a peu à la connaissance, peut être aujourd'hui observé grâce à l'accès aux données AirDNA[1] qui permettent d'en cerner les contours et d'en mesurer l'ampleur. La précision de ces données autorise même à imaginer des lieux susceptibles d'être ciblés dans le but d'enclencher une dynamique vertueuse qui consisterait à faire revenir dans le parc locatif privé une partie des logements entièrement dédiés jusque là à la location touristique.

C'est l'objet de la présente étude, destinée à apporter un éclairage sur un phénomène encore inexploré, et qui propose d'imaginer de nouvelles solutions pour l'enjeu majeur que représente la réponse aux besoins en logement. Il s'agit notamment de préserver une diversité de l'offre, afin d'éviter qu'une nouvelle forme de ségrégation socio-spatiale, où basculeraient les territoires exclusivement voués à la location de courte durée, ne voit le jour.

Le contexte législatif actuel autour de la question de la régulation et de la fiscalité des meublés de tourisme est intense. Il donnera nécessairement lieu à une nouvelle forme d'intervention publique dont la mise en œuvre sera particulièrement délicate du fait que cette activité convoque trois droits fondamentaux : le droit de propriété, la liberté de commerce et le droit au logement.

2 - Créé en 2015 à Denver aux Etat Unis, AirDNA est une société d'analyse de données destinées aux investisseurs et propriétaires de logement en courte durée qui louent leurs biens sur les plateforme Airbnb et VRBO (anciennement Homeway).

Sommaire

Partie 1/ Le phénomène Airbnb dans le Gard 5

Evolution de l'activité 6

Nature de l'activité 8

L'observation du phénomène Airbnb dans le Gard 12

Partie 2 / Un potentiel de reconquête pour le parc locatif privé 13

L'offre en logements saisonniers 14

L'évolution vers les meublés de tourisme 15

Partie 3 / La recherche d'un équilibre 16

Le taux d'implantation d'Airbnb 17

L'offre locative privée 18

Les enjeux 19

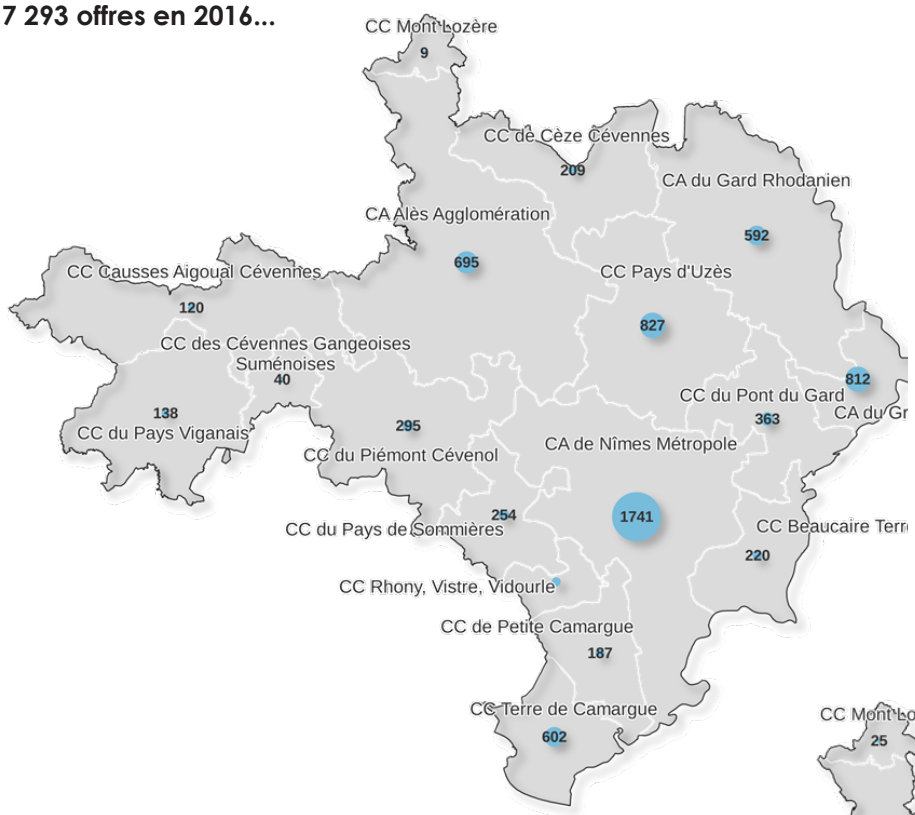
Le potentiel de reconquête 20

Partie 1/ Le phénomène Airbnb dans le Gard

Le phénomène Airbnb dans le Gard

Evolution de l'activité

7 293 offres en 2016...



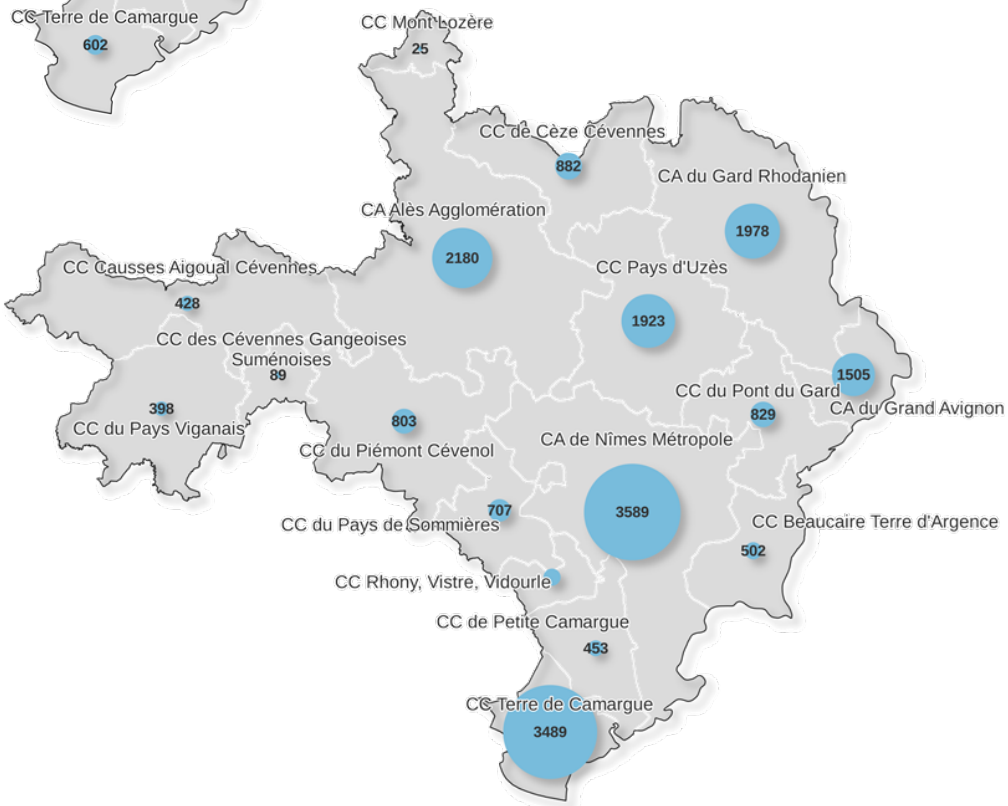
Méthodologie : Les données d'observation

L'analyse de la location courte durée dans le département du Gard repose sur l'étude des offres d'hébergement disponibles sur les plateformes Airbnb et VRBO, s'étendant sur la période allant de 2016 à 2022. Ces données, compilées par l'entreprise américaine AirDNA, se distinguent comme la référence la plus fréquemment utilisée par les chercheurs, les professionnels du tourisme et les acteurs locaux cherchant à prendre des décisions éclairées dans le domaine de l'hébergement touristique.

Ces données permettent une analyse approfondie, à une échelle géographique fine, des caractéristiques des logements disponibles à la location. Elles offrent également un ensemble d'informations financières et économiques telles que les tarifs journaliers, les revenus générés, les périodes de réservation ou de vacance. Un autre avantage est que les offres d'hébergements et les hôtes sont clairement identifiés, permettant de construire des indicateurs clés comme le nombre de biens proposés à la location par hôte ou encore le nombre de jours pendant lesquels un bien est loué sur une période.

...20 283 offres en 2022

Entre 2016 et 2022, le nombre d'offres de locations disponibles sur la plateforme Airbnb a augmenté de 178 %.



Source : Airdna, cartographie ADIL 30

Evolution de l'activité

Plus de 200 millions d'euros de revenus générés en 2022 par l'activité Airbnb dans le Gard[1]

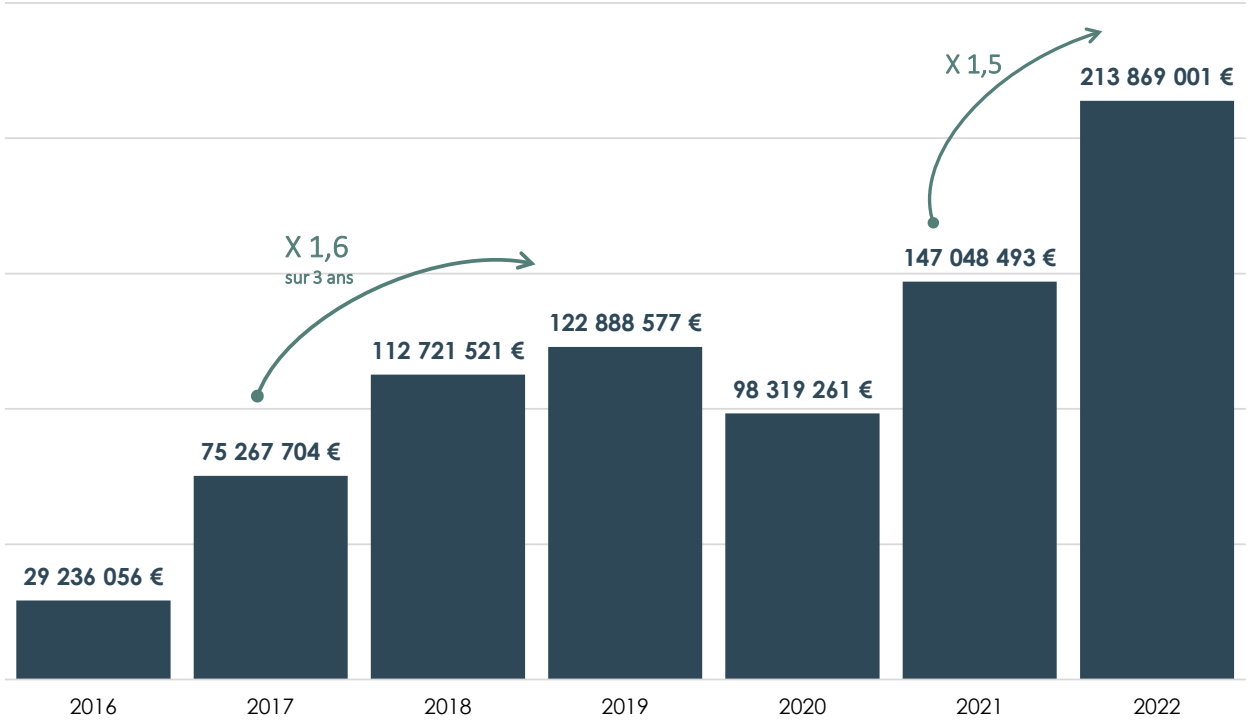
En 2016, l'ensemble des revenus générés dans le Gard par la location de courte durée sur le site Airbnb était inférieur à 30 millions d'euros. En sept ans, ce montant a été multiplié par sept sous l'effet de l'évolution conjointe des tarifs journaliers et du nombre d'offres déposées sur la plateforme.

Calculé à partir des données fournies par Airdna, le tarif journalier moyen d'un hébergement était de 118 € en 2016, et de 144 € en 2022, tandis que le nombre de biens offerts à la location a quasiment été multiplié par trois. Le revenu annuel médian par logement a suivi cette progression : il était de 1 922 € en 2016, et de 5 609€ en 2022.

Ces éléments donnent la mesure de l'ampleur du phénomène Airbnb et de son poids dans la sphère économique[2].

1. Il s'agit ici des revenus bruts, à savoir : le prix de la location, les frais de ménages encaissés, ainsi que les frais de service de la plateforme.
2. Selon une estimation réalisée par Gard tourisme sur la base des dépenses de touristes Français, en 2022, le chiffre d'affaires lié au tourisme dans le Gard était de 2,3 milliards d'euros.

Revenus générés par l'activité de location saisonnière via la plateforme Airbnb de 2016 à 2022



Source : Airdna, traitement et illustration ADIL 30

Nature de l'activité

Un positionnement clairement orienté vers la location de « logements entiers »

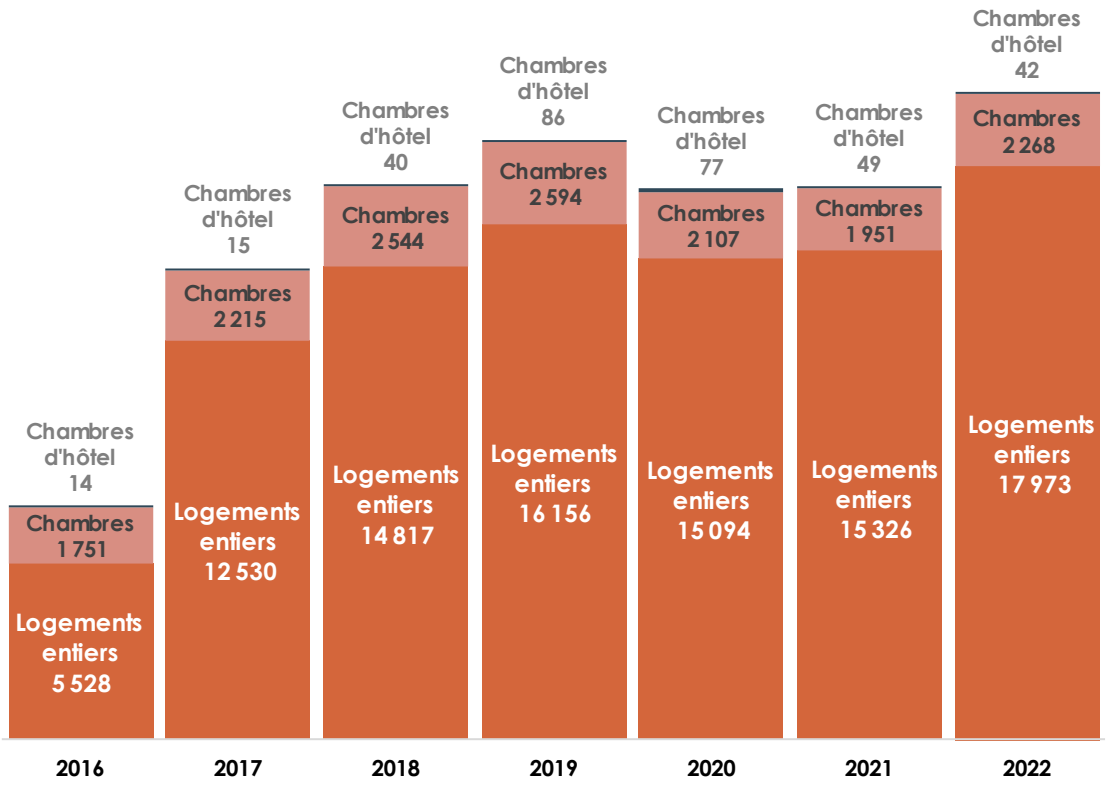
Selon la classification d'Airbnb, les offres d'hébergement sont réparties en trois grandes catégories : « Logements entiers », « Chambres d'hôtel » et « Chambres ».

Alors que l'offre de logements loués dans leur intégralité a plus que triplé, le volume de chambres proposées à la location est resté relativement stable au fil des années.

Les quelques chambres enregistrées en tant que « chambres d'hôtel » sont principalement des chambres à louer au sein de gîtes, ou des chambres d'hôte.

La catégorie « chambre » correspond à une démarche occasionnelle pratiquée par un particulier cherchant un complément de revenus, tandis que la catégorie « chambres d'hôtel » n'entre pas dans le champ du logement. Ces deux catégories sont par conséquent écartées de l'analyse sur le risque d'érosion du parc locatif privé.

Répartition des offres par catégorie en 2022
(selon la dénomination Airbnb)



Source : Airdna, traitement et illustration ADIL 30

Nature de l'activité

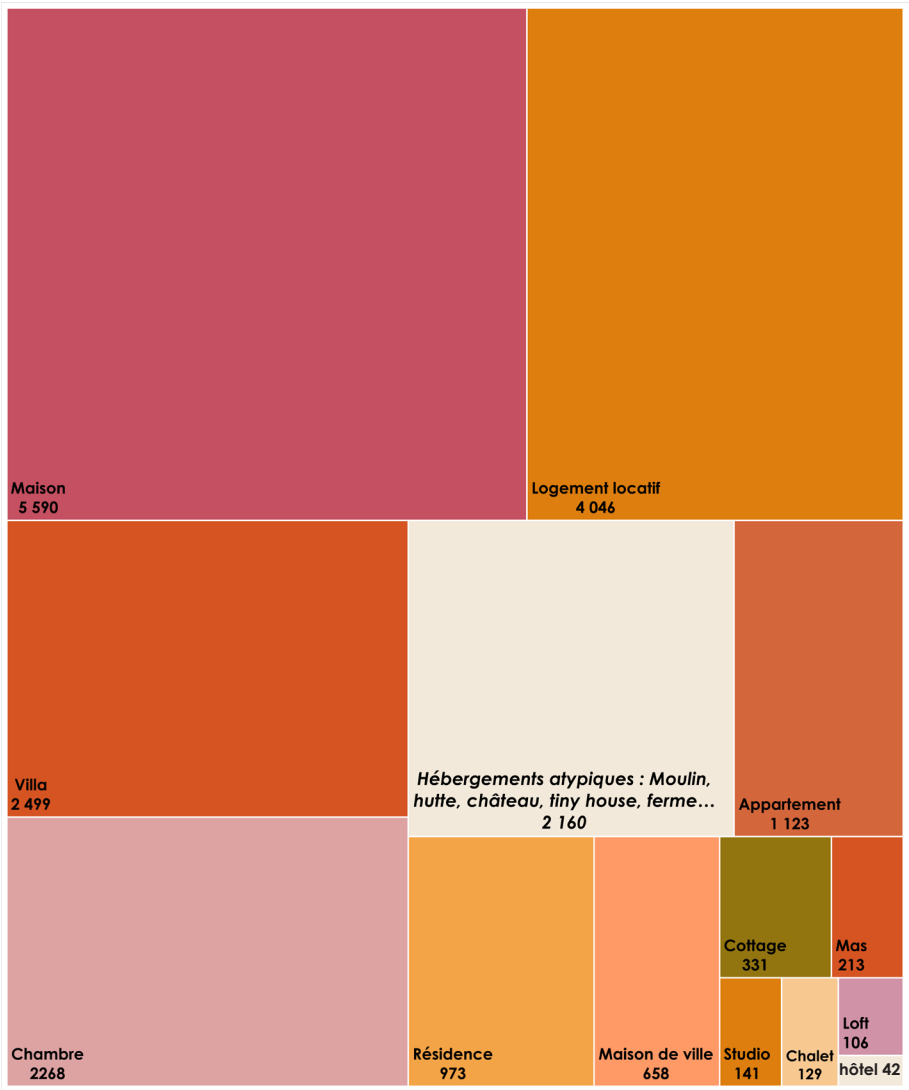
Près de 16 000 logements traditionnels proposés à la location sur le site Airbnb en 2022 dans le Gard

Sous la dénomination de « logements entiers », une analyse des offres Airbnb révèle une multitude de biens très divers.

La grande majorité des meublés de tourisme proposés sur la plateforme sont des logements traditionnels (appartement, maison).

Les 2 160 autres locations en ligne sont des hébergements atypiques (moulins, châteaux etc...) dont les caratéristiques les excluent du potentiel remobilisable pour l'enrichissement du parc locatif privé.

Répartition des logements par type de propriété en 2022 (selon la dénomination Airbnb)



Source : Airdna, traitement et illustration ADIL 30

Détail des effectifs d'offres d'hébergement atypiques pour 2022

Maison de vacances	Guest House / Suite	Bungalow / Mobile home	Séjour à la ferme	"Place"	Moulin, hutte, château, tiny house
391	722	221	131	98	597

Nature de l'activité

1 hôte sur 4 ayant une activité sur Airbnb propose au moins trois logements à la location

La plateforme d'intermédiation locative est ouverte aux particuliers comme aux professionnels. Les deux statuts apparaissant clairement sur chaque annonce reposent sur la déclaration de l'hôte, si bien que la professionnalisation de l'activité sur Airbnb est sujette à interprétation et la fiabilité de l'information aléatoire.

Certains particuliers, encouragés par la plateforme, ont par exemple développé une activité d'aide à la gestion locative, de type conciergerie[1], sans se considérer pour autant comme des professionnels.

Dans le Gard, on compte plus d'une quarantaine de ces entreprises dont l'activité va de la gestion des annonces, à la prise en charge de l'entretien du logement entre deux locataires. La plupart des hôtes proposant plus de 10 offres de locations de courte durée appartiennent à cette catégorie, même lorsqu'ils sont présentés comme des particuliers.

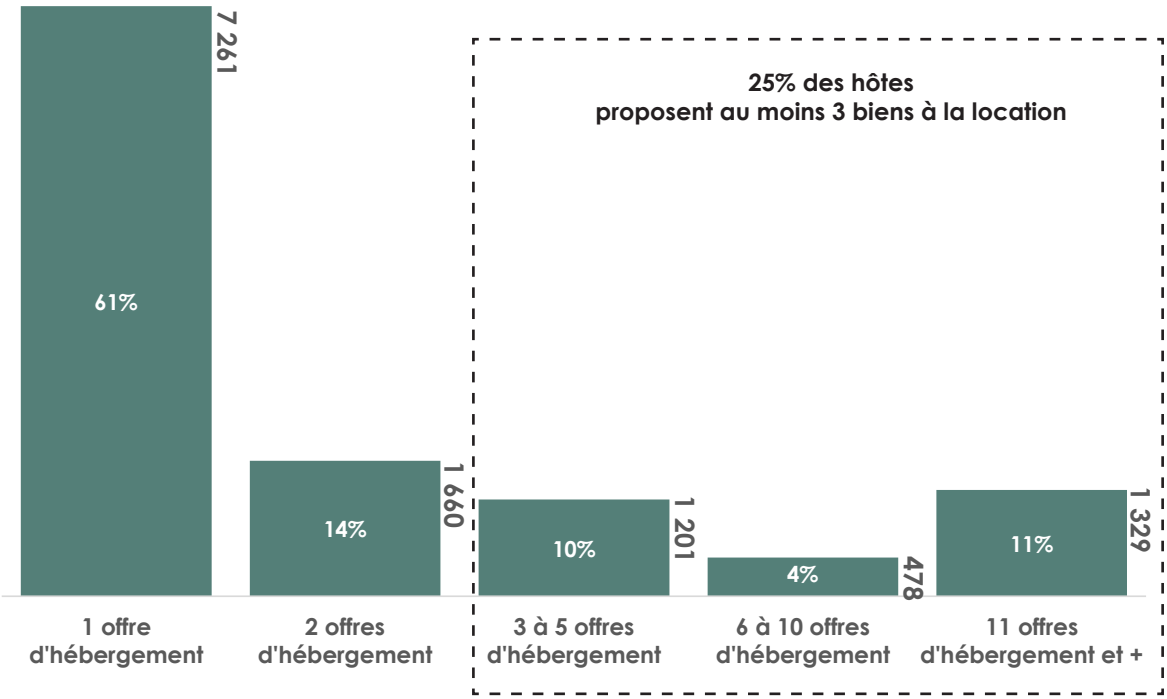
Outre la question du statut, l'observation des profils des hébergeurs apporte un éclairage sur leur fonctionnement; leur compréhension permet d'évaluer les mécanismes qui sous-tendent le risque de basculement de l'activité de bailleur vers celle d'hébergeur. Ces profils varient en fonction de la motivation des hôtes. Sur une échelle mesurant l'importance qu'ils accordent à la rentabilité, les hôtes positionnés les plus hauts sont des investisseurs, et ceux qui sont situés les plus bas sont les personnes en recherche de contacts humains.

La plateforme Airbnb encourage l'ensemble de ces profils. En témoignent les « ressources », c'est à dire les conseils proposés aux hôtes autour d'une large palette de motivations allant de « gagner de l'argent » à « combler un vide en accueillant du monde dans son logement ».

Les trois quarts des hôtes gardois sont vraisemblablement des particuliers qui louent tantôt une partie de leur résidence principale, tantôt leur logement en entier pendant leur absence, ou encore leur résidence secondaire occasionnellement. C'est le quart d'hébergeurs restant qu'il faudra cibler dans une démarche de reconquête pour le parc locatif privé.

1. Ensemble de services proposés aux propriétaires et destinés à les aider dans leur activité d'hébergeur (acceuil du locataire, remise des clés, entretien entre deux hôtes etc...)

Répartition des hôtes Airbnb* selon le nombre d'offres de logements traditionnels déposés sur la plateforme en 2022



Source : Airdna, traitement et illustration ADIL 30

** Les hébergements VRBO ont été exclus de ce calcul*

Nature de l'activité

1 hébergement sur 4 a été loué plus de 120 jours par an dans le Gard

Un meublé de tourisme loué pendant plus de 120 jours par an n'est pas considéré comme un local à usage d'habitation. De ce fait, il doit être déclaré auprès de la Mairie, au titre du changement d'usage[1].

Les communes soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV), dont la liste a été étendue par un décret publié en août 2023[2], ont la possibilité de rendre obligatoire la demande d'autorisation préalable au changement d'usage. C'est la délibération du conseil municipal, ou, le cas échéant, du conseil communautaire lorsque l'EPCI est compétent en matière de PLan Local d'Urbanisme, qui rend applicable cette disposition.

Les communes non soumises à la TLV peuvent quant à elles mettre en place cette procédure sur leur territoire, sous réserve d'une décision favorable du préfet de département[3].

En 2022, près de 3 000 logements (traditionnels) ont été loués pendant plus de 120 jours dans le département. Leur nombre était de 246 en 2016.
Cette évolution témoigne de la professionnalisation de l'activité, la part des hôtes « investisseurs » étant passée de 5 % à 16% en sept ans.

Du point de vue de l'usage[1], les meublés de tourisme loués plus de 120 jours ne sont ni des résidences principales, ni des résidences secondaires. Ce ne sont pas non plus des logements vacants. Leurs caractéristiques et leur niveau de confort les rapprochent pourtant du logement classique et, pour peu qu'ils répondent aux exigences de performance énergétique, ils pourraient être destinés à la location de longue durée.

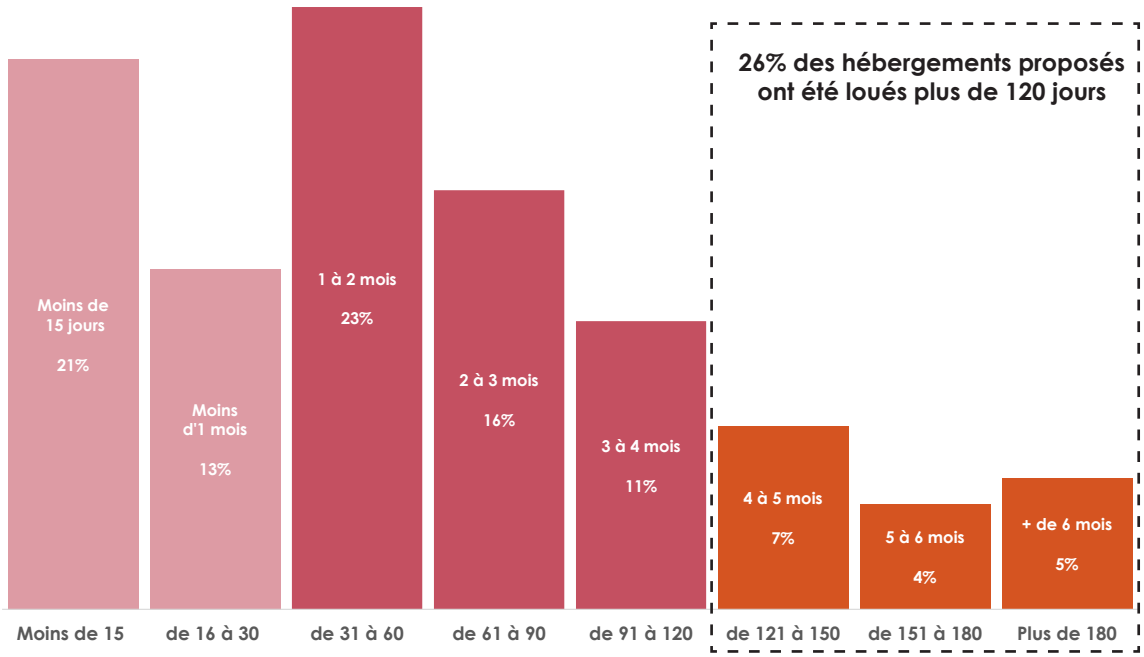
C'est donc dans ces locations saisonnières occupées plus de quatre mois dans l'année que l'on trouvera le potentiel de reconquête d'un parc locatif à usage d'habitation.

1. « L'usage est défini par le Code de la Construction et de l'Habitation. Par usage, on entend la manière dont le local est utilisé. Ainsi, les meublés de tourisme ne sont pas des logements à l'exception des résidences principales louées moins de 120 jours par an dont on estime que, même s'ils sont utilisés à titre accessoire pour une activité commerciale, c'est leur usage principal au cours de l'année qui prévaut ». Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à l'usage des communes, Ministère chargé du logement, 2022.

2. Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

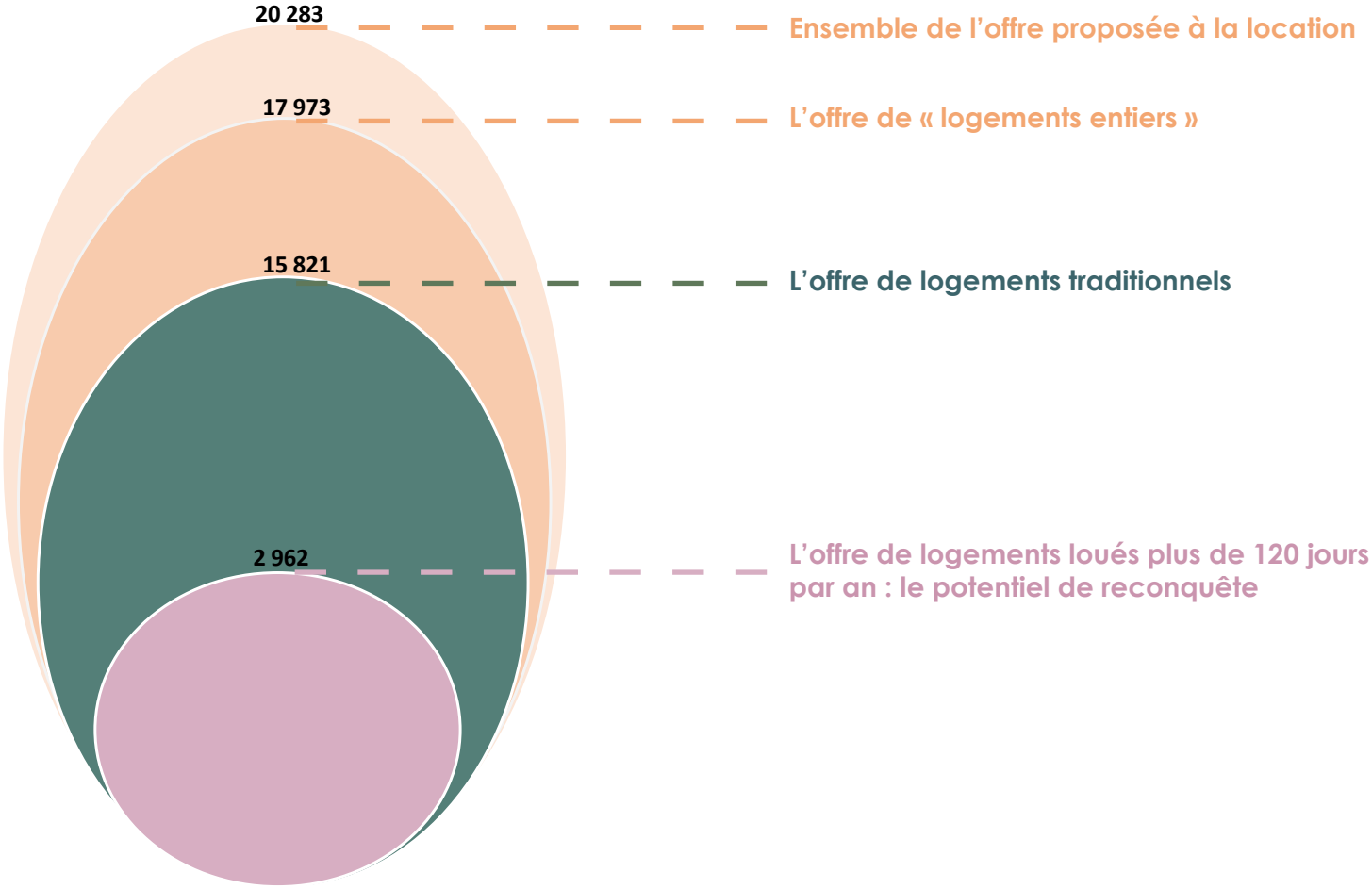
3. C'est déjà le cas pour trois communes dans le Gard : Méjannes le Clap, Jonquières Saint Vincent, et Beaucaire.

Répartition des offres de logements traditionnels selon la durée de location en 2022



Source : Airdna, traitement et illustration ADIL 30

L'observation du phénomène Airbnb dans le Gard



Les étapes d'une observation « en tamis »

Riche de plus d'un million six cent milles lignes, la base de données d'Airdna sur laquelle s'appuie cette étude compile les offres de locations diffusées de 2016 à 2022 et permet d'explorer le phénomène Airbnb dans toutes ses dimensions (économique, sociale, sociologique et urbaine).

La multiplicité des information fournies sur les biens loués, mais aussi sur les hôtes, a nécessité le développement d'une observation statistique « en tamis ».

Cette méthode, conçue pour répondre aux questionnements sur le risque d'érosion du parc locatif privé, a été élaborée dans double objectif :

- comprendre et mesurer l'ampleur du phénomène dans le Gard,

- rechercher, dans le parc des meublés de tourisme, un potentiel de reconquête constitué de logements susceptibles de venir (ou de revenir) enrichir le parc locatif privé.

Le programme développé (le tamis) consiste à éliminer progressivement de l'observation les logements qui ne sont pas loués « en entier »[1], ainsi que les biens qui ne sont pas des logements traditionnels[2]. Ainsi, l'offre étudiée dans cette étude est constituée de logements entiers traditionnels, parmi lesquels ont été identifiés ceux loués moins de 120 jours dans l'année, donc potentiellement des résidences principales louées en l'absence du propriétaire ou des résidences secondaires louées en dehors des périodes d'occupation, et ceux loués plus de 120 jours par an, donc sortis du statut de résidence principale (le potentiel de reconquête pour le parc locatif privé).

A l'issue de cette recherche, 2 962 logements ont été identifiés comme potentiels de reconquête. La seconde étape a consisté à territorialiser cette analyse à l'échelle des intercommunalités gardoises.

1 Il s'agit principalement de chambres chez l'habitant
2 Yourtes, cabanes, moulins, châteaux etc...

Partie 2 / Un potentiel de reconquête pour le parc locatif privé

L'offre en logements saisonniers

Un volume d'offres parfois en décalage avec le poids démographique de l'intercommunalité

Le département du Gard compte 435 800 logements dont 12% de résidences secondaires[1].

En 2022, près de 16 000 logements entiers ont été loués sur la plateforme Airbnb, toutes durées confondues[2].

A l'échelle des intercommunalités, c'est dans la Communauté de Communes Terre de Camargue que l'on trouve le plus grand nombre de meublés de tourisme loués sur une année, conformement à la vocation touristique de ce territoire littoral.

La densité urbaine de Nîmes Métropole positionne la Communauté d'Agglomération en deuxième place en termes de nombre de locations saisonnières effectives.

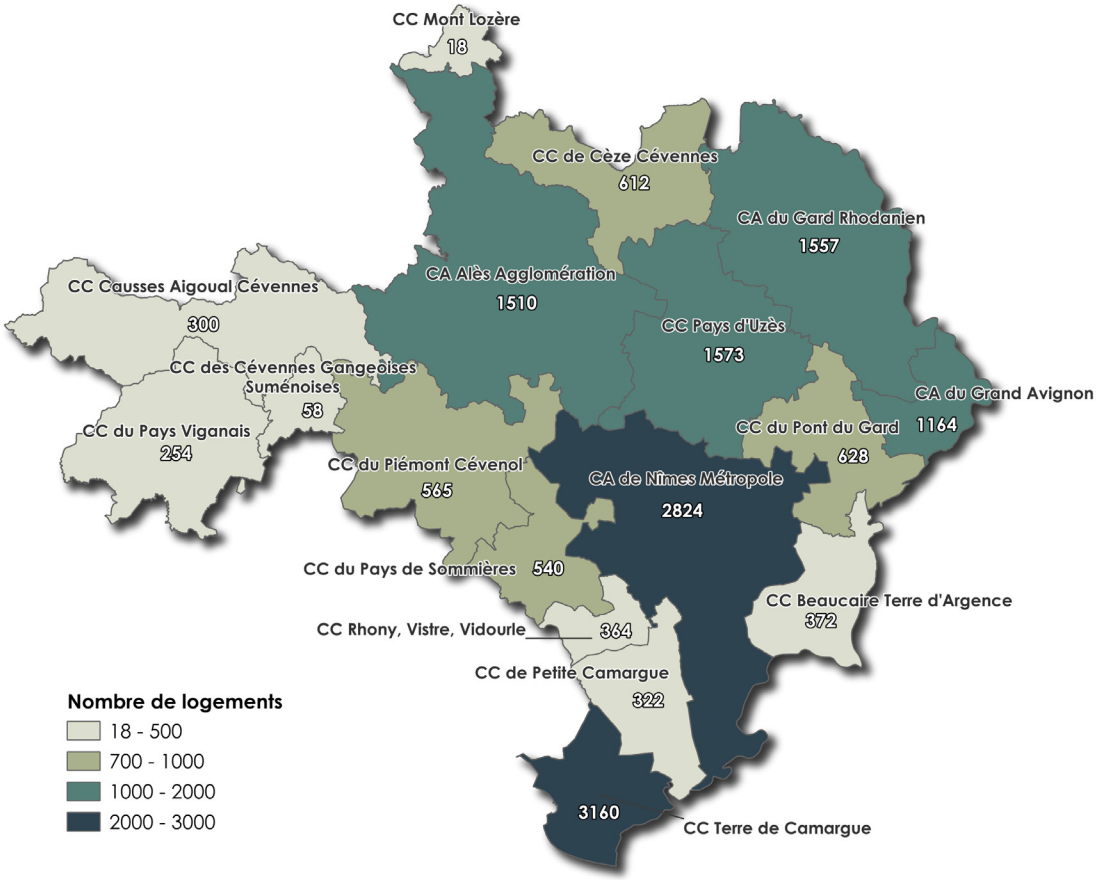
Malgré l'hétérogénéité de leur poids démographique (131 000, 75 000 et 28 000), les Communautés d'Agglomérations d'Alès et du Gard Rhodanien, ainsi que la Communauté de Communes du Pays d'Uzès affichent un volume comparable de logements dédiés à la location saisonnière, autour de 1 500 par an.

On observe un décalage atypique de la Communauté de Communes du Pont du Gard dont le monument emblématique a accueilli 820 000 visiteurs en 2022. Cette attractivité dynamise manifestement peu le développement de l'offre Airbnb : en 2022, le volume d'hébergements proposé sur la plateforme est comparable à celui des Communautés de Communes de Cèze Cévennes ou du Piemont Cévenol et l'évolution de l'offre est l'une des plus faibles observées depuis 2016.

Dans les autres intercommunalités le volume moyen annuel de 300 offres est principalement proposé par des particuliers se constituant un complément de revenus.

1. Selon les dernières estimations de l'INSEE (recensement 2020).
2. Il s'agit ici des logements classiques, hors hébergement atypiques (châteaux, moulins, roulottes etc...)

Répartition géographique des logements traditionnels loués pour une courte durée en 2022



Source : Airdna, cartographie ADIL 30

L'évolution vers les meublés de tourisme

Un taux de meublés de tourisme contrasté

Le parc locatif privé gardois représente 28 % des résidences principales. En 6 ans, ce parc de 96 000 logements en a gagné environ 5 000. Sur la même durée, le nombre de logements entiers, destinés à la location saisonnière, et loués sur la plateforme Airbnb pendant plus de 120 jours, a augmenté de 2 700 logements.
En 2022, 2 962 logements ont ainsi été loués pendant au moins 4 mois par l'intermédiaire du site Airbnb.com. Sortis du statut de résidence principale dont l'occupation minimale est de 8 mois, ce parc de logements constitue un potentiel de reconquête pour le parc locatif privé.

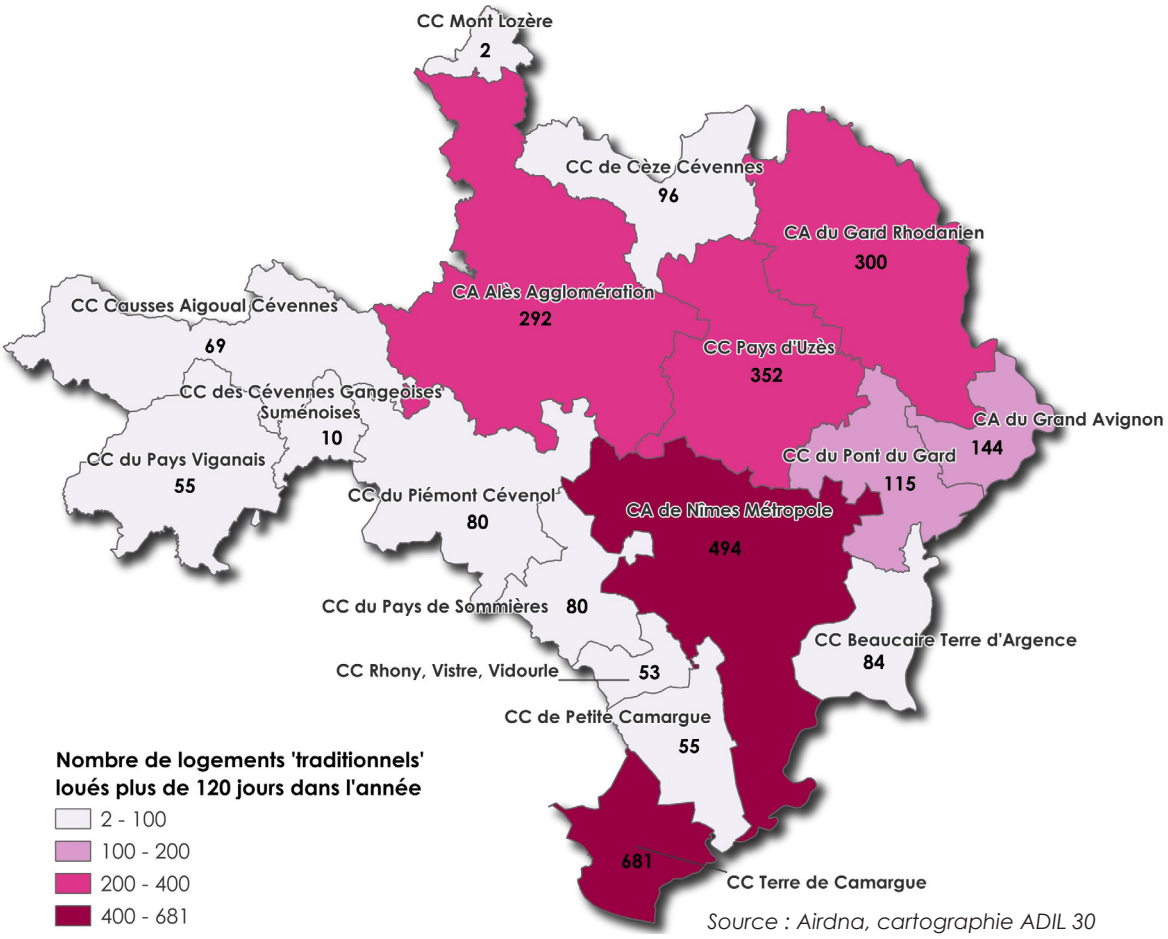
Quel que soit l'angle choisi pour observer l'activité d'hébergement touristique, la Communauté de Communes Terre de Camargue se distingue des autres intercommunalités par sa vitalité.
En 2022, 681 logements saisonniers ont été loués au delà de 120 jours sur ce territoire où une vingtaine de conciergeries proposent leur service de gestion locative, ce qui témoigne de la professionnalisation de l'activité et de la présence de nombreux hôtes investisseurs.
En lien avec sa densité urbaine et économique, Nîmes Métropole arrive en deuxième position sur cet indicateur.

Déjà repérée pour le volume global de son activité Airbnb, la Communauté de Communes du Pays d'Uzès se remarque par un nombre conséquent de locations saisonnières de plus de 120 jours. Les Communautés d'Agglomération d'Alès et du Gard Rhodanien, se situent dans le même ordre de grandeur pour ce qui est de cette part d'hôtes professionnels mais ne présentent pas les mêmes besoins de développement de l'offre locative.

La Communauté de Communes du Pont du Gard et les communes gardoises du Grand Avignon se caractérisent par une relativement faible professionnalisation de l'activité Airbnb au regard de l'attractivité de ces territoires.

Dans les autres intercommunalités, la majorité des locations saisonnières restent l'apanage de particuliers.

Nombre de logements traditionnels loués pendant plus de 120 jours en 2022



Source : Airdna, cartographie ADIL 30

Partie 3 / La recherche d’un équilibre

Le taux d'implantation d'Airbnb comme point de départ pour mesurer les enjeux

Le rapport entre le nombre de logements loués en tant que meublés de tourisme et le nombre total de logements nous renseigne sur le dynamisme de l'activité de la location saisonnière à l'échelle de chaque intercommunalité.

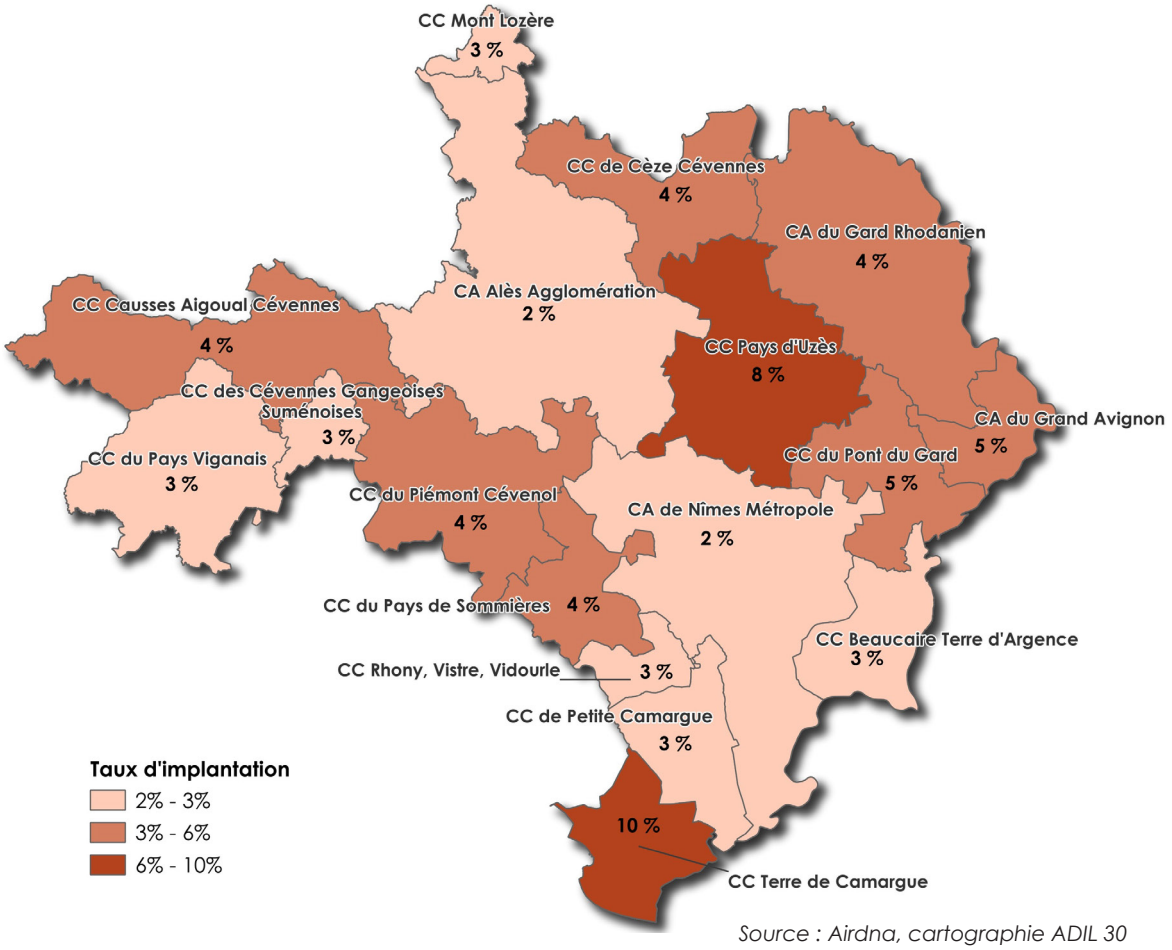
En donnant la mesure du taux d'implantation de la plateforme Airbnb, cette observation relative dessine la géographie de la vigilance à apporter au risque d'évaporation des logements traditionnels vers de l'hébergement touristique.

Les Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et d'Alès Agglomération affichent le plus faible taux d'implantation des locations Airbnb du département (2%), ce qui annonce la modicité des enjeux sur les territoires les plus urbanisés. Les cinq autres intercommunalités de ce groupe affichent un taux d'implantation légèrement supérieur (3%) mais parmi les plus faibles du département.

Dans sept intercommunalités, la part des meublés de tourisme représente entre 4 et 5% des logements. Dans ces territoires, c'est l'analyse des indicateurs de tension sur le parc privé qui déterminera le degré de vigilance à avoir.

De cette exploration émergent enfin deux territoires, dont le taux d'implantation des « logements Airbnb » , de 10 et de 8 %, donne déjà un signal d'alerte : la Communauté de Communes Terre de Camargue, et la Communauté de Communes du Pays d'Uzès.

Part des logements traditionnels loués en tant que meublés de tourisme en 2022 / nombre total de logements



Source : Airdna, cartographie ADIL 30

L'offre locative privée

La moitié des intercommunalités du Gard est confrontée à l'érosion de son parc locatif privé

La France est sans conteste entrée dans une crise du logement qui, comme l'explique l'ANIL dans une récente publication[1] *révèle une pénurie structurelle, liée à une lente érosion de la production locative, en partie masquée par le dynamisme du marché de l'achat-vente soutenu par des taux historiquement bas.*

Dans ce contexte, une attention particulière est à porter au parc locatif privé dont le rôle intermédiaire, entre une offre sociale saturée et une accession sélective, se trouve renforcé.

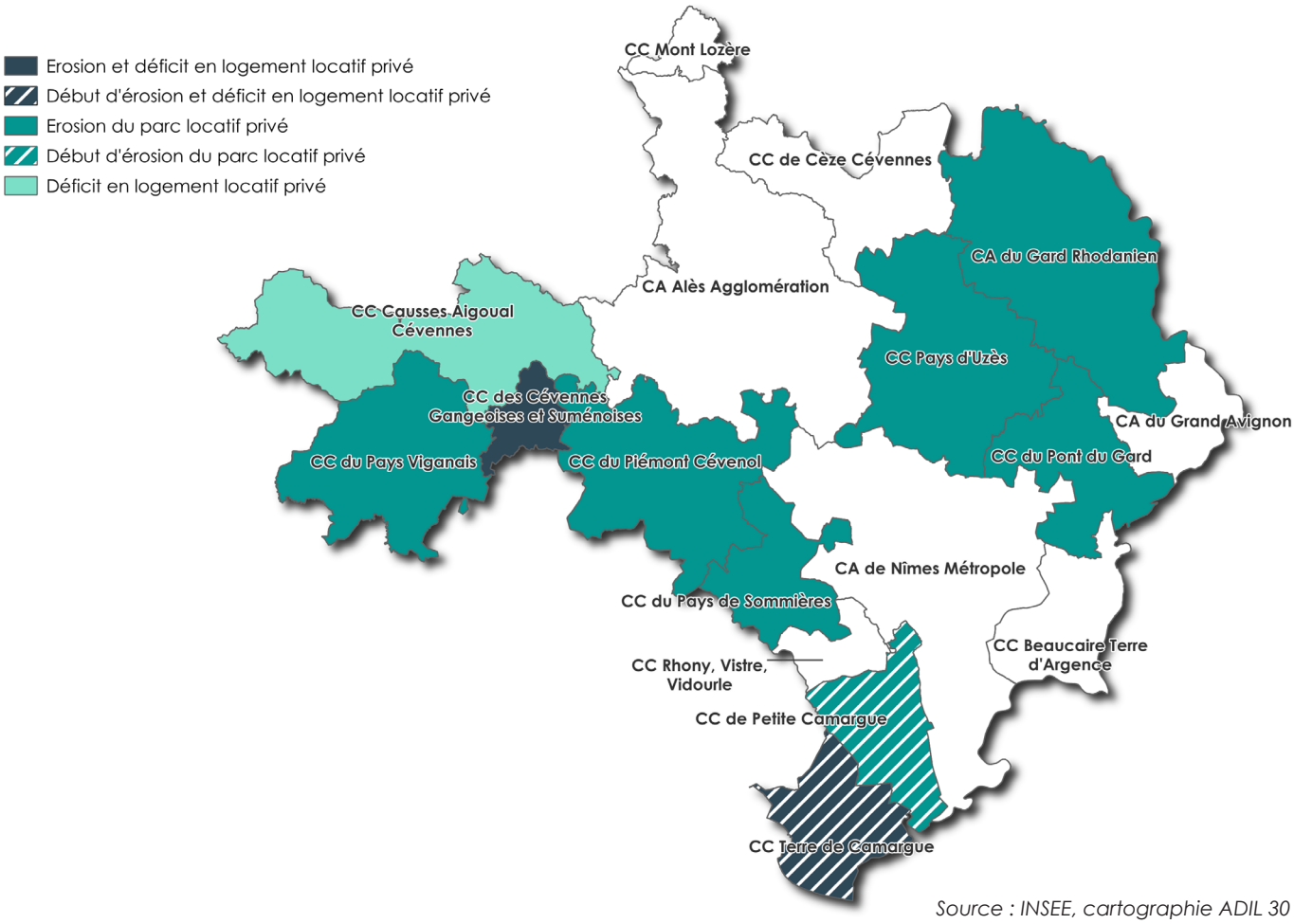
L'enjeu est de vérifier, à l'échelle de chaque territoire, si la part qu'occupe le parc locatif privé dans l'ensemble des logements est suffisante[2], et si cette part ne diminue pas, ce qui signerait une situation d'érosion du parc.

Dans le Gard, entre 2014 et 2020 :

- 6 intercommunalités ont vu leur parc s'éroder ;
- un début d'érosion du parc locatif privé s'observe dans la CC de Petite Camargue ;
- la CC du Pays Viganais connaît le double embarras du déficit et de l'érosion ;
- une situation similaire s'amorce dans la Communauté de Communes Terre de Camargue ;
- la Communauté de Communes Causse Aigoual Cévennes, peu équipée en locatif privé, parvient toutefois à stabiliser son parc.

1 La crise du logement en France, Comprendre et lever les blocages actuels, Odile Dubois-Joye, Directrice des études à l'ANIL, novembre 2023.

2.Trois seuils de « satisfaction », au-delà duquel le poids du parc locatif privé sur l'ensemble des logements est considéré comme satisfaisant, ont été calculés : (1) 26% pour la CA de Nîmes Métropole, (2)14% pour les espaces ruraux et (3)19% pour les espaces urbains. Ces seuils ont été fixés après analyse du parc en fonction de la notion d'espace urbain/rural définie par l'INSEE en 2020.



Source : INSEE, cartographie ADIL 30

La recherche d'un équilibre

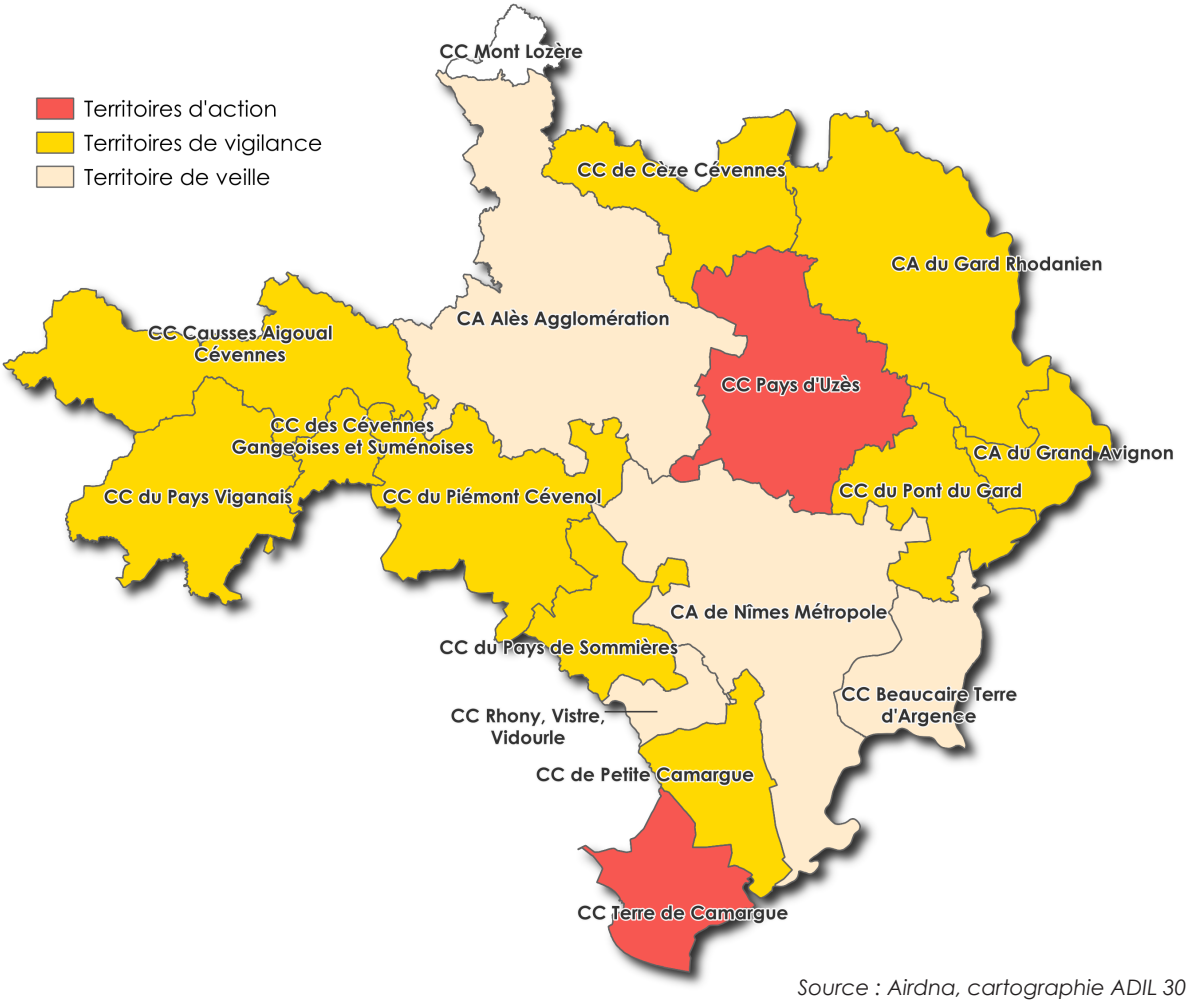
Les enjeux

Trois profils de territoires pour prévenir l'érosion du parc locatif privé

4 intercommunalités, n'affichent ni déficit ni signe d'érosion de leur parc locatif privé, et le taux d'implantation d'Airbnb est modéré. Dans ces territoires de **veille,** l'enjeu sera de veiller à ce que la situation du parc locatif privé se maintienne et l'activité d'Airbnb reste stable.

10 intercommunalités présentent un risque lié au déficit ou à l'érosion de leur parc locatif privé. Dans ces territoires, l'implantation de l'activité Airbnb est mesurée mais la situation du parc locatif privé appelle à la **vigilance**. Un enjeu d'information des élus et d'accompagnement des bailleurs privés est à prendre en compte.

Dans les Communautés de Communes du Pays d'Uzès et de Terre de Camargue, un procéssus d'érosion, associé, pour la seconde, à un déficit de l'offre locative privée, est déjà engagé et se trouve aggravé par la forte implantation de l'activité Airbnb. Dans ces territoires, l'**action** publique est à mobiliser pour enrayer ce phénomène.



Source : Airdna, cartographie ADIL 30

Le potentiel de reconquête

L'accroissement potentiel du parc locatif privé par la reconquête des meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an

Pour répondre à ces enjeux, un potentiel de reconquête est à trouver.

Qu'ils aient quitté le statut de résidence principale par la volonté de leur propriétaire ou qu'ils aient été considérés dès leur mise en location comme un service marchand rentable, les logements loués sur la plateforme Airbnb pendant plus de 120 jours constituent ce potentiel récupérable pour le parc locatif privé.

Pour peu que des mesures incitatives soient mises en place afin d'inciter les hôtes à devenir (ou à redevenir) bailleurs, un volume non négligeable de logements pourrait venir accroitre le parc privé destiné à la location classique.

Si tous les 2 962 logements récupérables entraient dans le parc locatif privé, ce dernier augmenterait de 3%.

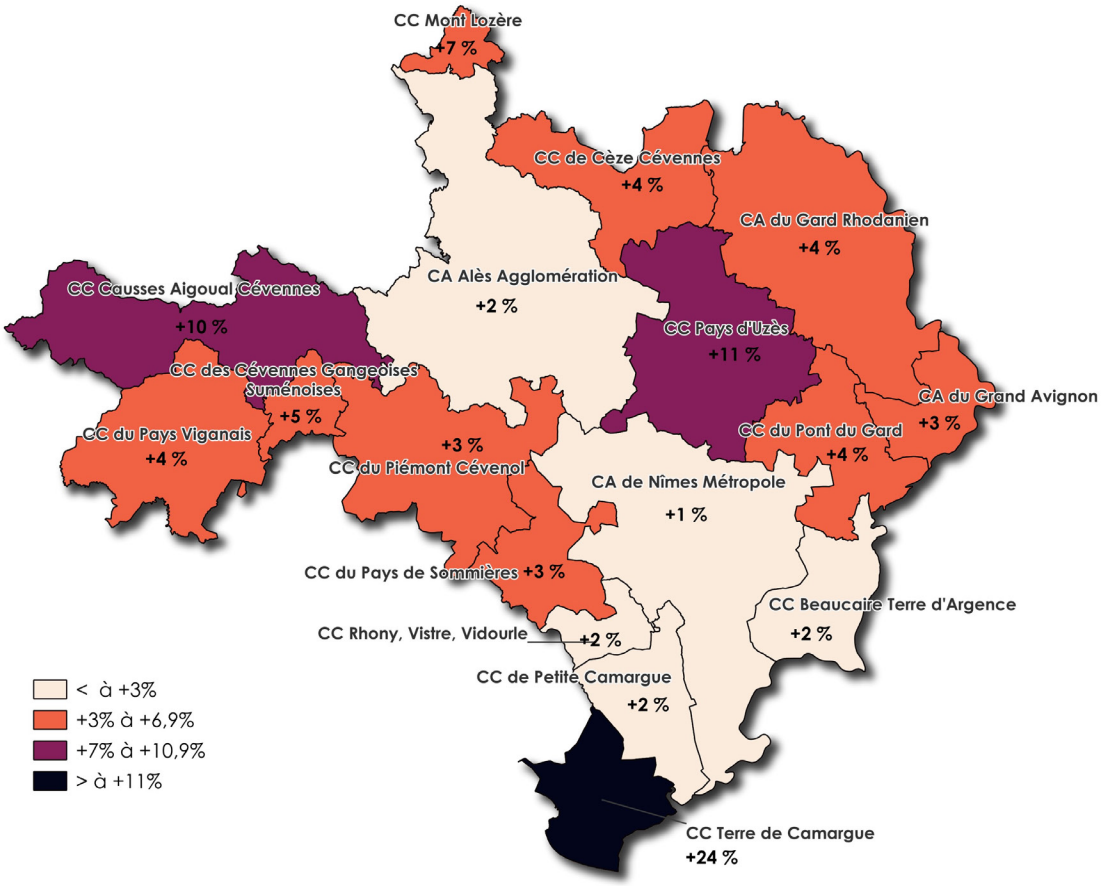
Un scénario d'équilibre reste donc à imaginer, qui préserverait la liberté d'action, de commerce et de propriété des hôtes, et maintiendrait une part résiduelle d'offre en meublés de tourisme indispensable à l'activité touristique.

Cette démarche implique une poursuite des recherches, notamment par l'exploration du phénomène à l'échelle infracommunautaire.

Elle fera donc l'objet, en 2024, d'une deuxième publication (le livret 2 de l'étude), qui expertisera la façon dont le développement de l'activité Airbnb peut remettre en question, ou non, l'équilibre des territoires entre parc locatif privé, logement des saisonniers et offre en meublés de tourisme, et développera les outils mobilisables pour y parvenir.

Accroissement potentiel du parc locatif privé

(rapport entre le nombre de logements traditionnels loués plus de 120 jours en tant que meublés de tourisme et le parc locatif privé loué en tant que résidence principale)



Source : INSEE , Airdna 2022, cartographie ADIL 30

Observatoire Départemental de l'Habitat

Agence Départementale d'Information sur le Logement du Gard

PRÉFET DU GARD

Liberté
Égalité
Fraternité

ADIL DU GARD
7 rue Nationale, 30 000 Nîmes
04.66.21.22.23 - www.adil30.org