

LE DÉVELOPPEMENT CONTRASTÉ DES RÉSIDENCES SECONDAIRE ET D'AIRBNB

EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



OURS

Directeur de la publication

Alix Roche

Rédacteur en chef

Jean-Baptiste Chabert

Webmestre éditorial

Sigolène Angot

Coordination éditoriale

Agnès Verdeau

Maquette et mise en page

Solène Cipolla

Dépôt légal

24/02/2020

Date de parution

Juillet 2021

Issn

2682-1567

Impression et édition

Région Sud Provence-Alpes-

Côte d'Azur





TO ED

Entre attractivité résidentielle et touristique du territoire, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est fortement impactée par le développement des résidences secondaires. Avec près de 471 000 logements considérés comme secondaires, elle se positionne au deuxième rang des régions après l'Occitanie.

Dès lors, il convient de prendre la mesure de leur dynamique qui s'intensifie, offrant ainsi un éclairage aux enjeux d'aménagement et de développement équilibré des territoires de la région. En effet, la distribution spatiale des résidences secondaires permet d'appréhender des dynamiques territoriales différenciées, selon que l'on considère les espaces métropolisés, l'arrière-pays, lui-même plus ou moins touristique, ou les territoires ruraux de la région. Véritable support d'une économie touristique dynamique, grâce aux retombées financières qu'elles génèrent localement, les résidences secondaires participent aussi de la tension du marché immobilier, en révélant des difficultés d'accès au logement pour certaines populations, contraintes de s'éloigner pour accéder à un logement abordable. Dans le même temps, l'apparition d'acteurs inédits sur le marché immobilier offre de nouvelles opportunités pour les résidences secondaires, en inscrivant des pratiques renouvelées de tourisme résidentiel liées à l'essor des plateformes de location saisonnière dans la région.

Ce quinzième numéro de la Focale propose de mettre en regard les récents travaux menés en région sur deux tendances structurantes pour le territoire régional, le développement des résidences secondaires et la dynamique Airbnb, pour donner à voir une nouvelle lecture des dynamiques territoriales en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cet état des lieux constitue un socle de connaissances intéressantes pour appréhender les évolutions à venir des modes de vie, des activités et des mobilités des populations dans la région, autant d'enjeux qu'il conviendra de réinterroger à l'épreuve des effets de la crise sanitaire.

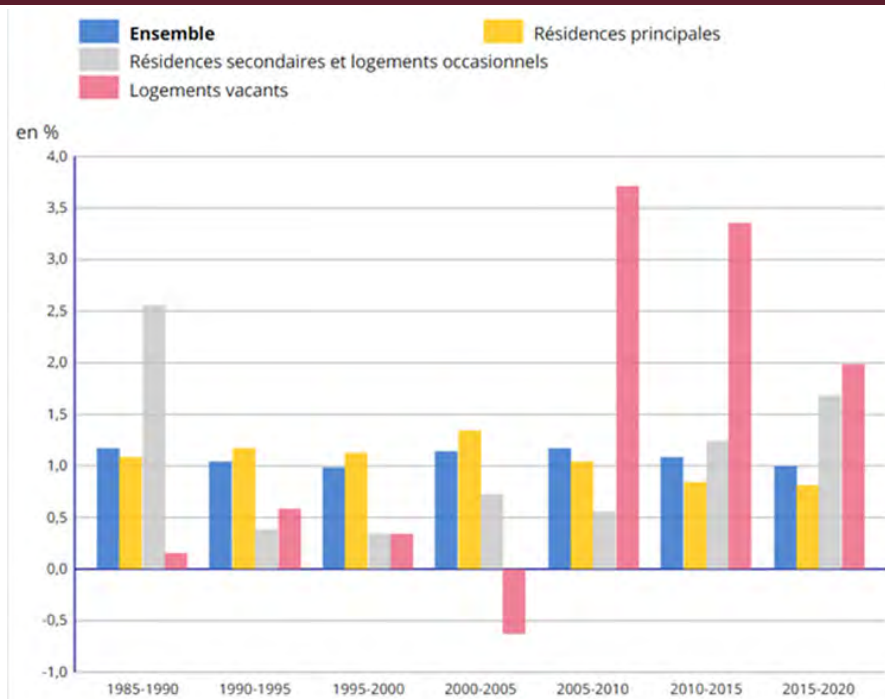
Des résidences principales qui croissent moins vite que l'ensemble du parc sur les 15 dernières années

Le poids et la dynamique des résidences secondaires se renforcent

Après un ralentissement du marché à la suite de la crise économique de 2008, un regain d'intérêt pour les résidences secondaires est observé depuis 2017 (cf. Figure 1). S'il n'est pas encore possible de déterminer précisément l'impact qu'a la pandémie de COVID-19 sur ce marché immobilier, elle aura probablement contribué à faire évoluer

la perception des Français sur la maison de vacances. Sans entrer précisément dans cette catégorie, la SAFER a constaté, sur les marchés fonciers ruraux en 2020, une hausse des transactions pour les « maisons à la campagne », y compris dans des zones traditionnellement peu actives.

Figure 1 : Evolution annuelle moyenne du nombre de logements par catégorie depuis 1985



Sources : Insee ; ministère de la Transition écologique et solidaire, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) ; estimations annuelles du parc de logements au 1 janvier 2020

Ce regain d'attrait pour les résidences secondaires intervient alors que la France abrite, avec l'Espagne, l'un des plus grands parcs de résidences secondaires en Europe (plus de 3,6 millions de résidences secondaires et loge-

ments occasionnels en 2020). Ce parc se répartit de manière très inégale, selon les treize régions métropolitaines (cf. Figure 2).

Figure 2 : Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels en 2017 (cercle orange) et part des résidences secondaires et logements occasionnels en 2017 (aplats bleus).



Source : INSEE, Recensement de la population

Des résidences secondaires en nombre et en progression dans la région

Selon l'Insee, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur abrite en 2017 le second contingent de France, après l'Occitanie :

471 000 logements y sont considérés fiscalement comme des résidences secondaires. En proportion, à nouveau, la région se classe deuxième, après la Corse. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, 14,5 % des logements sont considérés comme des résidences secondaires.

Des définitions variables :

Deux études récentes sur les résidences secondaires en région sont venues alimenter les réflexions de cette Focale : l'une menée en collaboration avec le Cerema et la DREAL (juillet 2020), et l'autre en collaboration avec l'Insee, la Région et la DREAL (février 2021). Toutes deux montrent qu'il n'y a pas de définition unique de la résidence secondaire. Selon l'étude menée par l'Insee, il s'agit de « locaux meublés, affectés à l'habitation, non occupés en permanence et soumis à la taxe d'habitation » (source FIDELI), excluant ainsi les résidences de tourisme. Elle diffère légèrement de celle du recense-

ment de la population qui cible les logements utilisés « pour les week-ends, les loisirs ou les vacances », et qui incluent donc les logements occasionnels (résidences de tourisme). Enfin, l'étude menée par le Cerema recourt à une définition fiscale de la résidence secondaire, considérant qu'il s'agit d'un logement qui n'est ni une résidence principale, ni un logement vacant (source FILOCOM). Nécessairement, la pluralité de définitions engendre des contingents différents :

Recensement de la population (2017)	508 600
Fichier démographique sur les logements et les individus (2017)	471 000
Fichier des logements par commune (2015)	471 936

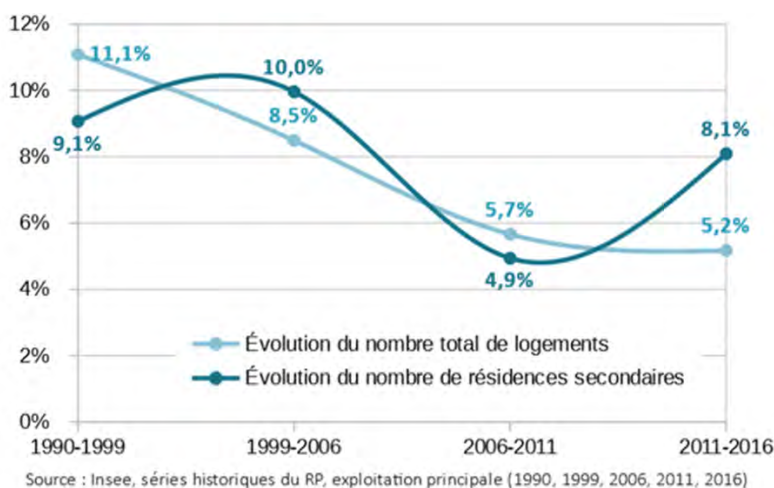
L'appétence qu'ont les Français pour les résidences secondaires à l'échelle nationale est aussi palpable à l'échelle de la région, comme le confirme l'étude menée en collaboration entre le Cerema et la DREAL. Le taux de croissance des résidences secondaires (qui se fait sur un contingent important) reste constamment plus élevé qu'au niveau national. Il est proche, voire plus élevé, que le taux de croissance du parc de logements de la région depuis 1999 (Figure 3).

La dynamique apparaît donc durablement à la hausse et le poids des résidences secondaires s'accroît, influençant un marché immobilier régional déjà tendu. Or, si certains espaces favorisent la présence de résidences secondaires, car elles sont le « support indispensable d'une économie touristique dynamique » et source de retombées finan-

cières, d'autres territoires subissent cette pression immobilière supplémentaire.

Ce constat est partagé par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui interroge les secteurs particulièrement concernés par la problématique, sur le propre modèle de développement et les nécessaires équilibres à trouver. Ainsi, l'objectif 59 « Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits » invite « les territoires particulièrement concernés à se doter de stratégies visant à réguler/maîtriser le phénomène de façon à encourager la transformation des résidences secondaires en résidences principales au regard des besoins non satisfaits en logements constatés sur le territoire régional ».

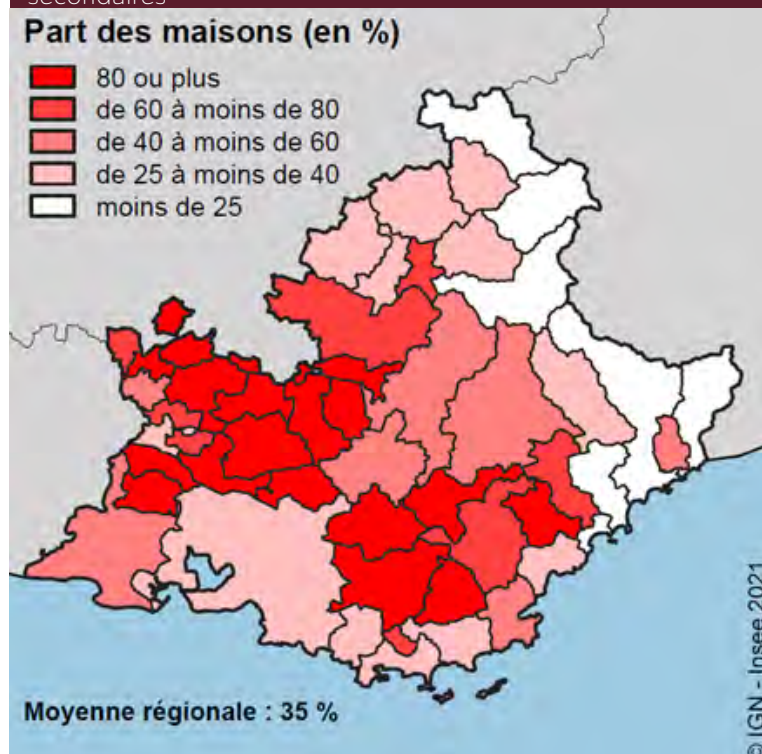
Figure 3 : Evolution du nombre de logements et de résidences secondaires en région Sud



Des caractéristiques et une qualité du parc contrastées

Une première approche peut être faite en fonction du type de construction : habitat collectif ou maisons individuelles. Pour ces

Figure 4 : Part des maisons dans le parc des résidences secondaires



Source : Insee, Fideli 2017

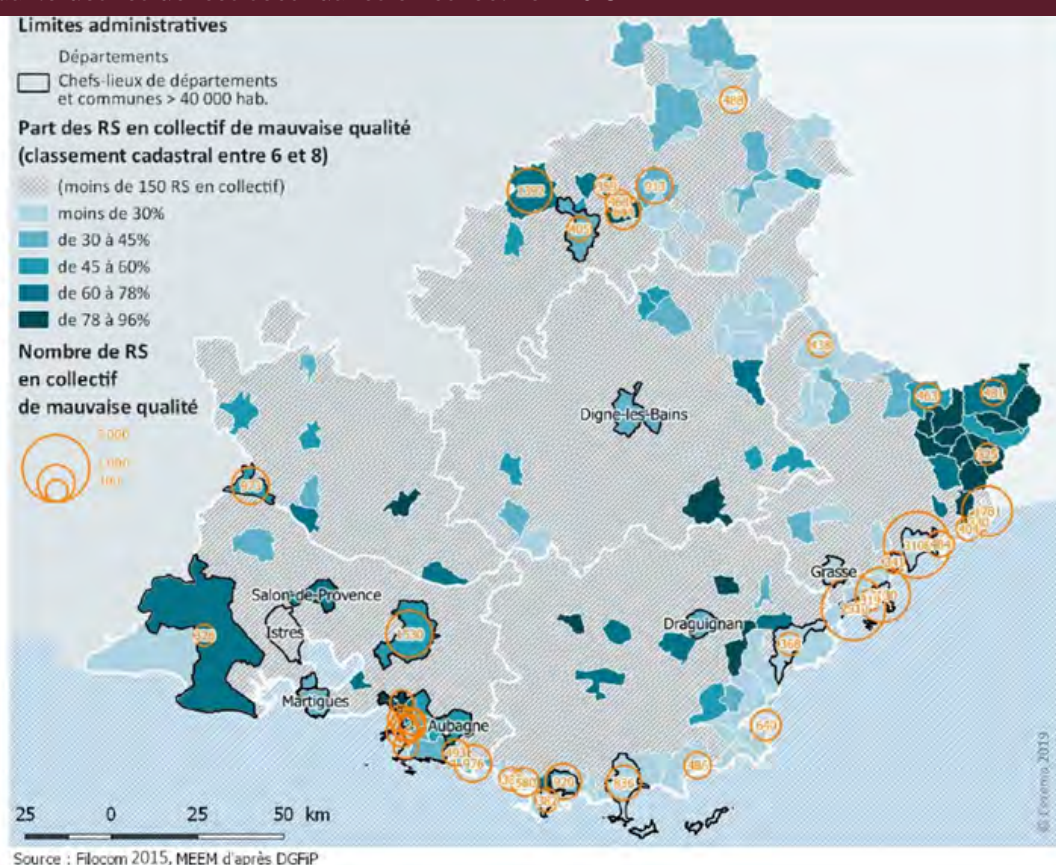
dernières, on pointe leur prédominance dans l'arrière-pays régional (cf. Figure 4). Les maisons sont plus souvent qu'ailleurs de grande taille et anciennes. Inversement, le littoral et le massif alpin voient une proportion plus élevée de résidences secondaires en immeuble collectif, lesquels composent 65% des résidences secondaires de la région (FILOCOM 2016).

Une observation plus fine, à l'échelle intercommunale, fait apparaître :

- une prépondérance de petits logements, tels que les T1 et T2, avec une exception pour les T6, surreprésentés par rapport à la même typologie dans le parc des résidences principales ou dans le parc des logements vacants,
- et une qualité des logements (basée sur le classement cadastral) qui souligne une surreprésentation des résidences secondaires luxueuses et, à l'opposé, en mauvais état.

Chacune de ces catégories compte pour 25% du total. Au niveau quantitatif, les résidences secondaires en collectif et en mauvais état se situent principalement sur les communes littorales (cf. Figure 5). En valeur relative, on constate une proportion particulièrement élevée dans la Vallée de la Roya et de la Vésubie, le moyen Var (de manière plus diffuse), le bassin de Gap et dans quelques communes isolées (Castellane et Apt).

Figure 5 : Qualité des résidences secondaires en collectif en 2015

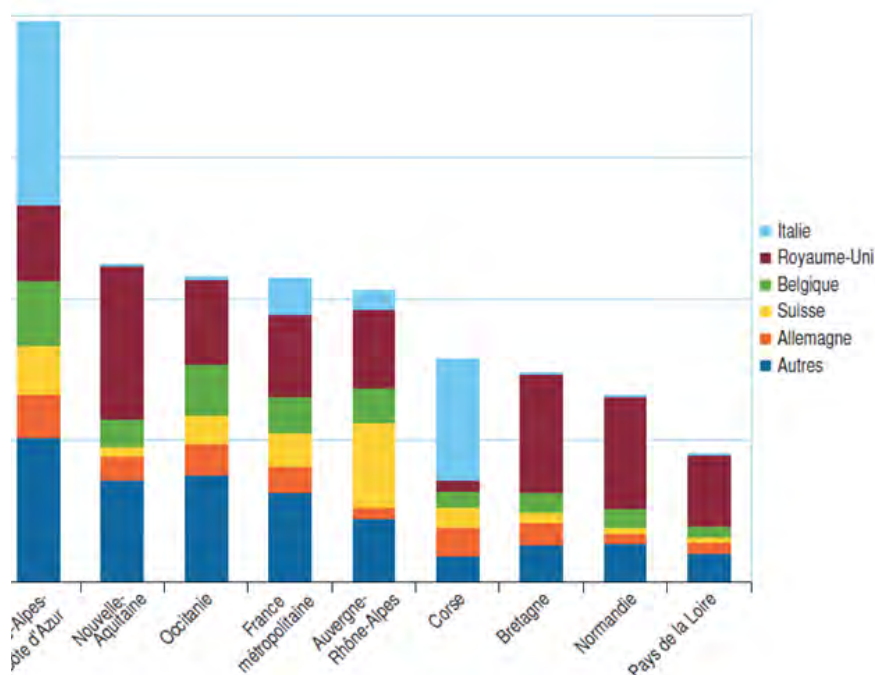


Le type de détenteurs varie selon les territoires

La grande majorité des détenteurs de résidences secondaires correspond à des personnes physiques (10% de sociétés propriétaires), habitant à 40 % dans la région, à 40 % dans une autre région métropolitaine et à 20% à l'étranger. On compte 19 % de détenteurs qui ont leur résidence fiscale à l'étranger (contre 10% dans les autres régions) (cf. Figure 6)

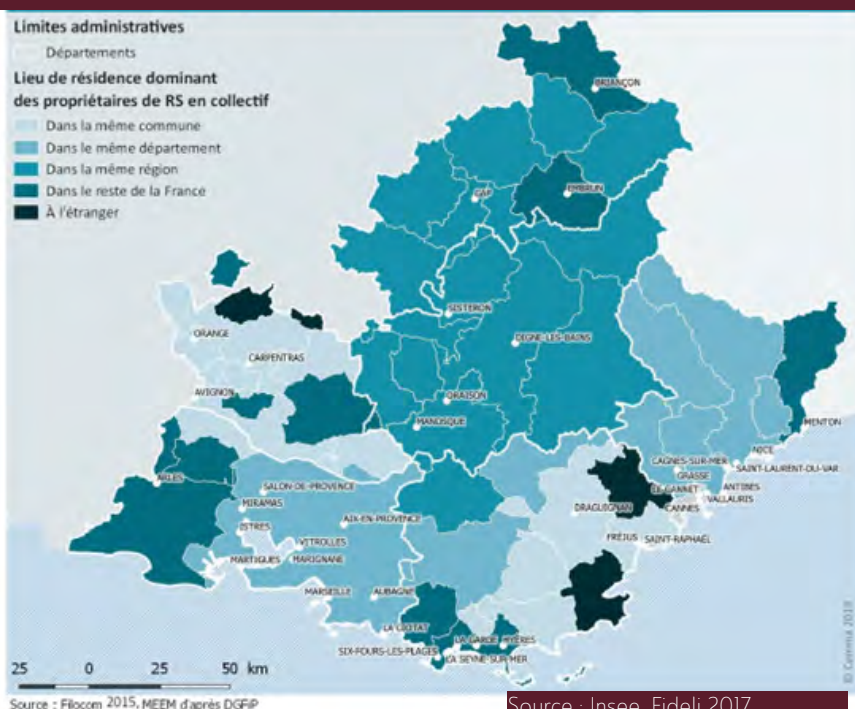
A l'échelle intercommunale, on peut observer des situations fortement contrastées : les Alpes-Maritimes, le Vaucluse et les Alpilles sont les territoires d'accueil privilégiés par les propriétaires étrangers (cf. Figure 7). A l'inverse, ils se font bien plus rares dans les départements alpins.

Figure 6 : Davantage de détenteurs étrangers en Provence-Alpes-Côte d'Azur
Part des détenteurs résidant fiscalement à l'étranger selon le pays de résidence, par Région.



Source : Insee, Fideli 2017

Figure 7 / Lieu de résidence principale des propriétaires de résidences secondaires en collectif (FILOCOM 2015)



Source : Insee, Fideli 2017

Concernant le parc d'habitat collectif, on fait un constat approchant : ces propriétaires sont prépondérants vers le Golfe de Saint-Tropez, Avignon et sur les hauteurs de Cannes. Pour autant, la seule approche sur le parc collectif minore leur importance sur le Var. En effet, le parc immobilier étant majoritairement composé de maisons individuelles (près de 90 % pour le Ventoux-Sud et le Pays d'Apt), leur présence n'apparaît pas (cf. Figure 8).

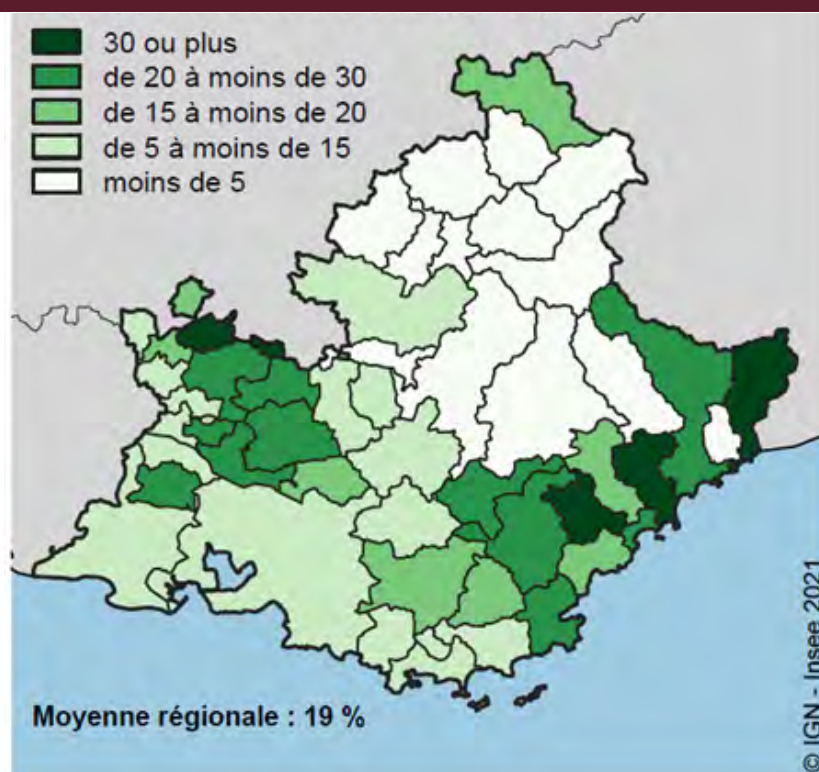
Concernant les propriétaires habitant en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, il est constaté des flux infra-départementaux importants, notamment pour les départements des Alpes-Maritimes, du Var, des Bouches-du-Rhône. Les Buccho-rhodaniens sont aussi les premiers propriétaires dans les départements alpins de la région.

Enfin, concernant les propriétaires ayant leur résidence principale hors de la région, ils privilégient les Alpes-Maritimes et le Var et proviennent de départements à haut niveau de revenu (Rhône, Paris, Hauts-de-Seine).

Plus généralement, les propriétaires de résidences secondaires disposent, en moyenne, d'un niveau de vie supérieur aux résidents permanents de la région. Ils sont aussi, en moyenne, plus âgés que les propriétaires de résidences principales. A l'image des autres indicateurs, ces moyennes masquent des différences territoriales notables.

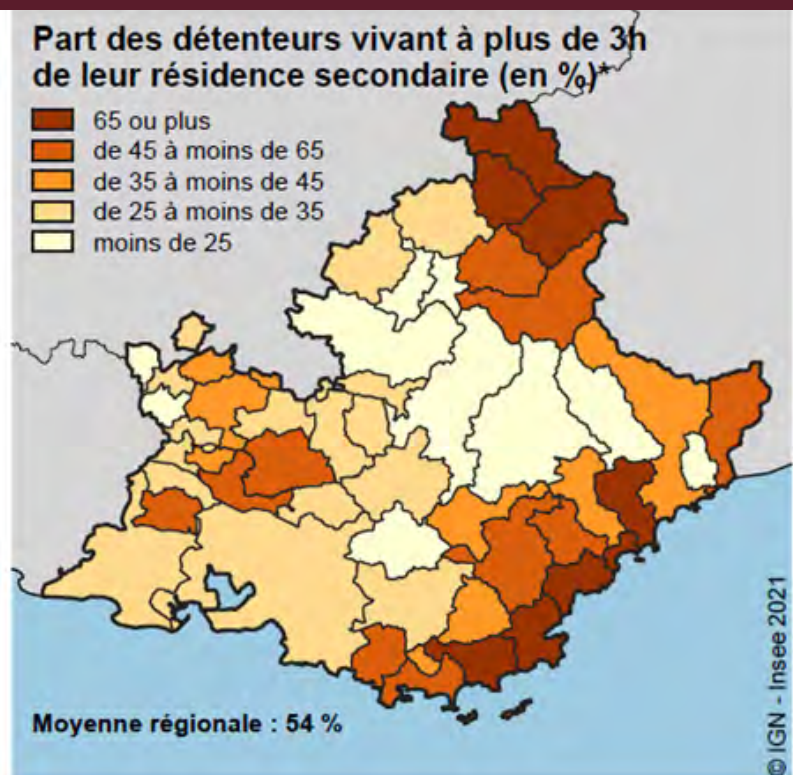
Au-delà de leur âge et revenus, la part des détenteurs vivant à plus de 3 heures de la résidence secondaire (cf. Figure 9) est majoritaire dans le Grand Briançonnais et sur le littoral, de La Londe les Maures jusqu'à Antibes. Ce seuil temporel a été considéré comme la durée maximale permettant d'effectuer des aller-retours réguliers entre sa résidence principale et secondaire. Ce repère psychologique ne garantit pas pour autant une fréquentation récurrente de ces logements. Malgré la relative proximité des détenteurs de résidences secondaires, on observe, dans les Alpes du Sud, le phénomène qualifié de « lits froids » (un lit est dit « froid » lorsqu'il est occupé moins de 4 semaines par an, et qualifié de « chaud » s'il est occupé au moins 12 semaines par an ; tandis que les lits occupés entre 1 et 3 mois par an sont qualifiés de « tièdes »). Ce phénomène de sous-occupation du logement est également qualifié de « syndrome des volets clos ».

Figure 8 : part des détenteurs étrangers dans le parc des résidences secondaires



Source : Insee, Fideli 2017

Figure 9 : part des détenteurs vivant à plus de 3 heures de la résidence secondaire



Source : Insee, Fideli 2017

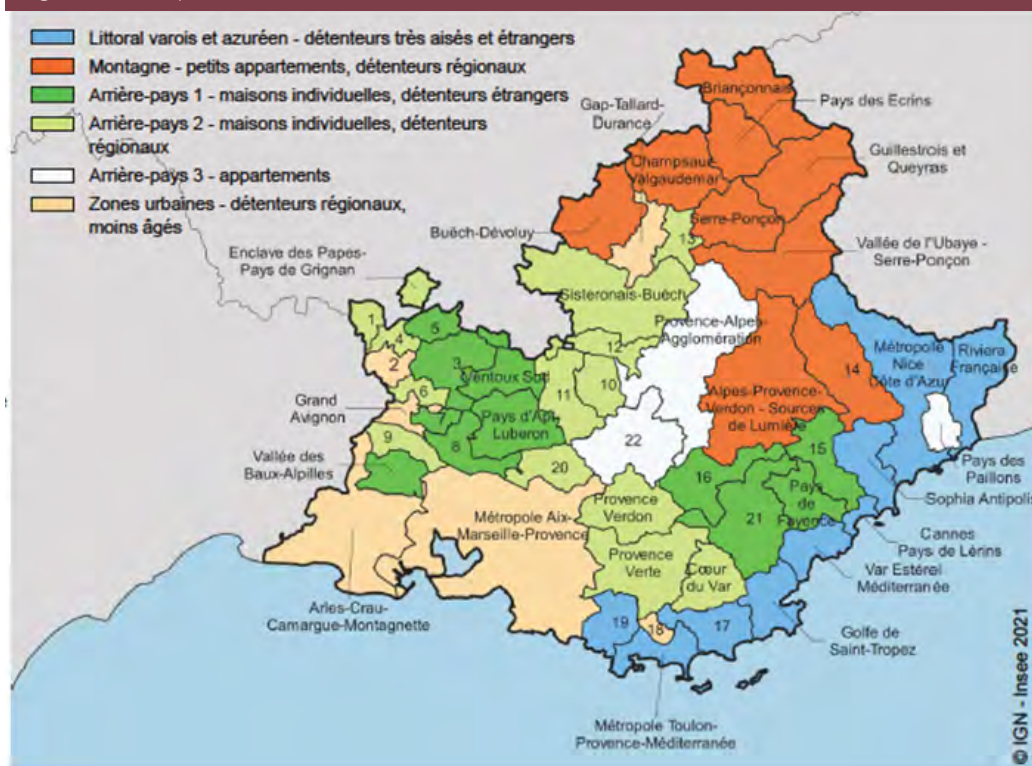
Les résidences secondaires, des profils à géométrie variable selon les territoires

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est une terre de contrastes et la géographie des résidences secondaires ne déroge pas à cet état. Pour autant, il est possible de définir des profils territoriaux devant permettre d'apporter des réponses adaptées aux enjeux que les résidences secondaires peuvent produire.

L'étude menée par l'Insee fait apparaître six profils territoriaux de résidences secondaires et de leurs détenteurs en Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui se distinguent par leurs caractéristiques et enjeux contrastés (cf. Figure 10).

Ainsi, une part importante du massif alpin voit jusqu'à la moitié de son parc composé de résidences secondaires, en lien avec l'implantation des stations de montagne. Largement constituées de petits logements (46% ont une superficie inférieure à 40m²) en habitat collectif, les résidences secondaires sont majoritairement détenues par des ménages de la région. Ces caractéristiques ne sont pas similaires dans les Alpes du Nord où les habitants de la région Auvergne-Rhône-Alpes détiennent une part moins élevée de résidences secondaires, à la différence des étrangers, deux fois plus présents que dans les Alpes du Sud. L'enjeu, malgré des territoires bénéficiant de deux hautes saisons, est d'adapter le parc immobilier vieillissant aux nouveaux standards d'habitation et à la rénovation énergétique. La demande actuelle en résidence secondaire demeure soutenue et se porte principalement sur des produits neufs, engendrant consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Figure 10 : Six profils territoriaux des résidences secondaires et de leurs détenteurs.



- | | |
|---|---|
| 1 : Rhône Lez Provence | 12 : Jabron-Lure-Vançon-Durance |
| 2 : Pays Réuni d'Orange | 13 : Serre-Ponçon Val d'Avance |
| 3 : Ventoux-Comtat-Venaissin | 14 : Alpes d'Azur |
| 4 : Aygues-Ouvèze en Provence | 15 : Pays de Grasse |
| 5 : Vaison Ventoux | 16 : Lacs et Gorges du Verdon |
| 6 : Sorgues du Comtat | 17 : Méditerranée Porte des Maures |
| 7 : Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse | 18 : Vallée du Gapeau |
| 8 : Luberon Monts de Vaucluse | 19 : Sud-Sainte-Baume |
| 9 : Terre de Provence | 20 : Territoriale Sud-Luberon |
| 10 : Pays Forcalquier et Montagne de Lure | 21 : Dracénie-Provence-Verdon Agglomération |
| 11 : Haute-Provence-Pays de Banon | 22 : Durance-Lubéron-Verdon Agglomération |

Source : Insee, Fideli 2017

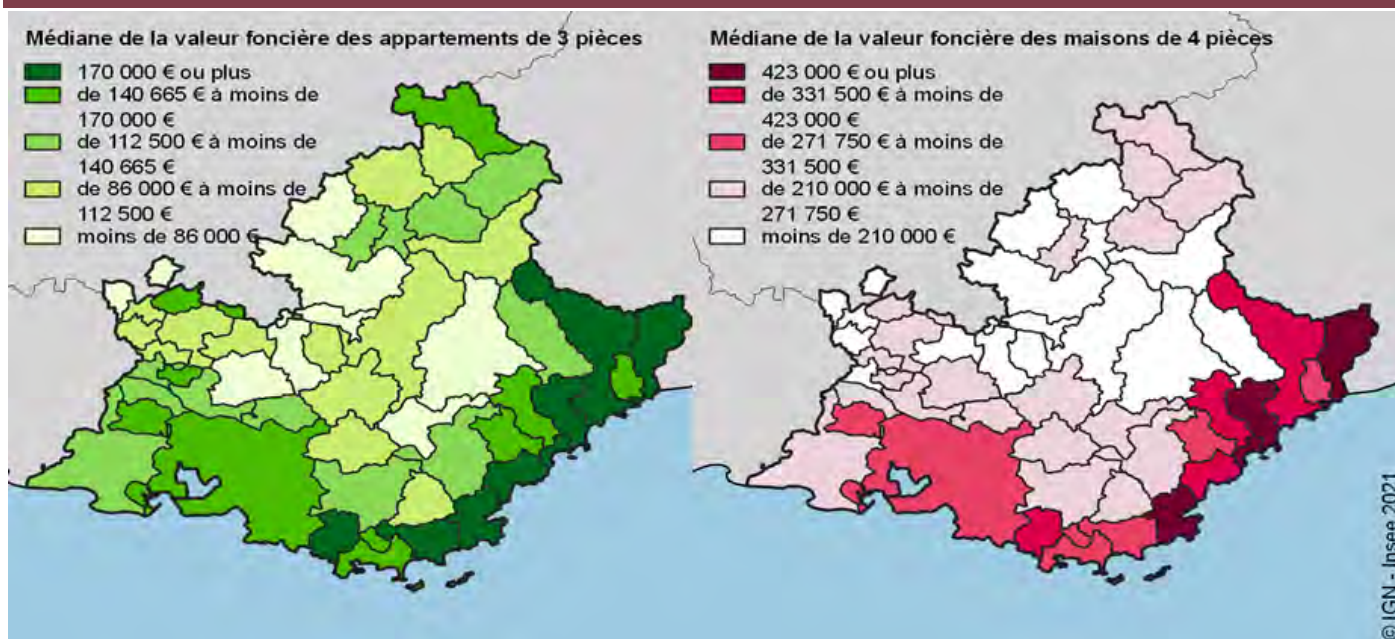
L'arrière-pays couvre trois profils distincts. Le premier abrite une part importante de résidences secondaires, sans pour autant atteindre le niveau du profil de la montagne. Très touristique, le parc est composé de maisons individuelles détenues par une proportion élevée d'étrangers principalement du nord de l'Europe et d'une part substantielle de résidents français aisés. L'enjeu, ici, est de mieux équilibrer l'offre en résidences secondaires : elle génère, à nouveau, consommation foncière, dans un contexte parfois de raréfaction de la ressource en eau (Vaucluse principalement) et concurrence sur le marché immobilier, notamment sur la maison individuelle spacieuse.

Le deuxième profil est une « atténuation » du premier : la part des résidences secondaires est moindre, la présence de propriétaires étrangers ou aisés moins forte, et la proportion d'une détention de proximité plus marquée. Le type d'habitat demeure majoritairement tourné vers la maison individuelle. La limitation de l'étalement urbain reste un enjeu prégnant.

Enfin, le dernier profil se distingue principalement par un parc de résidences secondaires plus équilibré entre maisons individuelles et bâtiments collectifs.

Les zones urbaines disposent, en part relative, de peu de résidences secondaires (4%) mais celles-ci sont en forte progression par rapport au parc de résidences principales (+ 2,5%/an entre 2012 et 2017). Les détenteurs sont généralement plus jeunes et moins aisés que la moyenne régionale. L'enjeu provient du fait que 18% des détenteurs ont leurs résidences principale et secondaire dans la même commune. Dans les communes touristiques (Aix-en-Provence, Marseille, Arles, Avignon), il ne peut être exclu l'usage de ces logements à des fins d'investissement locatif. Dans ces communes, il conviendrait d'assurer la maîtrise de leur développement, considérant que cela concurrence directement le marché locatif libre dans un contexte immobilier déjà tendu, ce qu'éclaire l'analyse des impacts Airbnb dans la région..

Figure 11 : Un marché du logement tendu sur le littoral varois et maralpin : la valeur foncière des appartements 3 pièces et maisons 4 pièces. Sources: INSEE



Pour finir, le littoral varois et maralpin cumulent des caractéristiques alimentant la tension du marché immobilier (cf. Figure 11). Les résidences secondaires comptent pour 22% des logements totaux, en croissance plus rapide que les résidences principales, majoritairement des appartements (près de la moitié n'a qu'une seule chambre) et détenues à 43% par des propriétaires les plus aisés de France. Si les propriétaires ont généralement plus de 60 ans (les trois quarts), pouvant laisser penser qu'ils se rendent plus souvent et pour une période plus longue dans leur résidence secondaire que les actifs, la part des résidents fiscaux étrangers (un quart des détenteurs) et la part des résidents français vivant à plus de 3 heures de leur résidence secondaire (deux tiers) peuvent être un frein à la fréquentation. L'enjeu pour ces territoires est de mieux maîtriser la forte demande de logements secondaires qui peuvent concu-

rener l'habitat permanent. La tension peut notamment apparaître sur les appartements de petite taille pouvant engendrer une éviction des étudiants ou jeunes actifs





Aux termes de ce panorama des résidences secondaires en région, il ressort une piste d'évolution majeure qui vise à transformer une partie des résidences secondaires en résidences principales, notamment dans les secteurs où le marché immobilier est tendu. Pour autant, les bases de données utilisées ne permettent pas d'isoler l'impact des plateformes de location de meublés touristiques de courte durée, alors que celles-ci

pèsent sur les dynamiques résidentielles, du fait d'une rentabilité hypothétique accrue. C'est la raison pour laquelle la Région, en collaboration avec l'Université Côte d'Azur, a souhaité étudier le développement de la plateforme Airbnb, afin d'objectiver notamment son influence sur le parc des résidences secondaires.

Les impacts d'Airbnb sur les pratiques de tourisme résidentiel

Sous l'impulsion des technologies numériques se sont développées des nouvelles pratiques de tourisme résidentiel, liées à l'essor des plateformes de location de meublés touristiques de courte durée, parmi lesquelles principalement la plateforme Airbnb, créée en 2008. En offrant un service d'intermédiation entre les propriétaires de logements (les hôtes) et les personnes qui veulent y avoir accès, ces plateformes de location au développement fulgurant, ont profondément transformé l'offre d'hébergements de courte période et changé le comportement des touristes, d'avantage itinérants, élargissant ainsi le champ du tourisme résidentiel. Ces plateformes permettent alors aux résidents de voir leurs offres accéder à la demande dans des conditions aussi efficaces que celles des hôtels et d'autres professionnels du tourisme. En effet, la dynamique Airbnb révèle que ce sont désormais des logements entiers, maisons ou appartements, qui sont mis sur le marché de la location, et ce

pour des périodes de plus en plus longues.

Le phénomène Airbnb en Provence-Alpes-Côte d'Azur a des impacts sur la structuration du territoire régional. En facilitant la mise sur le marché locatif d'un stock important de résidences secondaires ou principales, la plateforme permet d'accroître les capacités d'accueil de tous les territoires de la région. Longtemps élevée, la dynamique de l'offre d'hébergements commence à ralentir depuis quelques années, révélant ainsi une certaine forme de maturité du marché de la location touristique. En 2019, la plateforme a cependant généré en Provence-Alpes-Côte d'Azur 1,1 milliard d'euros de revenus pour une capacité d'accueil potentielle estimée à 680 000 personnes.

Ces chiffres sont à mettre en perspective avec le poids de l'économie touristique en région.

Les chiffres-clés de l'économie régionale du tourisme en 2019 :

19,8 milliards d'euros de consommation touristique

13% du PIB régional

5,1 milliards d'euros d'investissements (entre 2016 et 2018)

25 000 entreprises TPE et PME liées au secteur touristique (principalement dans l'hébergement, la restauration, le transport et les activités culturelles)

143 000 emplois (7,5% du total des emplois de la région)

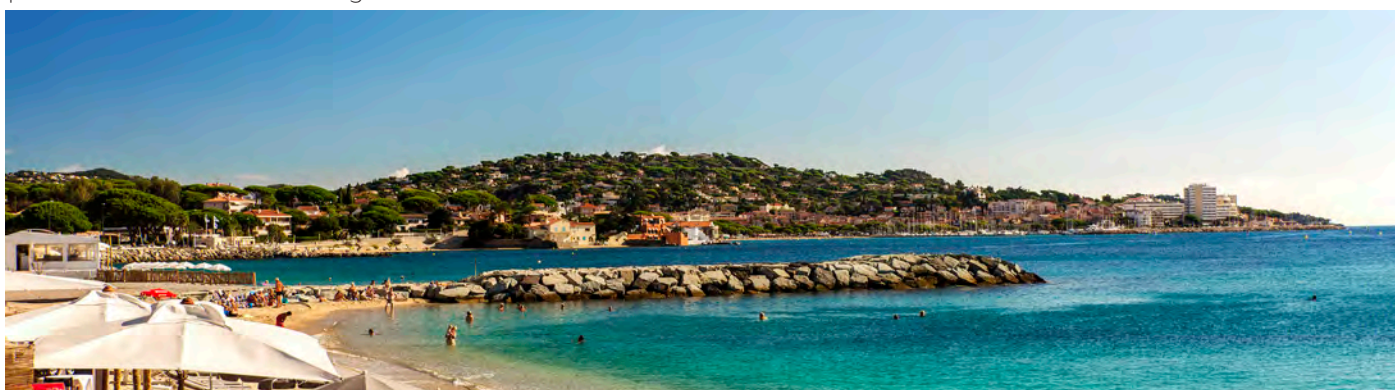
30 millions de séjours touristiques annuels dans la région (dont 7 millions réalisés par les touristes internationaux)

213 millions de nuitées touristiques

Ce partage des revenus se fait de plus en plus au bénéfice des acteurs offrant plusieurs biens, bien que les effets de professionnalisation de la plateforme demeurent différenciés selon les territoires. On observe par ailleurs un redéploiement de l'offre d'hébergements dans les territoires

non urbains ou les quartiers hors centre-ville.

Dès lors, il convient de prendre la mesure de l'enjeu de la dynamique Airbnb dans la région et de ses conséquences pour l'attractivité des territoires.



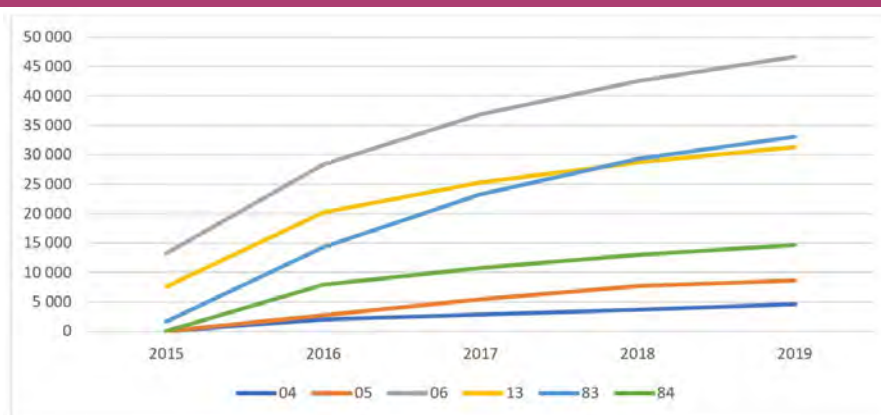
Vers une maturité du marché de la location saisonnière ?

La dynamique de l'offre d'hébergement Airbnb est soutenue en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Depuis 2016, la part des annonces actives avec réservation se situe au-dessus de 85% et augmente chaque année pour tous les départe-

ments (excepté pour les Hautes-Alpes en 2019).

Néanmoins, cette dynamique observée jusqu'alors dans la région commence à s'essouffier. En effet, après une très forte croissance de la plateforme en 2015 et 2016, on observe une stabilisation du nombre d'annonces actives et des réservations depuis 2017 (Figure 12), semblant indiquer une forme de maturité du marché de la location touristique dans la région.

Figure 12 : Évolution du nombre d'annonces actives avec réservation et par département



Source : AirDNA

Ce ralentissement s'observe également au niveau de l'évolution de la capacité d'accueil offerte par les logements sur la plateforme (Figure 13). En effet, le nombre maximum d'occupants déclaré dans les annonces actives se stabilise, voire décroît légèrement dans certains départements au cours des deux dernières années, attestant du fait que l'apport de nouveaux hébergements se fait plutôt au niveau de locaux de taille inférieure à la moyenne antérieure, exception faite du Vaucluse.

C'est ainsi que le nombre maximum d'occupants potentiels croît beaucoup moins rapidement dans tous les départements, notamment dans les départements les plus urbanisés (Bouches-du-Rhône, Alpes-Maritimes) où les capacités d'accueil sont rapidement contraintes par le type d'hébergement dominant (appartement).

Enfin, alors que depuis 2015 l'on observait une augmentation du nombre de jours réservés dans tous les départements, la croissance des réservations s'est infléchie depuis 2017 (Figure 14), confirmant l'hypothèse d'une maturité du marché de la location touristique en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Figure 13 : Taux de croissance du nombre de personnes pouvant être accueillies selon le département



Source : AirDNA

Figure 14 : Croissance du nombre moyen de jours de réservation par département



Source : AirDNA

Des dynamiques de professionnalisation de la plateforme

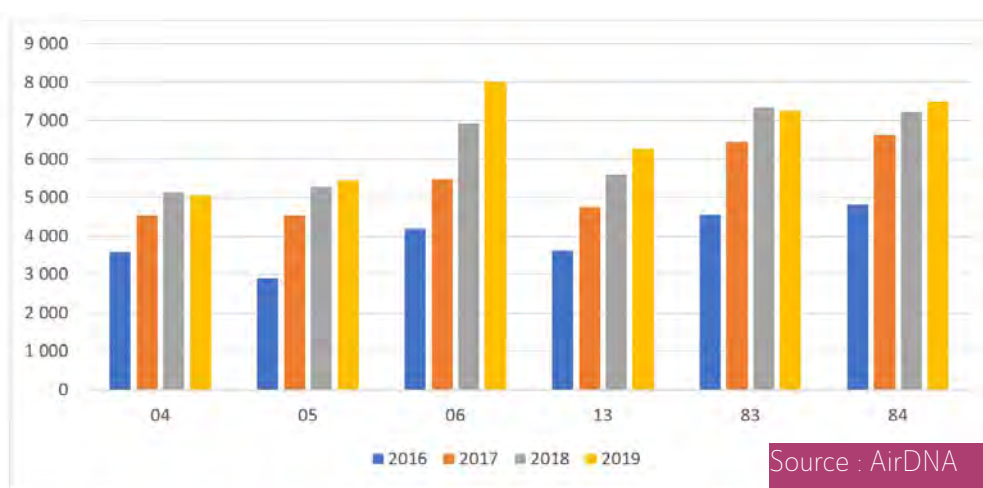
Ce ralentissement de la dynamique Airbnb s'accompagne de changements dans la nature de l'offre d'hébergements de la plateforme.

Si celle-ci offre aux propriétaires la possibilité d'un revenu annuel moyen conséquent, de 5000 à 8000 euros par annonce active selon les départements (Figure 15), le partage des revenus se fait de plus en plus au bénéfice des acteurs offrant plusieurs biens. En effet, en 2019 les propriétaires n'ayant qu'une annonce gèrent 80% des annonces actives mais ne perçoivent que 47% des revenus de la plateforme. L'arrivée à maturité du marché semble donc s'accompagner

d'une professionnalisation des particuliers et d'une augmentation de la présence des professionnels. La majorité des annonces porte en effet sur des logements entiers et affiche une importante disponibilité dans l'année. L'observation des propriétaires multi-annonces montre toutefois que cette professionnalisation est beaucoup moins marquée dans certains départements, notamment dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-de-Haute-Provence.

Dans les Bouches-du-Rhône ou les Alpes-de-Haute-Provence, les petits hôtes qui ne gèrent qu'une ou deux annonces, captent plus des deux tiers des revenus départementaux, soulignant la capacité de la plateforme à engendrer un revenu d'appoint aux populations locales. Dans les Alpes-Maritimes, les hôtes multi-annonces qui ne représentent que 36% des annonces actives et des jours réservés, parviennent néanmoins à capter 45% des revenus.

Figure 15 : Revenu annuel moyen par annonce active selon les départements, en euros



Des effets potentiels de concurrence avec l'offre hôtelière ?

Dans la période d'émergence de la plateforme entre 2015 et 2019, l'offre hôtelière est à maturité en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, avec une offre déjà importante qui continue de s'accroître, notamment dans les niveaux de gamme les plus élevés.

La fréquentation hôtelière est en légère augmentation sur cette période au niveau de la région, mais différenciée selon les départements. Ainsi, la fréquentation hôtelière est quasiment stable dans les Alpes-Maritimes, le Var et le Vaucluse, alors qu'elle est en hausse assez nette dans les Bouches-du-Rhône et les deux départements alpins. Dans l'ensemble des départements, la fréquentation de la plateforme s'accroît beaucoup plus rapidement que la fréquentation hôtelière. Les départements alpins sont ceux pour lesquels la surperformance de la plateforme est la plus nette, malgré un accroissement de la fréquentation hôtelière. Les Bouches-du-Rhône affichent une évolution moins favorable à la plateforme, tandis que les départements plus touristiques (le Vaucluse, le Var et les Alpes-Maritimes) se situent entre les deux groupes.

En apparence, la plateforme n'a donc pas évincé les hôtels, du moins avant le début de la pandémie. Elle a en revanche absorbé l'essentiel de l'accroissement de l'hébergement résidentiel. En effet, la plateforme a notamment contribué à augmenter l'offre d'hébergements dans les départements alpins, sans doute plus déficitaires que d'autres d'un point de vue hôtelier. Mais elle affiche aussi de bonnes performances dans les Alpes-Maritimes, où l'offre hôtelière est particulièrement abondante. Dans ce cas, elle compense pour partie le déficit en hébergements bon-marché mais satisfait aussi de façon plus intéressante d'autres demandes, familiales ou haut de gamme. Si l'on tient compte du fait que l'offre de la plateforme est le fait pour une large part de résidents, notamment parmi les hôtes gérant une ou deux annonces, on en conclut que plus que les hôtels, souvent propriété de chaînes qui s'approvisionnent et rapatrient leurs résultats ailleurs, les locations de la plateforme créent des revenus supplémentaires en faveur des résidents. Ces observations confirment certaines observations similaires faites dans d'autres régions ou pays

Une activité saisonnière encore marquée

L'activité de l'offre d'hébergements Airbnb souligne les spécificités touristiques des territoires de la région, à travers l'importante saisonnalité de l'activité, et notamment la singularité des Hautes-Alpes où deux pics apparaissent pour les saisons d'hiver et d'été. Au niveau des Alpes-Maritimes et des Bouches-du-Rhône, la hausse du nombre de jours réservés touche également les périodes hivernales, ce qui est moins visible pour le Var (jusqu'en 2018) et surtout pour le Vaucluse. Dans les Alpes-de-Haute-Provence et dans le Vaucluse, l'activité de la plateforme reste concentrée sur

la saison d'été, alors qu'une évolution semble se dessiner dans les autres départements.

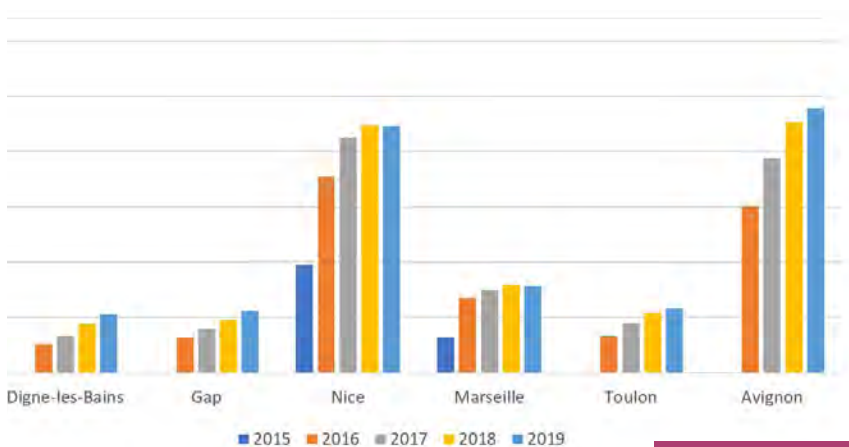
Globalement, la répartition des revenus confirme le caractère très saisonnier de l'activité d'Airbnb. Elle atteste également de la montée de l'activité hivernale notamment dans les Alpes-Maritimes, les Bouches-du-Rhône et le Var. Cette répartition saisonnière des revenus montre que dans les Hautes-Alpes, le tourisme d'hiver génère relativement plus de revenus que le tourisme d'été. Dans les Alpes-Maritimes, même si la saison d'été reste majeure, les saisons d'hiver et de printemps voient leur importance augmenter en termes de revenus. L'allongement de la saisonnalité est un enjeu majeur pour l'attractivité des territoires.

Nice et Avignon, principales villes bénéficiaires de l'activité Airbnb

L'observation de l'activité Airbnb dans six villes de la région (Digne-les-Bains, Gap, Nice, Marseille, Toulon et Avignon) souligne leurs trajectoires de développement différenciées et interroge l'attractivité touristique de ces villes.

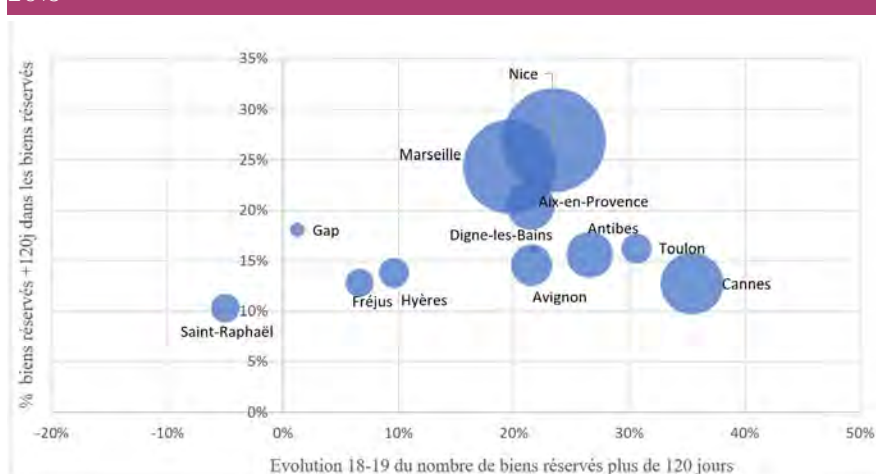
Nice et Avignon apparaissent ainsi comme les principales villes bénéficiaires de l'activité Airbnb depuis 2015. Elles se démarquent autant par l'augmentation de leurs annonces actives (Figure 16) que par le niveau de leurs tarifs journaliers par tête ou de leurs revenus annuels qui sont les plus élevés. Mais au-delà de Nice et Avignon, c'est dans les villes de la région que les biens actifs réservés plus de 120 jours dans l'année sont les plus élevés (notamment à Cannes, Toulon, Antibes, Avignon, Aix-en-Provence, Digne-les-Bains, Nice et Marseille), soulignant ainsi une évolution de l'offre Airbnb vers un modèle commercial (Figure 17). C'est également en zone urbaine que l'on a pu observer une très forte progression des résidences secondaires, ce qui interroge le développement de la plateforme Airbnb dans les villes au regard de la pression exercée sur le marché du logement résidentiel.

Figure 16 : Nombre d'annonces actives pour 10 habitants dans les préfectures départementales



Source : AirDNA

Figure 17 : Évolution de la part des biens réservés plus de 120 jours, 2018-2019



Source : AirDNA

Vers une régulation de l'activité Airbnb

En France, les pratiques de régulation s'homogénéisent entre les grandes villes. Dans le sillage de Paris, les communes s'appuient sur les évolutions législatives qui cherchent, depuis la loi ALUR de 2014, à limiter les effets négatifs des plateformes de location de meublé de courte durée pour les habitants.

Aujourd'hui, dans plusieurs communes françaises, les personnes qui souhaitent louer un logement entier sont contraintes de :

1. L'enregistrer auprès de la ville
2. Verser une taxe de séjour, souvent plus élevée que celle des hôtels
3. Limiter le nombre de jours de location à 120 jours pour une résidence principale
4. Demander un changement d'usage de la résidence secondaire
5. Compenser ce changement d'usage.

Chronologie d'une réglementation :

2010 La jurisprudence établit que la location de courte durée s'apparente à de l'activité commerciale et non à du logement.

2014 La loi ALUR confirme que les locations de meublés de courte durée sont soumises au changement d'usage et oblige les plateformes à informer les loueurs de leurs obligations. La loi de finances permet aux plateformes de collecter la taxe au nom des loueurs.

2016 La loi pour une République numérique met en place un numéro d'enregistrement obligatoire pour chaque annonce et restreint la location à 120 jours par an pour une résidence principale.

2017 Le décret "Airbnb" fixe les modalités relatives à l'enregistrement des logements par les loueurs.

2018 La loi contre la fraude fiscale précise que les plateformes collaboratives doivent obligatoirement transmettre les revenus perçus par les utilisateurs. La loi Elan encadre l'activité des plateformes : obligation de déclarer les nuitées pour le contrôle du versement de la taxe de séjour et le respect des 120 jours de location pour la résidence principale.

2019 Un décret fixe les modalités de transmission des données des plateformes relatives aux logements loués.

2021 La Cour de cassation définit les locations meublées de tourisme, valide la possibilité de réguler les locations saisonnières, et se prononce sur les moyens permettant de réguler les locations meublées de courtes durées.



Des opportunités de développement touristiques pour les territoires ?

A l'échelle intercommunale, on observe que le développement de l'activité Airbnb se diffuse aussi sur des territoires non urbains et situés hors littoral (Figure 18).

Ainsi, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) des Hautes-Alpes enregistrent la plus forte augmentation du nombre d'annonces actives (71% pour la Communauté de commune du Buech Dévoluy), à l'inverse des EPCI métropolitains. Ces nouvelles formes de tourisme résidentiel peuvent ainsi apparaître comme des nouvelles opportunités de développement touristique pour les territoires ruraux.

Pour autant, les territoires qui captent le plus de revenus ne sont pas ceux qui connaissent la plus forte croissance des annonces actives avec réservation.

Figure 18 : Taux de croissance annuels moyens des annonces actives avec réservation EPCI, 2016-2019



En effet, le classement des EPCI change lorsque l'on s'intéresse aux revenus (Figure 19). Les revenus annuels générés par l'activité Airbnb restent très polarisés dans les zones urbaines et touristiques du littoral. Il s'agit de zones touristiques traditionnelles déjà bien équipées en hébergements touristiques classiques. Enfin, en ne regardant que les revenus distribués lors des mois au cours duquel les annonces étaient actives, on s'aperçoit que le classement des EPCI se modifie à nouveau, mais surtout que les disparités territoriales s'amenuisent. Sans tenir compte des différents types d'hébergement (appartements, maisons), et en ne considérant que les mois actifs, le revenu moyen d'une annonce varie de 400 à 1400€ selon les EPCI. Ainsi, Airbnb et les autres plateformes de location ont effectivement contribué à augmenter la fréquentation touristique dans certains territoires et quartiers urbains. Au lieu d'ancrer le tourisme dans des lieux particuliers, les plateformes offrent aux touristes la possibilité de choisir et de changer

de destination chaque année à des prix qui restent abordables. Un processus de transformation de l'espace se met ainsi en place dans les territoires, notamment en milieu urbain.

Figure 19 : Moyenne des revenus par mois actif dans les EPCI, 2016-2019



Le tourisme face à la crise sanitaire

Le développement du tourisme intrarégional (source : Insee)

D'après l'Insee, au cours de l'année 2020, les nuitées hôtelières ont baissé de 50%. La fréquentation a repris durant la période estivale dans les hôtels, les campings et autres hébergements, atteignant les trois quarts de son niveau de l'été 2019. Les espaces urbains n'ont pas connu le même attrait durant l'été 2020.

Lorsqu'ils sont partis, les touristes résidant en France ont privilégié l'hébergement non marchand, passant leurs vacances dans leurs résidences secondaires, dans leur famille ou chez des amis. Les nuitées passées dans les hébergements non marchands ont même progressé du-

rant l'été 2020 par rapport à l'été 2019. Ces modes d'hébergement ont probablement été plébiscités parce qu'ils permettent de retrouver des proches tout en limitant les dépenses et en restreignant les contacts. Le tourisme intra régional s'est ainsi développé en 2020, les résidents voyageant beaucoup plus souvent à l'intérieur de leur région.

Ces tendances se retrouvent en région et ont particulièrement affecté les activités liées au tourisme, très présentes en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'économie touristique régionale durement impactée par la crise sanitaire (source : CRT Paca)

La crise sanitaire et les mesures de restrictions visant à endiguer la propagation de l'épidémie de Covid-19 ont particulièrement affecté les activités liées au tourisme, très présentes en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

C'est ainsi qu'en 2020, la région a enregistré une baisse historique et sans précédent de sa fréquentation touristique : - 44 millions de nuitées, soit une baisse de 21% par rapport à 2019. Cette baisse de la fréquentation est cependant restée mesurée par rapport aux autres régions françaises, avec une tenue relative de la haute saison : -5% sur la période charnière juillet-août (toutes clientèles confondues). Cela s'explique par la plus forte progression de la fréquentation des touristes français (+16% globalement, - source Flux Vision Tourisme - et +19,3% dans l'hôtellerie - source INSEE).

Les retombées économiques ont atteint seulement près de 13 milliards d'euros, au lieu des 20 milliards habituels (soit 35% de moins). Cette chute est énorme, et a fortement impacté les professionnels du tourisme.

De manière générale, les touristes présents en Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2020 ont consommé autrement du fait des restrictions liées à la crise sanitaire. Ainsi, la consommation touristique globale en Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2020 a été très largement le fait de la clientèle française, souvent présente dans des résidences secondaires ou accueillie par des parents ou amis. Ce contexte inédit a induit des changements de comportements : les dépenses habituellement consacrées au secteur du tourisme (hébergement marchand, restaurants...) ont été engagées ailleurs (achats alimentaires, biens de consommation de type vélo et autres matériels...).



Eclairages

Qui détient les résidences secondaires ? Six profils territoriaux, Insee Analyses n°91, 2021

<https://connaissance-territoire.maregionsud.fr/les-etudes/la-bibliotheque-detudes/detail-etudes/fiche/qui-detient-les-residences-secondaires-six-profils-territoriaux-1/>

Résidences secondaires en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Cerema, Dreal, 2020

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-sur-les-residences-secondaires-en-paca-a13062.html>

Depuis 25 ans, 30 000 logements supplémentaires chaque année, Insee Flash n° 42, 2018

<https://connaissance-territoire.maregionsud.fr/les-etudes/la-bibliotheque-detudes/detail-etudes/fiche/depuis-25-ans-30-000-logements-supplementaires-chaque-annee/>

Planifier la croissance des résidences secondaires, Revue Urbanisme n°411, Jean Marieu p. 42

Paca : en montagne, l'immobilier ne connaît pas la crise, Cloarec G, Le Moniteur Immo, 2021

Paca : en montagne, l'immobilier ne connaît pas la crise (lemoniteur.fr)

Propriétaires et usages des résidences secondaires en Charente-Maritime, rapport de synthèse 2016 : [da7fdb8ef-ca94d0f4b62903f25aca908b9084285.pdf](https://www.cci.fr/medias/da7fdb8ef-ca94d0f4b62903f25aca908b9084285.pdf) (charente.cci.fr)

Le prix des terres – l'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2020, Synthèse, mai 2021

https://www.safer.fr/app/uploads/2021/05/3-2021_SYNTH2020-12p-BD.pdf

Briquet-Laugier J.C, Chier C, Rochhia S, Torre D, 2021, Airbnb en Provence-Alpes-Côte d'Azur, Université Côte d'Azur, MSH Sud-est, 2021

Airbnb en Provence-Alpes-Côte d'Azur : un nouvel acteur pour l'économie du tourisme

E-tourisme - Smart destinations touristiques - études de cas, atelier Master Geoprad, Université Côte d'Azur, 2018 :

<https://connaissance-territoire.maregionsud.fr/les-etudes/la-bibliotheque-detudes/detail-etudes/fiche/leconomie-du-tourisme-en-provence-alpes-cote-dazur/>

Bilan touristique 2020, Insee Focus n° 235, 2021

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5369851>

Saison estivale - L'hôtellerie évite le pire en juillet-août avant de rechuter, Insee Flash n° 68 Provence-Alpes-Côte d'Azur, 2020

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4997066>

Données clé du tourisme, CRT Paca

<https://woody.cloudly.space/app/uploads/crt-paca/2021/01/donnees-cles-tourisme-crt-2021-2022.pdf>

