



LA LOCATION DE MEUBLÉS DE TOURISME ET SES IMPACTS SUR LES MARCHÉS LOCATIFS À TOULOUSE ET ALBI

Observatoire partenarial
de l'habitat
janvier 2023

Cette étude exploratoire questionne l'ampleur et les conséquences de l'activité de location meublée de courte durée sur le marché locatif des villes de Toulouse et Albi.

Quels facteurs favorisent le développement de cette offre soutenue par de nombreuses plateformes numériques ? Quels types de logements sont concernés ? Dans quels secteurs de la ville sont-ils localisés ? Quels effets potentiels peuvent-ils entraîner sur l'offre de logements ordinaires ?

Introduction

Ces dernières années, l'activité de location de logements meublés pour de courtes durées a connu un fort essor sur le territoire français. Si ce type de locations existait déjà depuis les années 50 dans les zones rurales, littorales et de montagne, l'émergence des plateformes numériques (Airbnb, Abritel, Booking, Wimdu, entre autres) a rendu possible sa montée en puissance et son expansion vers les territoires urbains. Le développement de cette activité locative dans les villes a été également alimenté par l'accroissement d'une offre de transports low-cost, et par les tendances à la consommation via le numérique.

L'offre locative proposée sur les plateformes numériques englobe différents types de locations : chambres partagées ou privatives et logements entiers. Ces derniers (appartements et maisons), dont l'appellation juridique est « meublés de tourisme », représentent actuellement la majorité des locations sur le marché. Dans ce contexte, les locations de meublés de tourisme sont devenues une source de défiance pour les métropoles et villes moyennes touristiques, qui les évoquent comme une activité participant à la réduction du parc des résidences principales, notamment locatives, et à l'accentuation des tensions du marché immobilier.

Face à ces constats, de nombreuses interrogations émergent autour de l'activité de location de meublés : quels facteurs favorisent le développement de cette offre locative ? A-t-elle un impact sur le marché locatif résidentiel ? Quels types de logements sont concernés ? Dans quels secteurs de la ville sont-ils localisés ?.

Autant de questions auxquelles une étude exploratoire réalisée par l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Toulouse aire métropolitaine a tenté de répondre, à partir de deux cas spécifiques : Toulouse et Albi.

En effet, à l'échelle régionale, ces interrogations ressortent fortement dans ces deux territoires. Bien que différentes par leurs tailles et compositions sociodémographiques, Toulouse et Albi ont connu un développement considérable de l'offre de meublés de tourisme depuis quelques années.

À Toulouse, principale métropole d'Occitanie, le dynamisme du secteur économique, scientifique et culturel, en conjonction avec la présence d'une offre de loisirs et un patrimoine remarquable, font de cette ville une destination très attractive. Albi, a vu augmenter son affluence touristique à partir de 2010, date d'inscription de la Cité Episcopale dans la prestigieuse liste du patrimoine mondial de l'Organisation des Nations Unies pour l'Education, la Science et la Culture (UNESCO).

Ainsi, cette étude a cherché à mesurer l'ampleur de l'activité de location de meublés dans les deux villes d'étude et à réaliser une première approche de ses impacts sur les marchés locatifs.



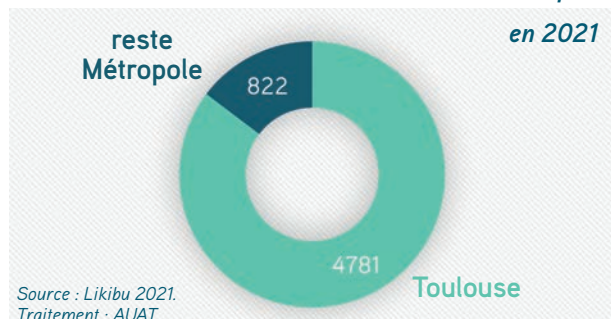
QU'EST-CE QU'UN MEUBLÉ DE TOURISME ?

Le terme « meublé de tourisme » désigne les « villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile » (article L324-1-1 du Code du Tourisme).

LE PHÉNOMÈNE EN CHIFFRES

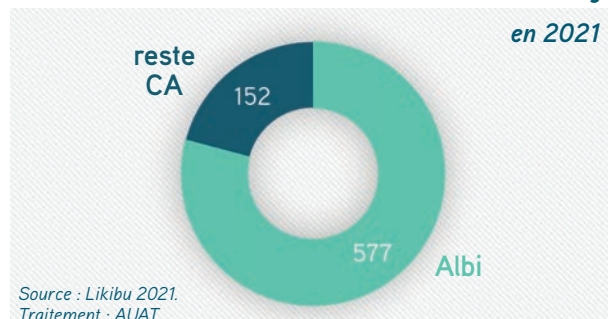
Une offre de meublés fortement concentrée dans les villes-centres des intercommunalités...

Nombre de meublés de tourisme à Toulouse Métropole



→ 85 % de l'offre est concentrée dans la ville de Toulouse

Nombre de meublés de tourisme dans la CA de l'Albigeois

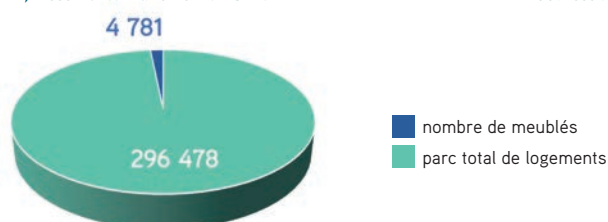


→ 79 % des annonces de locations sont concentrées dans la ville d'Albi

... mais qui représente une part relativement faible dans le parc de logements à l'échelle communale

Nombre de meublés rapporté au parc total de logements à Toulouse en 2021

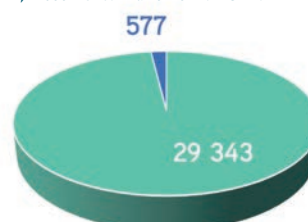
Sources : Likibu 2021 ; Insee 2018. Traitement : AUAT.



→ À Toulouse, 1,6 % du parc total de logements a été proposé comme meublé de tourisme

Nombre de meublés rapporté au parc total de logements à Albi en 2021

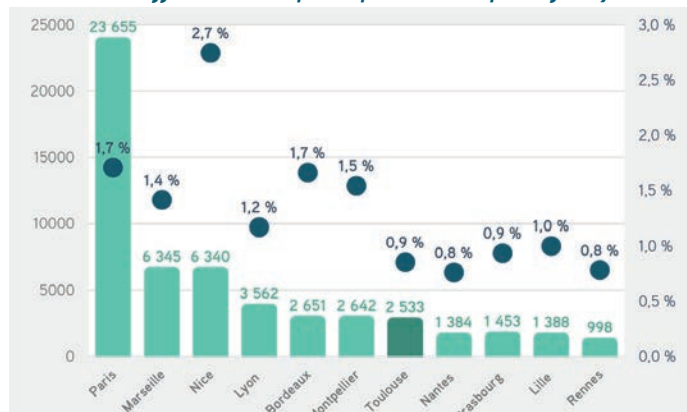
Sources : Likibu 2021 ; Insee 2018. Traitement : AUAT.



→ À Albi, les meublés ont représenté 2 % du parc total de logements

En France, Toulouse figure parmi les villes les plus concernées par cette activité locative (juin 2022)

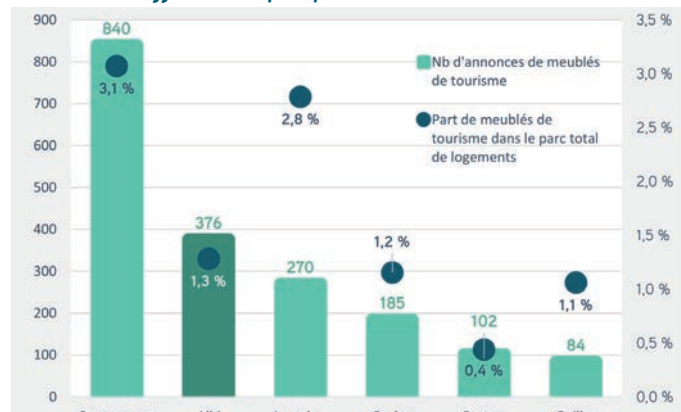
Volume de l'offre dans les principales métropoles françaises



Source : AirDNA 2022. Traitement : AUAT.

En Occitanie, Albi propose l'offre la plus importante – après Carcassonne – parmi les villes moyennes à vocation touristique (juin 2022)

Volume de l'offre dans quelques villes d'Occitanie



Source : AirDNA 2022. Traitement : AUAT.

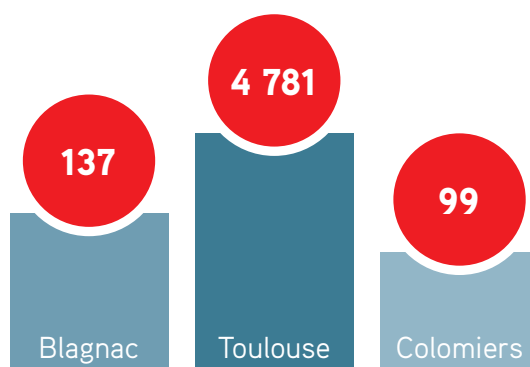
Une offre concentrée dans les cœurs d'agglomération

Dans la métropole toulousaine, une activité qui se développe principalement à Toulouse et autour des centralités

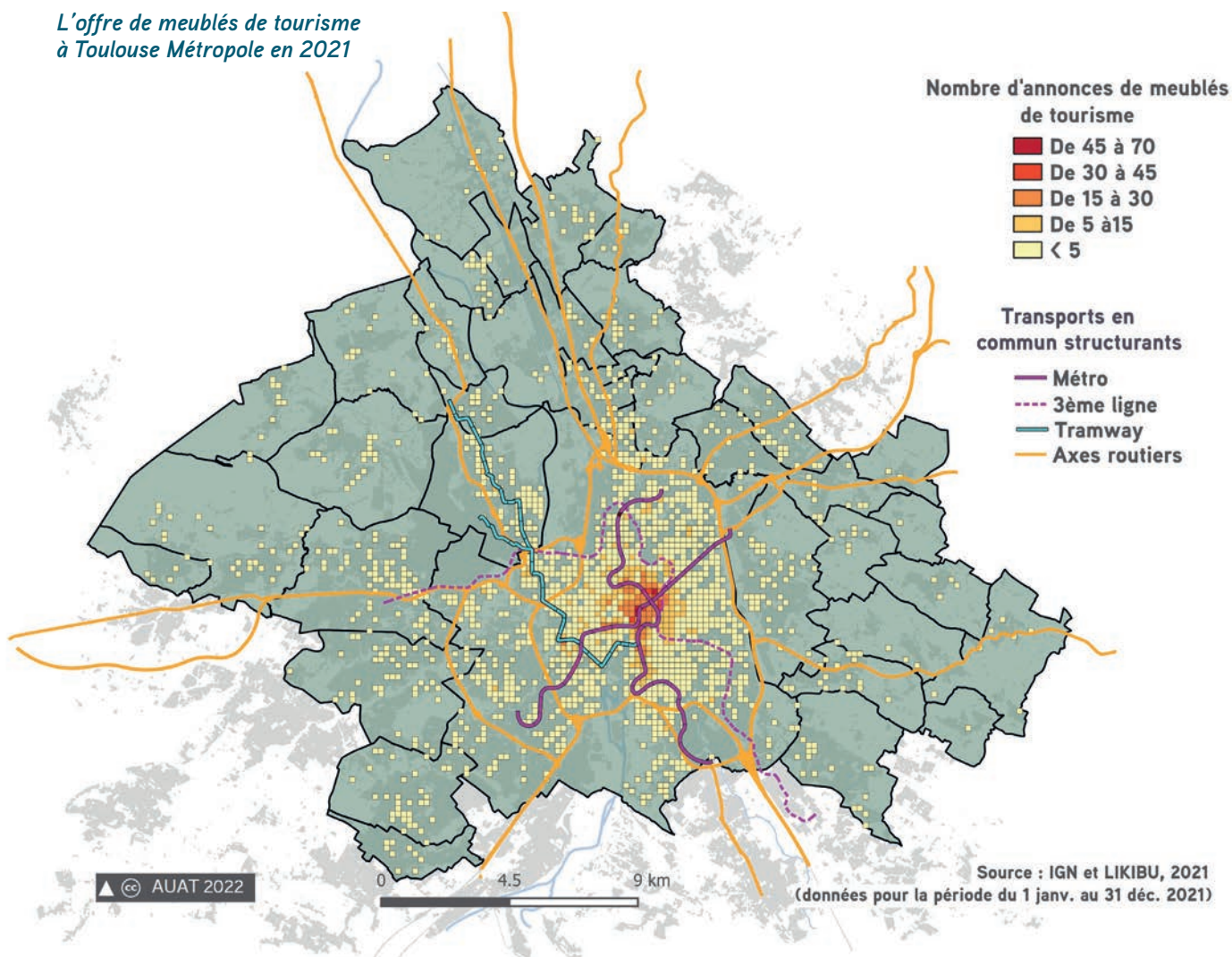
À Toulouse Métropole, comme dans d'autres métropoles françaises (Paris, Bordeaux, Montpellier, Lyon) l'essentiel de l'offre de meublés de tourisme est localisé dans la ville-centre et plus particulièrement dans le centre historique. Parmi les facteurs explicatifs : la présence de centres d'intérêts culturels et de loisirs (musées, bâtiments patrimoniaux, salles de concerts, cafés, bars, restaurants...), la proximité de la gare et le réseau de transports en commun.

En dehors de Toulouse, cette offre est assez largement diffusée dans la métropole. Cependant, elle est davantage présente dans les communes situées à l'ouest de la première couronne du fait de leur proximité avec l'aéroport et les zones d'emploi, et souvent en lien avec l'offre de transports structurants.

Le top 3 des communes de Toulouse Métropole présentant le plus grand nombre d'annonces en 2021



L'offre de meublés de tourisme à Toulouse Métropole en 2021

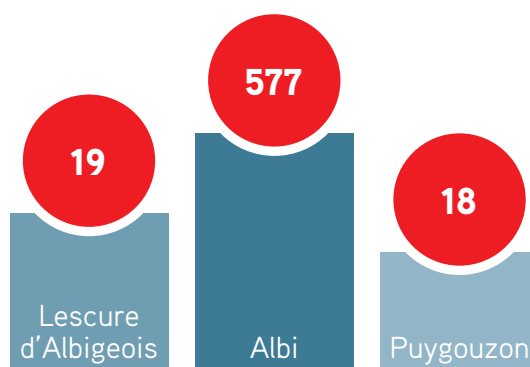


Dans l'albigeois, une offre qui se concentre à Albi, principal centre d'intérêt touristique

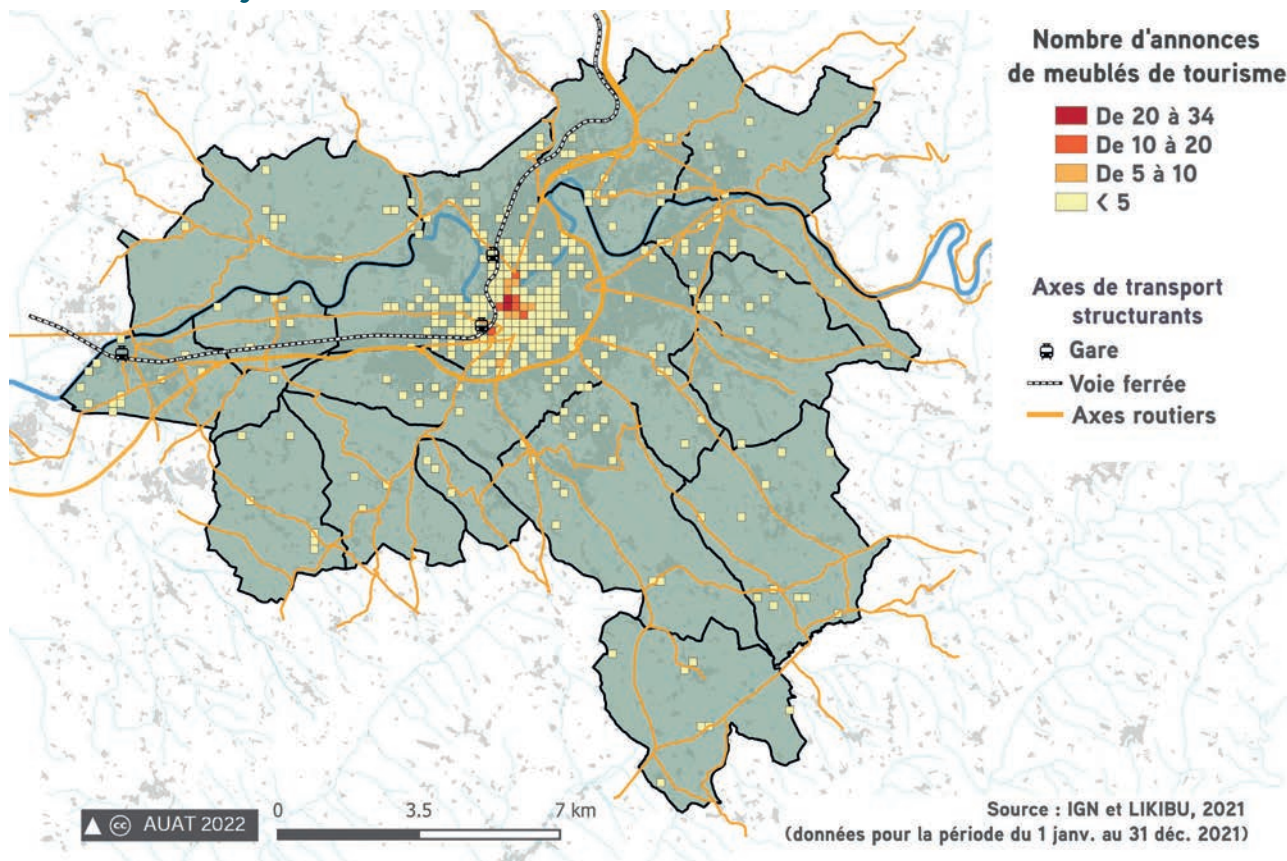
Dans la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, l'offre de meublés de tourisme se concentre à Albi, et particulièrement dans son cœur historique. Cela s'explique notamment par la présence du patrimoine classé par l'UNESCO, d'une importante offre de commerces et services et d'un cadre urbain et paysager qualitatif.

Au-delà de la ville-centre, une offre de meublés, beaucoup plus modeste en volume, s'observe de façon diffuse dans les communes situées à l'est d'Albi, ainsi que dans les secteurs ruraux excentrés.

Le top 3 des communes de la C.A. de l'Albigeois présentant le plus grand nombre d'annonces en 2021



L'offre de meublés de tourisme dans la C.A. de l'Albigeois en 2021



Les centres anciens : des zones de prédilection pour l'activité de location de meublés

A Toulouse, une offre très concentrée dans le centre historique, mais aussi présente dans quelques secteurs moins touristiques

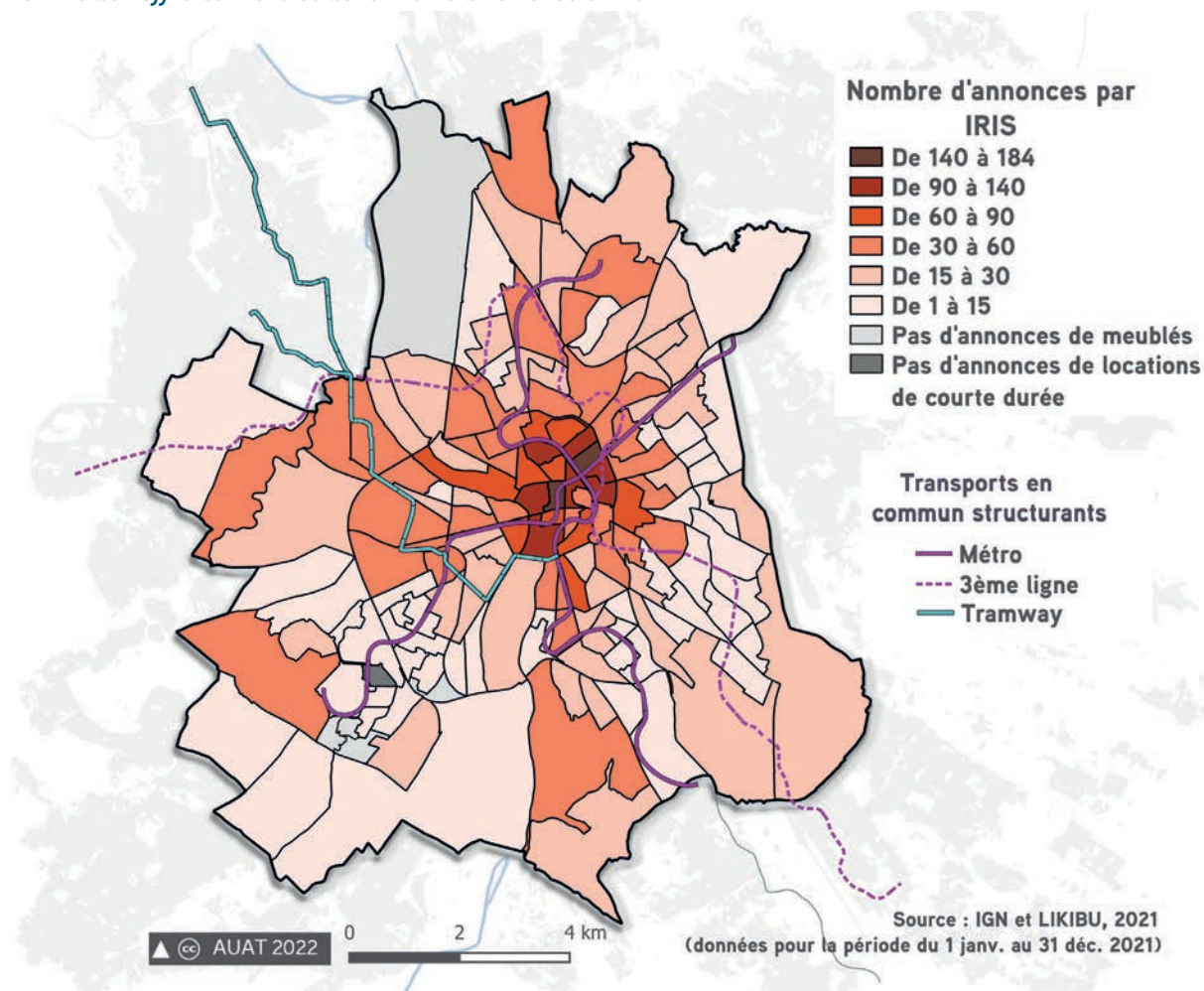
Si l'offre de meublés est fortement concentrée dans les secteurs¹ du centre historique de Toulouse, elle est aussi présente dans d'autres quartiers : à proximité du centre (en particulier autour de Saint Michel et Camille Pujol) et le long des grands axes de circulation et de transports, notamment en direction de Blagnac (Hippodrome, Patte d'Oie, Casselardit et Purpan). Le développement de l'offre de meublés dans ces derniers secteurs est en lien avec leur position intermédiaire entre le centre-ville et l'aéroport, les hôpitaux et les principales zones d'emploi du secteur aéronautique. Il s'agit d'une offre qui attire particulièrement une clientèle professionnelle ou effectuant des séjours hospitaliers.

Globalement, et logiquement, l'offre de meublés est présente dans les secteurs où le parc de logements privés est prédominant. En conséquence, les quartiers à forte concentration de logements sociaux et les zones d'activités industrielles demeurent très peu touchées par ce type de locations.

En revanche, le nombre d'annonces est plus faible dans le quartier de Côté Pavée, moins bien desservi par les transports en commun, ainsi que dans le secteur de Paul Sabatier, du fait de la présence du campus et des résidences étudiantes.

1. Les secteurs ici décrits renvoient aux IRIS (Îlots Regroupés pour l'Information Statistique) de l'Insee. Ceux-ci constituent la seule maille de diffusion infracommunale permettant une exploitation fine de données relatives au parc de logements.

Volume de l'offre de meublés de tourisme à Toulouse en 2021





À Albi, une offre concentrée essentiellement dans le cœur historique et ses abords

La concentration des centres d'intérêt touristiques dans le cœur historique fait de ce secteur une zone très attractive tant pour les touristes cherchant un logement de courte durée que pour les investisseurs et propriétaires qui décident de mettre leur bien en location sous ce régime.

Outre le centre historique, les secteurs de Madeleine, de l'Université et du Vigan réunissaient l'essentiel de l'offre en 2021.

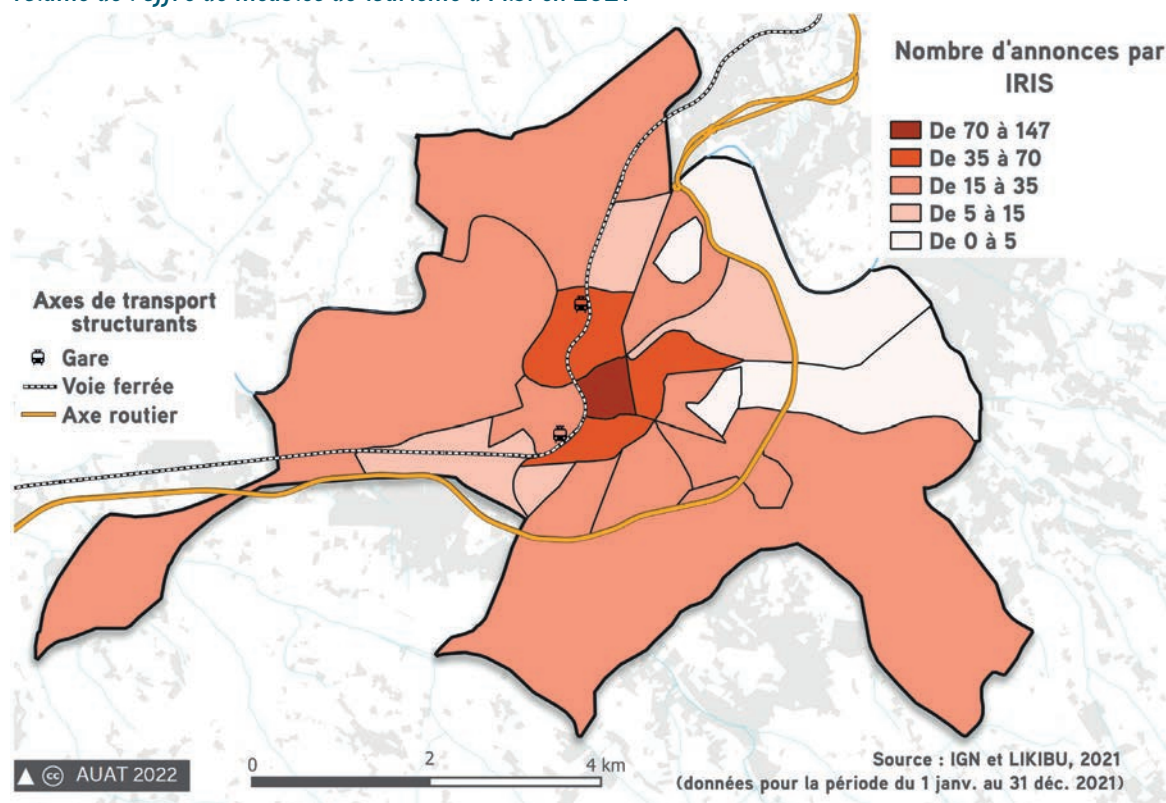
Deux facteurs expliquent leur attractivité : ils bénéficient d'une localisation privilégiée — à moins de 2 km des principales zones touristiques — et accueillent une offre de maisons individuelles, de moyenne et de haut de gamme (de type « standing ») avec piscine, jardin et/ou terrasse. Cette offre ciblerait essentiellement un public composé de groupes d'amis et des familles avec enfants.

De la même manière qu'à Toulouse, l'offre de meublés est naturellement très faible, voire inexistante, dans les quartiers à forte densité d'habitat social et dans les zones d'activités.

LA LOCATION DE CHAMBRES, UNE ACTIVITÉ PLUS CONFORME AUX PRINCIPES DE L'ÉCONOMIE COLLABORATIVE ?

Certaines plateformes appuient leur stratégie de communication sur un discours de service de « particulier à particulier » propre à l'économie collaborative, selon lequel ce type de locations permet aux loueurs de bénéficier d'une source de revenus complémentaire. Dans ce cadre, la location d'un logement correspondant véritablement à la résidence principale du loueur, et notamment des chambres privatives ou partagées, paraît mieux répondre aux principes de l'économie collaborative. Dans la ville de Toulouse, en 2021, certains secteurs du Grand Mirail accueillent ainsi une offre locative composée exclusivement de chambres privatives ou partagées. Dans ces secteurs, habités principalement par des ménages à revenus modestes, l'activité de location via les plateformes numériques peut agir comme un appoint économique pour ce type de ménages.

Volume de l'offre de meublés de tourisme à Albi en 2021



Une activité locative rentable et aux fonctions multiples

Les logements de petite taille, des cibles privilégiées pour la location meublée de courte durée

En 2021, l'offre locative présente sur les plateformes Airbnb et Abritel dans les territoires d'étude était composée essentiellement d'appartements. Cependant, la part d'appartements était plus élevée à Toulouse (91 %) qu'à Albi (68 %). Ceci est à mettre en lien avec la structure du parc de logements des deux communes, Albi présentant une part de logements individuels plus importante.

Les logements proposés correspondent majoritairement à de petites typologies. À Toulouse, les logements T1 et T2 représentent 91 % de l'offre totale, tandis qu'à Albi, ils en représentent 80 %. Ce dernier constat s'explique par le niveau plus élevé de la demande sur les logements de petite taille, ce qui en fait la cible du marché dans les territoires urbains et la principale niche de rentabilité pour les investisseurs.

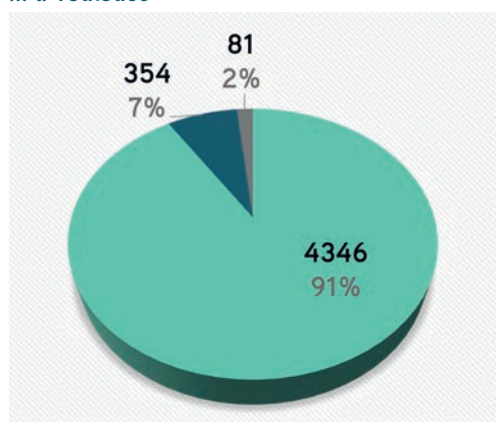


UNE ACTIVITÉ LOCATIVE FISCALEMENT AVANTAGEUSE, PLUS SOUPLE ET À MOINDRE RISQUE

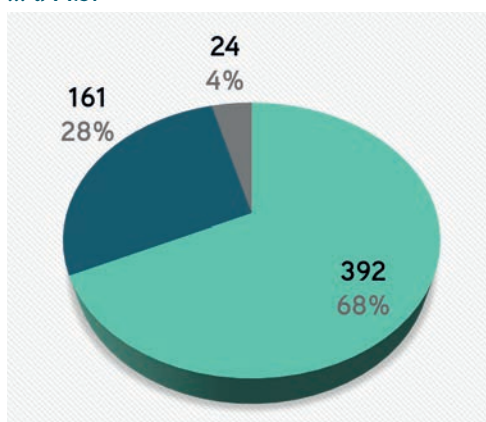
L'activité de location de meublés de tourisme s'avère particulièrement avantageuse pour les propriétaires. En plus d'un meilleur niveau de rendement locatif par rapport à la location classique, les propriétaires de meublés de tourisme bénéficient d'une fiscalité favorable (abattement d'impôts considérables qui varient selon le régime fiscal applicable, micro-bic ou réel). Il s'agit également d'un type de location plus souple en comparaison avec les locations classiques car le propriétaire peut décider de rendre indisponible son bien à tout moment afin d'y séjourner ou d'y accueillir des proches. Enfin, ce régime de location sécurise les revenus locatifs des propriétaires car le montant du loyer est versé en amont de l'occupation des locaux. Cet ensemble de conditions sont propices au développement de ce marché locatif et attirent différents types de propriétaires.

Répartition de l'offre de meublés de tourisme par type de logement en 2021...

... à Toulouse



... à Albi

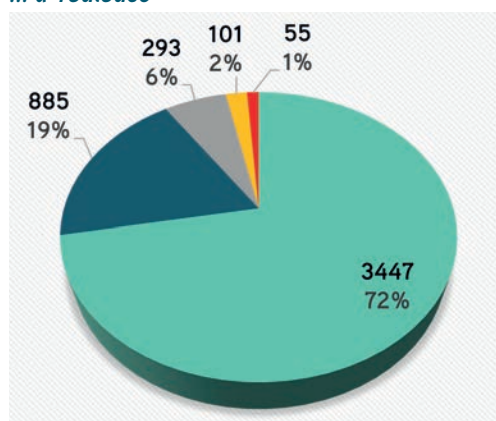


■ appartement
■ maison
■ autre

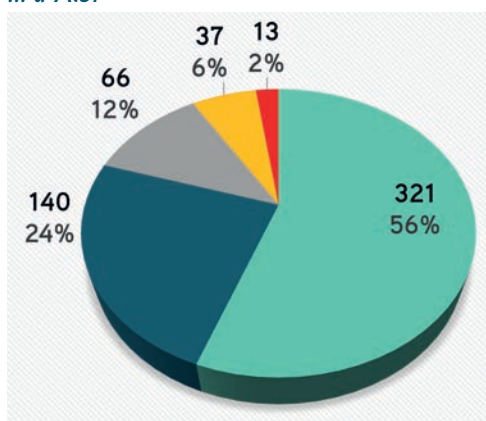
Source : Likibu 2021.

Répartition de l'offre de meublés de tourisme par taille de logement en 2021...

... à Toulouse



... à Albi



■ studio et T1
■ T2
■ T3
■ T4
■ T5 et plus

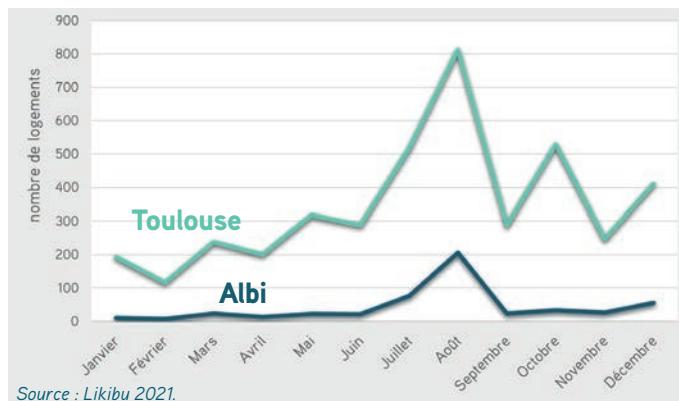
Source : Likibu 2021.

Une demande répondant à une dynamique saisonnière

À Toulouse comme à Albi, la demande de meublés de tourisme suit une dynamique saisonnière. En effet, pour l'année 2021, on observe dans les deux villes une augmentation considérable de la demande lors de la période estivale (entre juin et août), suivie d'un rebond au mois de décembre en lien avec les réunions de familles et groupes lors des fêtes de fin d'année.

À Toulouse, un pic intermédiaire est identifié en octobre. Celui-ci peut s'expliquer, en partie, par une demande effectuée par des étudiants/apprentis ou professionnels cherchant une solution transitoire, en attendant de trouver une location de longue durée.

Tendances de la demande de meublés de tourisme en 2021



Clé de lecture : Nombre de logements dont le pic de location se situe au mois de...



LES MEUBLÉS DE TOURISME, UNE SOLUTION LOCATIVE POUR UN PUBLIC NON-TOURISTIQUE

Outre leur vocation touristique, les locations via les plateformes numériques peuvent représenter une alternative pour une clientèle étudiante, stagiaire et de professionnels en déplacement, souhaitant éviter les démarches et contraintes inhérentes à la location classique, notamment pour la réalisation d'un séjour de durée relativement courte. L'offre de meublés peut s'avérer une solution, particulièrement pour les personnes qui ne possèdent pas un dossier de location attractif à l'égard des agences et des propriétaires... à condition de disposer des ressources nécessaires pour verser l'intégralité des loyers en amont de l'occupation du logement.



AIRBNB S'ATTAQUE AUX LOCATAIRES FÊTARDS !

L'activité de location de meublés peut être à l'origine de conflits de voisinage. Les dégradations dans les parties communes des copropriétés, les nuisances sonores produites dans le cadre de soirées, le va-et-vient constant des locataires, voire des activités illicites sont autant de facteurs pouvant contribuer à l'émergence de conflits avec les habitants d'un immeuble ou d'une rue. Face à ces nuisances, les copropriétaires peuvent opposer aux bailleurs de meublés la clause d'habitation bourgeoise exclusive, le cas échéant. Or, si cette clause n'est pas préexistante dans le règlement de copropriété, son ajout se révèle difficile à adopter, l'unanimité des propriétaires étant requise.

Airbnb, plateforme leader du marché des locations de meublés de tourisme, a interdit les soirées dans les logements depuis le 28 juin 2022. Les contrevenants s'exposent à des sanctions allant de la suspension du compte jusqu'à l'expulsion de la plateforme. Des sanctions dont l'efficacité reste à vérifier car d'une part, elles n'interviennent qu'une fois les nuisances produites, et d'autre part, les utilisateurs peuvent emprunter une fausse identité pour créer un nouveau compte ou alors utiliser d'autres plateformes de location (Booking, par exemple).

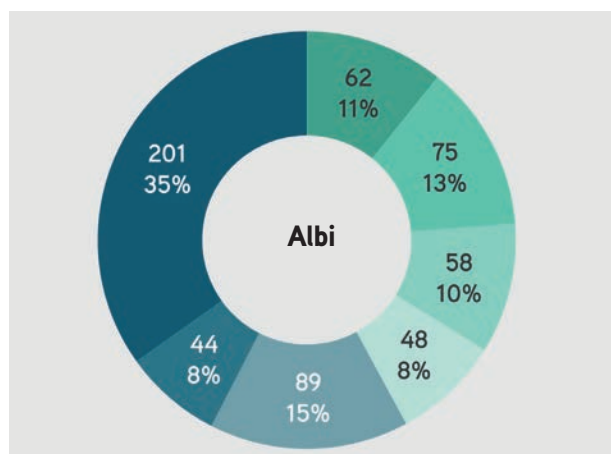
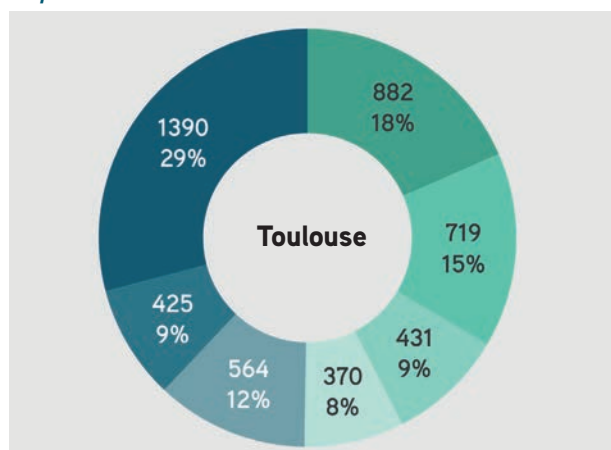
Un marché en cours de professionnalisation

Location de meublés, une activité occasionnelle ?

Si la demande de meublés comporte une dynamique saisonnière dans les deux villes d'étude, l'offre de logements ne témoigne pas nécessairement d'une tendance similaire. La part de meublés disponibles à la location plus de 120 jours par an laisse penser que nombre d'entre eux n'ont pas vocation à être loués de manière occasionnelle ou pendant la seule période estivale.

Ainsi, en 2021, les meublés disponibles à la location plus de 120 jours représentaient 50% de l'offre à Toulouse et 58 % à Albi, soit respectivement 2 379 logements et 334 logements. Parmi ces derniers, 1 390 pour Toulouse et 201 pour Albi étaient disponibles à la location entre 240 et 365 jours et donc très susceptibles d'être soustraits des marchés locatifs respectifs et de constituer une activité économique à part entière pour les propriétaires.

Répartition de l'offre de meublés par nombre de jours disponibles à la location en 2021



Source : Likibu 2021.

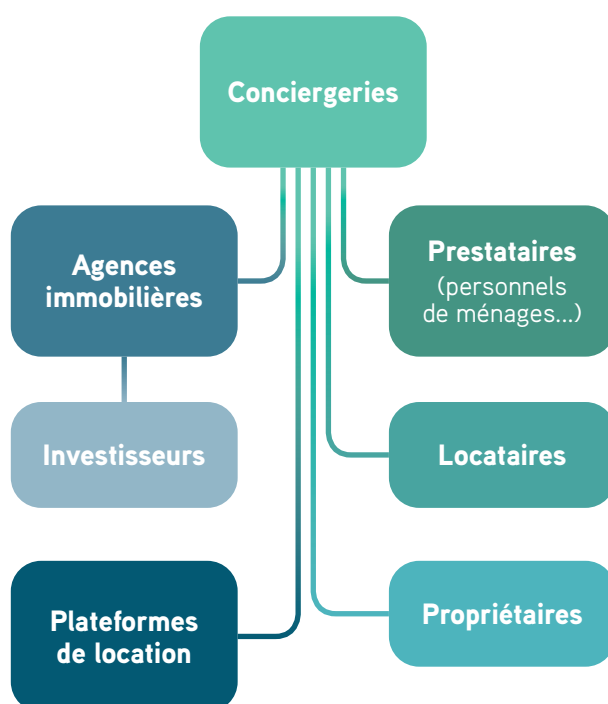
Les sociétés de conciergerie : un signe révélateur de la professionnalisation du marché

Depuis quelques années, un nouvel acteur a émergé sur le marché des locations de meublés de tourisme : les « conciergeries ». Il s'agit de sociétés spécialisées dans la commercialisation des biens via les différentes plateformes (Airbnb, Abritel, Booking, etc.) et dans leur gestion quotidienne (nettoyage, remise de clés, attention au client), entre autres.

Le développement de ces structures constitue un deuxième signe de professionnalisation du marché des meublés dans la mesure où elles mettent à disposition des propriétaires, outre les services de gestion, différents savoir-faire professionnels correspondant aux champs du droit, du marketing, de la photographie et de l'analyse des statistiques des locations.

Ces sociétés de conciergerie sont ainsi détentrices de connaissances territoriales spécifiques sur le marché des meublés, leur permettant, par exemple, d'effectuer des optimisations tarifaires en fonction des tendances de l'offre et de la demande sur une période et un territoire donnés. L'expertise développée par certaines conciergeries fait de ces dernières un partenaire de premier ordre d'agences immobilières missionnées par des investisseurs pour le repérage de biens dans le marché immobilier et la réalisation d'études de marché.

Système d'acteurs du marché de la location des meublés de tourisme





UNE DIVERSITÉ DE PROFILS DE PROPRIÉTAIRES

À partir d'un travail d'enquête qualitative auprès de différents acteurs du secteur, il a été possible d'identifier quatre profils de propriétaires, à savoir :

Propriétaires locaux :

Des propriétaires possédant une certaine attache avec le territoire et qui décident d'investir dans une logique de développement patrimonial et/ou en vue de s'y installer dans un avenir proche (retraite).

Propriétaires nationaux :

Des personnes basées dans d'autres régions, notamment en région parisienne, qui font l'acquisition d'une résidence secondaire afin d'y passer quelques semaines dans l'année et la louer le reste du temps.

Propriétaires expatriés :

Des propriétaires français résidant à l'étranger qui souhaitent mobiliser leur patrimoine immobilier pour générer une source de revenus, tout en évitant les risques d'une location de longue durée (squats, impayés, etc.).

Investisseurs nationaux et internationaux :

Des investisseurs français et étrangers ayant effectué l'acquisition de plusieurs biens dans l'objectif de rentabiliser leur investissement via l'activité de location de courte durée et d'en faire leur activité économique principale. Les différents travaux existants sur le sujet à ce jour convergent sur cette typologie de propriétaires. Cependant, selon les acteurs locaux interrogés dans le cadre de cette étude, les deux premiers profils décrits sont majoritaires à Toulouse et Albi.

UNE MULTIPLICITE DE STRATÉGIES FACE À LA CRISE LIÉE À LA PANDÉMIE COVID-19

La pandémie covid-19 a provoqué un coup d'arrêt à l'activité de location de meublés de tourisme du fait de la restriction des déplacements. Face à cette situation, les propriétaires bailleurs ont mis en œuvre différentes stratégies. En dépit de l'absence de données statistiques sur les locations en 2020, des entretiens menés auprès de diverses conciergeries et un multipropriétaire ont permis d'identifier trois stratégies adoptées par les hébergeurs à Toulouse et Albi :

- Une position « attentiste » pendant la période du confinement en 2020, avec un maintien des logements sur le marché des locations meublées en attendant la reprise des voyages. Celle-ci représente la stratégie adoptée majoritairement par les propriétaires dans les deux cas d'étude.
- Le passage à une location de longue durée, notamment à Toulouse, afin de compenser la baisse de revenus occasionnée par la chute de la demande sur cette période.
- La vente des biens immobiliers, une stratégie minoritaire aussi bien à Toulouse qu'à Albi.

Quels impacts de la location de meublés sur les marchés locatifs résidentiels ?

Des impacts différenciés sur les parcs de logements

Le taux de meublés de tourisme dans le parc total de logements est un indicateur qui permet d'identifier les secteurs où ce type de locations peut éventuellement avoir un impact sur les marchés locatifs.

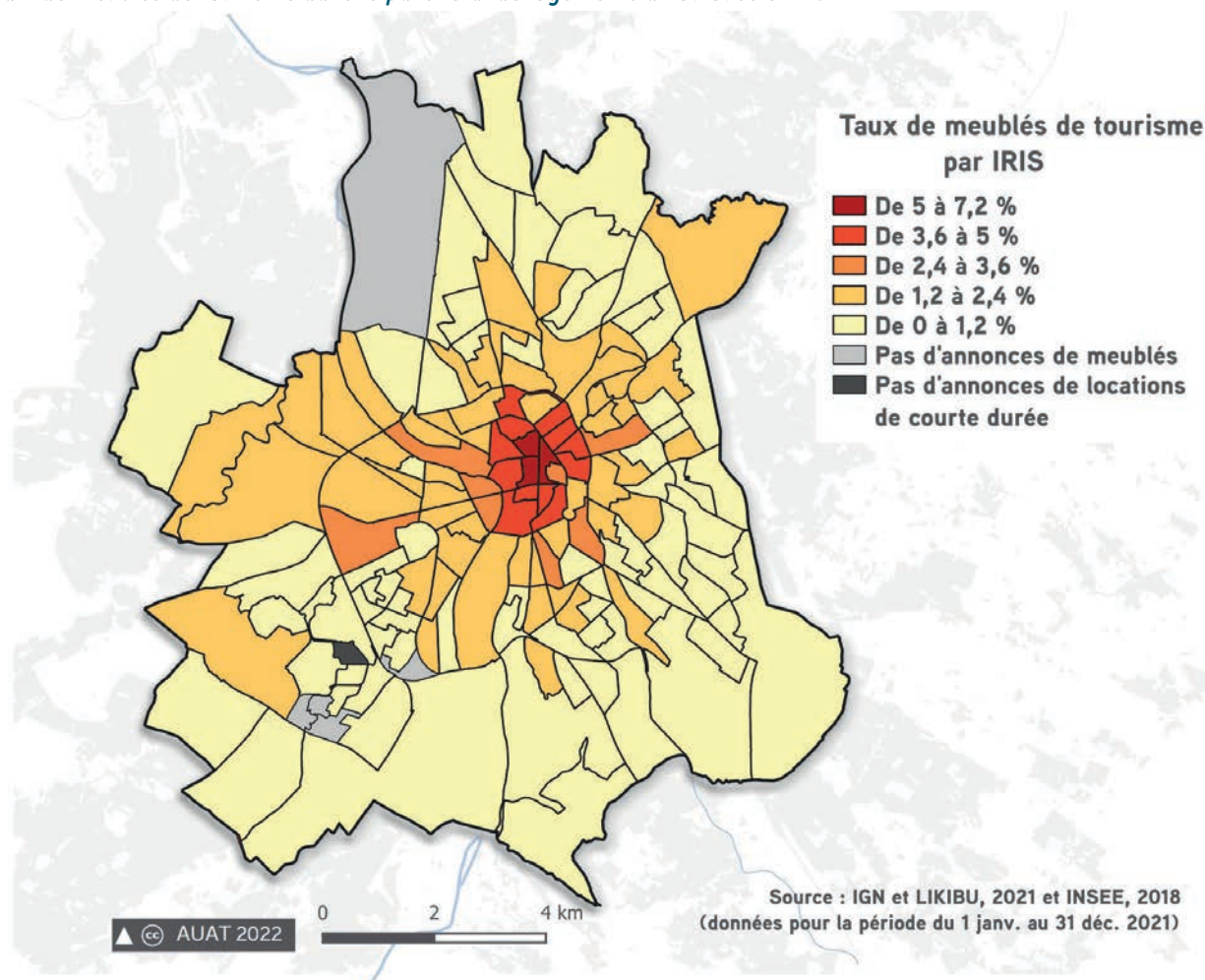
À l'échelle infracommunale, les hypercentres des deux villes d'étude affichent naturellement les taux de meublés les plus élevés. C'est dans ces secteurs que le marché de la location de courte durée peut concurrencer davantage celui de la location classique : ils concentrent les logements de petite typologie, soit la principale cible du marché, et ils accueillent les proportions les plus importantes de locataires occupants

des résidences principales. La location de meublés est donc très présente dans les secteurs où les marchés locatifs sont tendus, et dans un parc de logements ancien à forte valeur patrimoniale.

Une couronne de secteurs concernés par un taux élevé, bien que dans une moindre mesure, se dessine également autour des hypercentres. Dans les deux cas, il s'agit de quartiers situés à proximité des principales centralités touristiques.

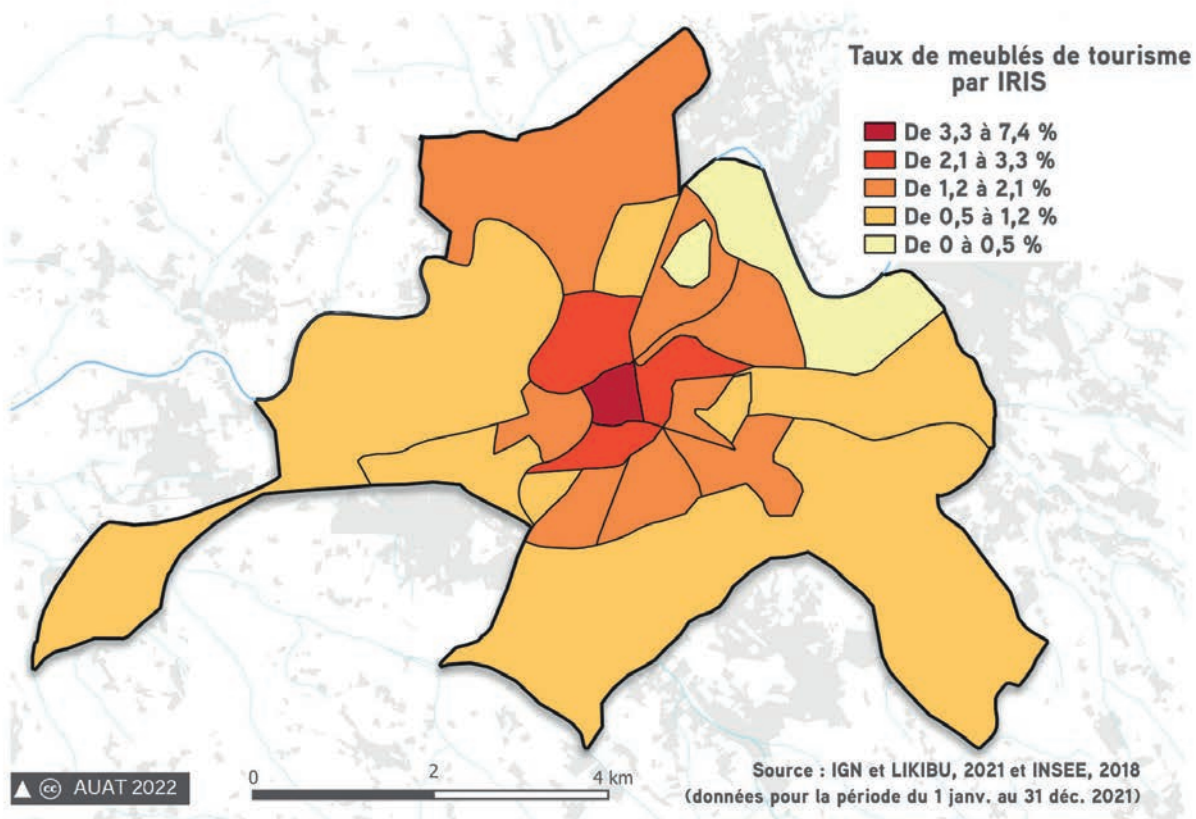
En dehors de ces secteurs, le faible taux de meublés laisse penser que cette activité locative engendre un impact très faible dans le parc locatif résidentiel, hormis les éventuels conflits de voisinage dans les copropriétés.

Part de meublés de tourisme dans le parc total de logements à Toulouse en 2021





Part de meublés de tourisme dans le parc total de logements à Albi en 2021



FOCUS SUR LES CENTRES-VILLES DE TOULOUSE ET ALBI

À Toulouse, une diminution des résidences principales dans le centre-ville au profit de la location de meublés ?

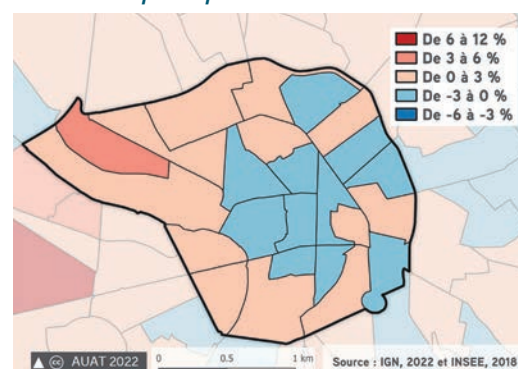
L'évolution des parts de résidences principales, secondaires et logements vacants constitue un deuxième indicateur permettant de mettre en lumière les possibles impacts de l'activité de location de meublés sur le parc de résidences principales, en particulier locatives, des centres-villes.

Ainsi, dans la plupart des secteurs du centre-ville de Toulouse analysés qui présentent les taux de meublés les plus élevés, il s'est opéré une diminution des résidences principales, une augmentation de résidences secondaires et une hausse des logements vacants, bien que moins prononcée.

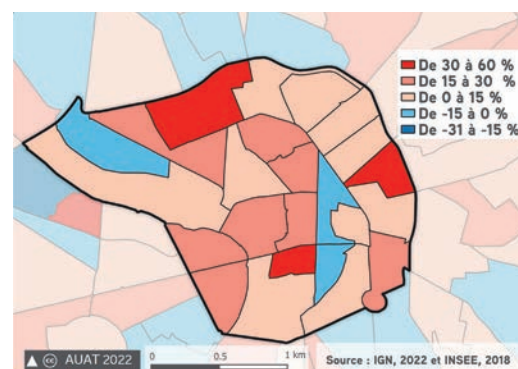
Ce faisceau d'indices, en conjonction avec une relative stabilité du parc du parc total de logements entre 2013 et 2018 dans l'intraboulevard, laisse penser que l'activité de location de meublés peut participer à la réduction des résidences principales -et plus particulièrement en location-, notamment dans les secteurs Saint-Rome, Wilson, Taur, Jacobins, Filatiers et Gabriel Péri.

Taux d'évolution annuel moyen du parc de logement entre 2013 et 2018

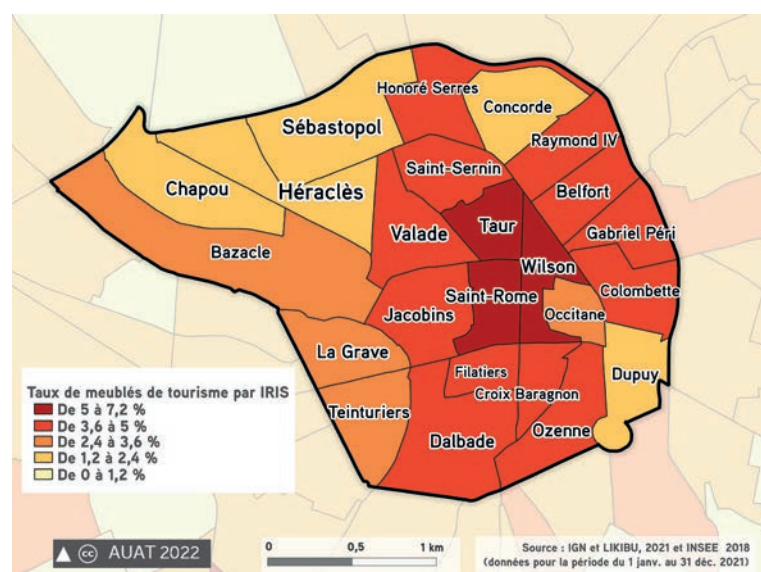
Résidences principales



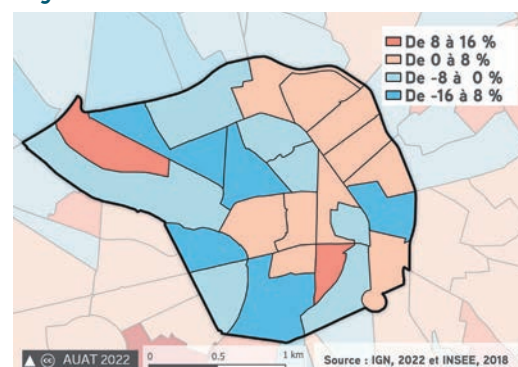
Résidences secondaires



Part de meublés de tourisme dans le parc total de logements



Logements vacants



À Albi, le parc vacant du centre-ville davantage mobilisé pour la location de meublés de tourisme ?

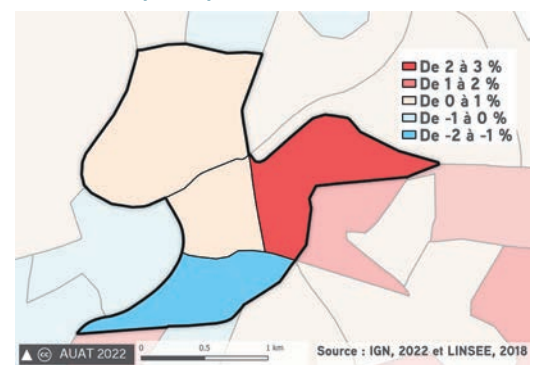
À la différence de celui de Toulouse, le parc de résidences principales d'Albi augmente dans la plupart des secteurs où l'offre de meublés est concentrée : centre historique, Madeleine, et surtout Faubourg du Vigan, mais il diminue dans le secteur Université de Verdun.

En parallèle, les résidences secondaires augmentent dans l'ensemble de ces secteurs, notamment dans le centre historique et Madeleine, alors que le parc de logements vacants diminue dans le secteur centre historique et Faubourg du Vigan. Ces tendances s'inscrivent dans un contexte de faible croissance du parc total de logement sur ces quatre secteurs entre 2013 et 2018.

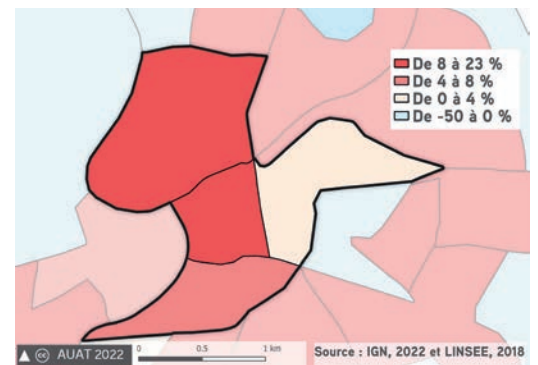
Au regard de l'évolution du parc de logements, les investisseurs et propriétaires ont pu mobiliser davantage le parc vacant pour la création d'une offre locative meublée de courte durée.

Taux d'évolution annuel moyen du parc de logement entre 2013 et 2018

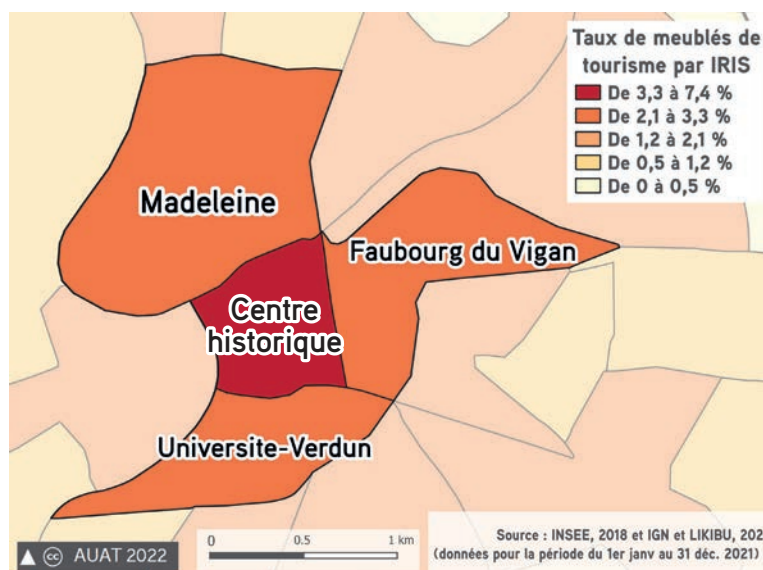
Résidences principales



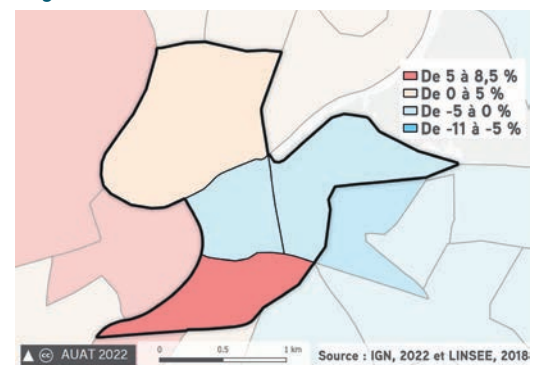
Résidences secondaires



Part de meublés de tourisme dans le parc total de logements



Logements vacants



La division de logements : une tendance déjà ancienne, qui profite au marché du meublés de tourisme

Lors des dernières décennies, la plus forte rentabilité de la location de biens de petite surface (T1 et T2) dans les centres-villes a conduit les propriétaires bailleurs à diviser les grands logements (T4, T5 et plus). A ce sujet, l'évolution du parc de résidences principales par typologie, montre des tendances différenciées dans les secteurs où les taux de meublés sont les plus élevés, soit le secteur Saint Rome à Toulouse et centre historique à Albi.

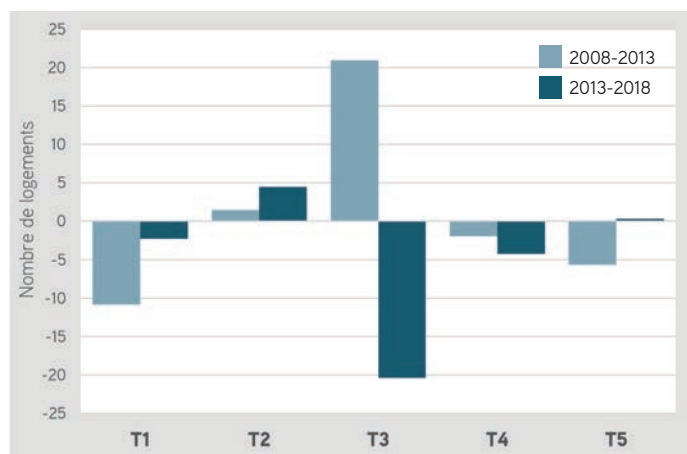
Dans le secteur Saint Rome, à Toulouse, on observe une réduction marquée des résidences principales de type T3, et plus légèrement des T4, entre 2013 et 2018. Compte tenu de la diminution des T1 et de la faible augmentation des T2 dans ce segment du parc, cette tendance laisse penser qu'une partie des résidences principales de T3 et T4 ont pu être divisées et mises sur le marché de meublés de tourisme en tant que résidences secondaires. Ceci est à replacer dans le contexte généralisé de diminution des résidences principales dans ce secteur durant la période de 2013 à 2018.

Dans le centre historique d'Albi, on constate une diminution du nombre de T4 dans les résidences principales entre 2013 et 2018, ce qui peut s'expliquer par la division de logements permettant de créer une offre locative supplémentaire de T2 et, en moindre mesure, de T3, mais aussi par l'essor du marché de la location de meublés de tourisme dans cette zone de la ville, où les petites typologies constituent la cible du marché.

Ce phénomène ne semble pas affecter les T5, du fait d'un moindre intérêt des investisseurs de ce marché du meublé pour les très grands logements, en lien avec des prix à l'achat plus élevés et des coûts de réaménagement intérieur généralement plus importants.

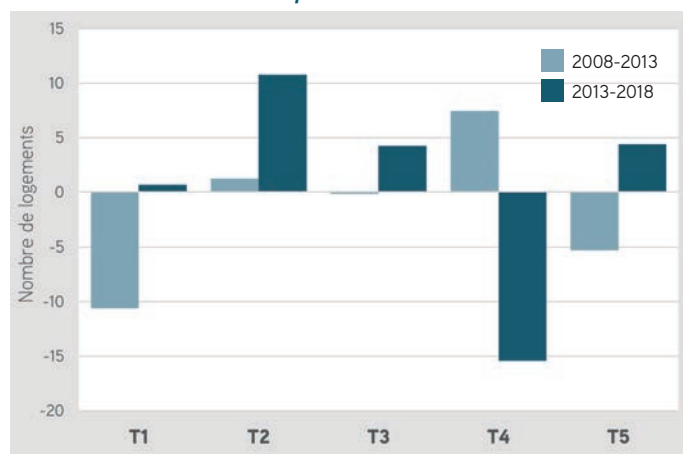
Ainsi, la haute rentabilité du marché des meublés à Toulouse a pu être à l'origine de la création d'une offre conséquente, en lien avec la division de logements, dans le secteur Saint Rome. En revanche, il semblerait que les divisions qui ont eu lieu dans le centre historique d'Albi ont pu éventuellement alimenter le marché des meublés, sans pour autant avoir un impact négatif dans l'évolution du parc de résidences principales.

Évolution du parc de résidences principales par typologie dans l'IRIS Saint-Rome à Toulouse



Source : Insee, RP 2008, 2013 et 2018.

Évolution du parc de résidences principales par typologie dans l'IRIS centre-historique d'Albi



Source : Insee, RP 2008, 2013 et 2018.

Une activité participant à la tension du marché des petites surfaces locatives dans les centres-villes

L'activité de location de meublés à Toulouse et Albi s'inscrit dans un contexte de hausse des niveaux de loyers des logements dans leurs centres historiques. Dans cette conjoncture, le développement d'une offre de meublés de tourisme peut participer à une mise en tension supplémentaire du marché des petites surfaces locatives dans ces secteurs, via notamment deux mécanismes :

- le premier correspond à la diminution du stock locatif résidentiel – vide et meublé – au profit du parc de meublés de tourisme ; ceci peut entraîner, par effet de raréfaction de l'offre, la hausse et le maintien de niveaux des loyers élevés ;
- le deuxième consiste en l'augmentation des loyers des biens sur le marché classique par certains propriétaires conscients de la plus grande rentabilité de la location de courte durée ; il s'agit là de l'intégration du « coût d'opportunité »¹ lié à la décision de continuer de proposer leur logement sur le marché locatif résidentiel plutôt que de le louer en meublé de tourisme.

Toutefois, la tension du marché locatif résidentiel sur les petites surfaces dans les centres-villes ne peut pas être attribuée uniquement à l'activité de location de meublés. Cette dernière constitue une variable pouvant participer à la tension de ces marchés parmi d'autres (la diminution du parc locatif dans ces secteurs, faiblement alimenté par la construction neuve, l'augmentation du volume de la demande de locations sur ces typologies...).



Location de meublés : quels impacts possibles sur les dynamiques de peuplement des quartiers historiques ?

La location de meublés de tourisme peut entraîner des effets sur les dynamiques de peuplement des centres villes en contribuant à l'accentuation de la tension du marché locatif, déjà difficile d'accès pour les ménages à faibles ressources.

L'évolution des catégories de ménages locataires des T1 et T2 du parc loué vide et meublé, dans les secteurs qui accueillent les taux de meublés les plus élevés, constitue un signe révélateur à ce sujet. Ainsi, selon l'Insee, entre 2013 et 2018, dans le secteur Saint-Rome à Toulouse, on observe une baisse significative du nombre de locataires de ce parc au chômage et, dans une moindre mesure, à la retraite. En parallèle, dans le centre historique d'Albi, ce sont les étudiants et, à un degré moindre, les retraités et les actifs qui diminuent parmi les locataires des petits logements.

Ces tendances ne peuvent pas être mécaniquement attribuées au seul essor des locations de meublés. Les facteurs qui motivent les choix résidentiels des ménages sont en effet très divers (besoin d'un logement plus grand en raison de l'arrivée d'un enfant, souhait d'habiter un logement plus accessible en vieillissant, dans un quartier moins dense ou plus proche de la nature, etc.).

Cependant, il est fort probable que les ménages à plus faibles revenus appartenant aux catégories décrites décident -ou n'ont d'autre choix que- de s'installer dans d'autres secteurs de la ville ou d'opter pour la colocation (dans le cas des étudiants) comme résultat de la raréfaction de petits logements abordables. Un phénomène accentué par la concentration de meublés de tourisme dans les quartiers historiques.

1. En économie, le « coût d'opportunité » désigne le manque à gagner attribuable à une possibilité non exploitée.

Des réglementations nationales et locales qui attestent d'une volonté d'encadrement



Une émergence d'outils réglementaires à disposition des collectivités locales

Ces dernières années, l'essor de l'activité de location de meublés de tourisme a provoqué à plusieurs reprises l'intervention du législateur. Divers textes – loi ALUR de 2014, loi pour une république numérique de 2016, loi ELAN de 2018, et loi Proximité et Engagement de 2019 –, sont venus mettre à disposition des collectivités locales plusieurs outils réglementaires, à savoir :

- une limite de 120 jours de location par an pour les propriétaires souhaitant louer leur résidence principale en tant que meublé de tourisme ;
- la possibilité de mettre en œuvre une télédéclaration des meublés de tourisme pour délivrer un numéro d'enregistrement ;
- l'obligation d'affichage du numéro d'enregistrement dans les annonces des meublés de tourisme qui sont publiées sur les différentes plateformes de location (Airbnb, Booking, Abritel, Le Bon Coin, etc.) ;
- l'instauration d'une demande d'autorisation de changement d'usage pour la location de résidences secondaires dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les communes touristiques qui en effectuent la demande.

En termes généraux, la télédéclaration des meublés de tourisme permet aux collectivités de faciliter le recensement du parc d'hébergements marchands ainsi que le recouvrement de la taxe de séjour. La demande d'autorisation de changement d'usage représente, à son tour, un outil juridique qui vise à contrôler le développement démesuré de l'offre de meublés, tout en protégeant le parc locatif résidentiel. Cette autorisation de changement d'usage peut être soumise à plusieurs conditions, donnant lieu à différentes modalités d'encadrement (tableau ci-dessous).

Dans le contexte juridique actuel, la mise en œuvre du permis de louer et l'interdiction en vigueur depuis janvier 2023 de la location de logements très énergivores (soit des logements consommant plus de 450 kWh par m² et par an) pourraient entraîner un basculement d'une partie du parc locatif de faible qualité vers le marché des meublés de tourisme. En effet, ce dernier ne demeure à ce jour pas concerné par ces dispositifs réglementaires.

Modalités d'encadrement	Description
Autorisation de changement d'usage temporaire et sans compensation	Autorisation accordée pour une période fixée par la collectivité (allant généralement de 1 à 9 ans)
Autorisation de changement d'usage avec compensation simple	Compensation de 1 m ² de meublé par 1 m ² de location classique
Autorisation de changement d'usage avec compensation renforcée ou très renforcée	Compensation de 1 m ² de meublé par 2 m ² (renforcée) ou 3 m ² (très renforcée) de location classique
Système de quotas	Plafonnement du nombre d'autorisations de changement d'usage accordées dans certains périmètres de la ville

Des réglementations locales qui tentent de maîtriser le développement des meublés de tourisme

À Toulouse, un règlement portant sur la procédure de demande d'autorisation de changement d'usage temporaire (2 ans) avait été adopté en juin 2018 par le Conseil Métropolitain et concernait uniquement les bailleurs physiques. En octobre 2022 une nouvelle réglementation locale portant sur la création d'un régime de compensation simple a vu le jour. Cette dernière élargit le champ d'application de la demande d'autorisation de changement d'usage aux personnes morales, qui seront désormais obligées de compenser toute location de meublé de tourisme avec une location sous un bail classique. Les personnes physiques devront également effectuer cette compensation à partir du troisième bien loué en tant que meublé de tourisme. Cette nouvelle réglementation entrera en vigueur à compter du 1er novembre 2023. Par ailleurs, les propriétaires sont tenus d'afficher un numéro d'enregistrement dans les annonces diffusées sur les différentes plateformes de location, quelle que soit la nature du logement (résidence principale ou secondaire).

La commune d'Albi a également mis en œuvre la procédure de demande d'autorisation de changement d'usage en juillet 2019. Cette démarche a permis de rendre obligatoire la télédéclaration de tout type de meublés de tourisme (résidences principales et secondaires). En mars 2022, l'obligation d'afficher un numéro d'enregistrement, pour les logements disponibles à la location plus de 120 jours par an, est entrée en vigueur ; une mesure qui a été étendue à l'ensemble des annonces de résidences secondaires depuis le 2 juin 2022.



DES ENSEIGNEMENTS COMMUNS

Toute volonté d'analyse des impacts de la location de meublés sur les marchés locatifs implique une prise en compte de la diversité des situations locales, y compris infracommunales, concernant l'évolution et les caractéristiques du parc de logements, les phénomènes en cours (divisions, niveaux de loyers, vacance...) et l'attractivité des territoires. Cependant, des faisceaux d'indices conduisent à identifier quelques tendances à l'œuvre sur les deux territoires étudiés.

Les impacts de l'activité de location de meublés de tourisme sont spatialement concentrés dans les centres villes. Ainsi, bien qu'un volume d'offre de meublés soit présent ailleurs, l'impact sur les marchés locatifs y est moins significatif.

Le marché des locations de meublés via les plateformes numériques témoigne d'une professionnalisation progressive, dont les principaux signes révélateurs sont la présence d'une part non négligeable de logements disponibles à la location plus des 120 jours par an et le développement des sociétés de « conciergerie ».

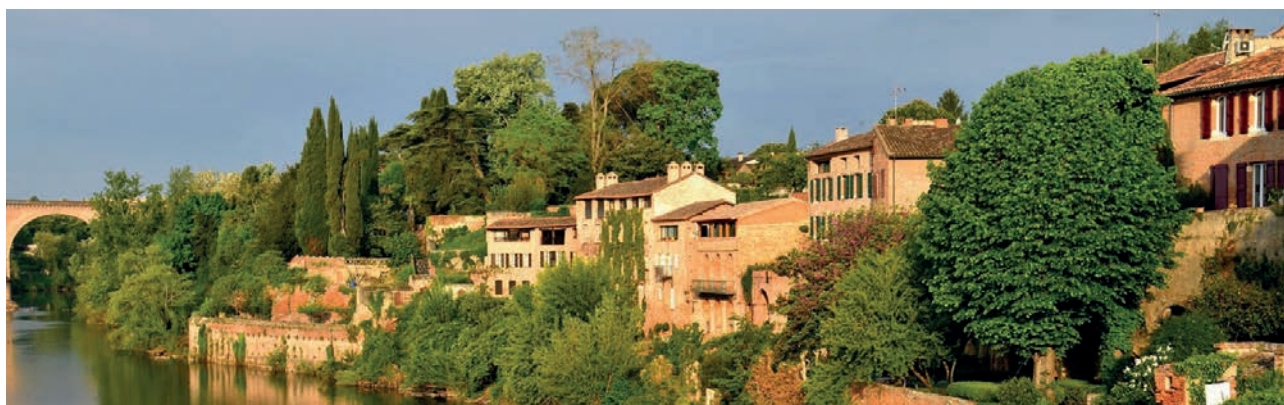
L'offre de meublés disponible sur les plateformes réponds aussi à un besoin. Outre sa vocation touristique, elle peut représenter une « alternative » pour un profil de ménages étudiants, stagiaires ou professionnels en déplacement ne souhaitant pas effectuer des démarches auprès des agences immobilières ou des propriétaires bailleurs pour accéder à une location « classique », ou ne possédant pas de dossier attractif à l'égard de ces derniers.

L'activité de location de meublés de tourisme se caractérise par sa fonction ambivalente dans les métropoles et villes touristiques : elle peut participer à l'accentuation ou à l'entretien de la tension des marchés locatifs. En parallèle, elle favorise le développement du secteur du tourisme, tout en produisant des retombées économiques par sa contribution à la dynamisation du tissu commercial local et l'augmentation des recettes perçues au titre de la taxe de séjour.

Ainsi, les métropoles et villes moyennes touristiques font face à une forte complexité lors de la mise en œuvre des outils réglementaires permettant de tenter de sauvegarder l'équilibre entre stabilité du marché locatif et promotion de l'attractivité de leur territoire.

À l'inverse, dans les territoires ruraux et/ou à faible tension de marché locatif, la création d'une offre de meublés de tourisme peut être perçue par les acteurs locaux comme un levier pour diversifier l'offre d'hébergement marchand, favorisant ainsi l'attractivité et le développement économique.

Au regard de l'actuel contexte de tension des marchés locatifs dans les centres villes de Toulouse et Albi, il s'avère important de poursuivre l'observation de cette activité, afin de mieux comprendre et maîtriser son évolution et ses impacts sur les marchés locatifs.



DES EFFETS DIFFÉRENCIÉS SELON LES TERRITOIRES

À Toulouse...

La diminution des résidences principales et la hausse des résidences secondaires constatée dans les secteurs à forte concentration de meublés laissent penser que l'essor de ces derniers contribue à la diminution de l'offre locative résidentielle.

Ainsi, les quartiers dont le marché locatif est susceptible d'être touché davantage sont : Capitole (secteur Saint Rome), Saint-Georges (secteur Wilson) et Arnaud Bernard (secteur Taur). Des impacts sur le marché locatif peuvent avoir lieu également dans les quartiers des Carmes (secteur Filatiers), Matabiau (secteur Belfort) et Saint-Aubin (secteur Gabriel Péri).

Enfin, l'activité de location en meublé de tourisme vient s'ajouter aux difficultés rencontrées par les ménages les plus modestes, à accéder à des logements locatifs privés, notamment de petites surfaces, dans les secteurs décrits.

À Albi...

La tendance à la diminution du parc vacant dans les secteurs où l'offre de meublés est concentrée semble indiquer que les investisseurs et les propriétaires-bailleurs mobilisent davantage ce segment du parc pour y développer la location de meublés de tourisme.

Actuellement, le seul secteur où l'activité de location de meublés semble produire un impact sur le marché locatif est le centre historique, qui concentre un taux élevé de meublés de tourisme (7,4 % du parc total de logements). En dépit de l'augmentation des résidences principales dans ce secteur, une telle proportion de meublés peut constituer un signe d'alerte sur la dynamique d'évolution de cette activité.

Ainsi, dans le centre historique, la location de meublés peut accentuer les difficultés à trouver un logement qualitatif, de petite surface et abordable à la location pour un public pluriel (étudiants, actifs et personnes âgées).



Quelques considérations et précautions méthodologiques

Afin d'analyser les impacts possibles de l'activité de location de meublés de tourisme à Toulouse et Albi, de multiples analyses statistiques à partir de différentes sources de données ont été réalisées.

Ainsi, des données produites par l'Insee concernant l'évolution et les caractéristiques du parc de logements et une base de données sur la location de meublés ont été traitées. Cette dernière a été acquise auprès de la société Likibu et porte exclusivement sur les meublés commercialisés via les plateformes Airbnb et Abritel, situés dans le périmètre de Toulouse Métropole et de la C.A. de l'Albigeois en 2021.

Cette étude a utilisé également des données en libre accès sur le nombre d'annonces de meublés de tourisme en juin 2022, disponibles sur le site internet de la société AirDNA.

Ce travail de recherche a été complété par une série d'entretiens semi-directifs auprès de divers acteurs locaux : services des collectivités territoriales, sociétés de conciergerie, une association et un multipropriétaire.

Bien que les résultats présentés dans cette publication permettent d'effectuer une première approche des impacts des locations de meublés de tourisme à Toulouse et Albi, ils comportent quelques limites inhérentes aux difficultés de l'observation de ce type de locations.

Tout d'abord, l'impossibilité d'avoir accès à une base de données exhaustive portant sur les annonces de meublés de tourisme disponibles sur l'intégralité de plateformes de location représente une limite en termes de représentativité. En effet, les sociétés qui collectent et commercialisent ces informations sont, pour la plupart, focalisées sur les plateformes Airbnb et Abritel, les annonces présentes sur d'autres sites internet tels que Booking, Wimdu, le Bon Coin, TripAdvisor, n'étant pas collectées et traitées pour le moment.

La question de la représentativité de la donnée se pose également en raison de la possible évolution des rapports locatifs entre propriétaires et locataires de passage. La création d'un rapport de confiance entre ces derniers peut entraîner, pour certains, le choix d'effectuer les locations sans avoir recours aux plateformes, un phénomène dont l'objectivation s'avère très compliquée via les actuels méthodes de collecte de données.

Enfin, il s'agit d'une activité locative qui peut évoluer de manière relativement rapide sur les territoires en fonction de leurs conjonctures sanitaires, réglementaires ou économiques. Cependant, l'obtention de données fiabilisées implique un certain temps d'attente (année N+1), ce qui complexifie la réalisation d'une analyse pour l'année en cours (par trimestre ou semestre).

Crédits photos : Pixabay, Alamy Stock Photos.

