

The logo for AUAT (Agence d'urbanisme et d'aménagement) features the letters 'AUAT' in a bold, black, sans-serif font. To the left of the text is a red square with a white diagonal line running from the top-left to the bottom-right.A teal-colored rectangular box containing the text 'TRAJECTOIRES 2023' in white, uppercase, sans-serif font. The background of the slide is a photograph of a modern, white, spherical structure with its door open, revealing an interior with a yellow seat and a control panel. The structure is set against a sunset or sunrise sky over a cityscape.

#logement



José Sanchez
Chargé de projets

Meublés de tourisme : quels impacts sur les marchés locatifs à Toulouse et Albi ?

Un fort développement de la location de meublés de tourisme en France

Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

« Les meublés de tourisme, ou studios meublés, sont destinés à l'usage exclusif du locataire, à la clientèle de passage qui y effectue un séjour d'une journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y exerce pas d'activité professionnelle (du tourisme).

Meublé de tourisme :
Logement entier loué à un locataire de passage



Source : Airbnb.com



1^{er} marché au niveau européen, fortement alimenté par :

Transports
Low-cost



Essor des
pratiques de
consommation
numérique



Reprise
du tourisme
suite à la
Covid-19



Une diversité de plateformes



Une étude exploratoire des impacts des meublés sur le marché locatif à Toulouse et Albi

Une activité qui suscite des préoccupations en lien avec le logement

- Deux territoires à **fort attrait touristique** qui ont connu un **développement considérable de cette activité locative** lors des dernières années
- Un contexte de **tension des marchés immobiliers et locatifs** notamment dans les **centres-villes**
- Un **équilibre** difficile entre **attractivité touristique** et préservation du **marché locatif** → différentes **mesures réglementaires à l'échelle locale**



La méthode retenue dans cette étude :

1. **Croisement** de données sur le **parc de logements (INSEE)** avec des données sur la **location de meublés de tourisme (Likibu et AirDNA)**
2. **Entretiens** auprès de divers **acteurs locaux** (propriétaires, conciergeries, association d'hôtes, collectivités)



➔ Cette méthode permet une **première approche** des impacts des locations des meublés de tourisme sur ces deux territoires.

Une offre composée principalement d'appartements de petite surface

A Toulouse...

1,6 %
du parc de logements

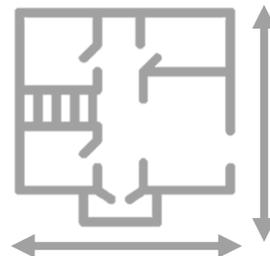
4781
meublés

dont...

90 % de l'offre

4346
appartements

T1 et T2
91 % de l'offre



A Albi...

577
meublés

2 %
du parc de logements

dont...

392
appartements

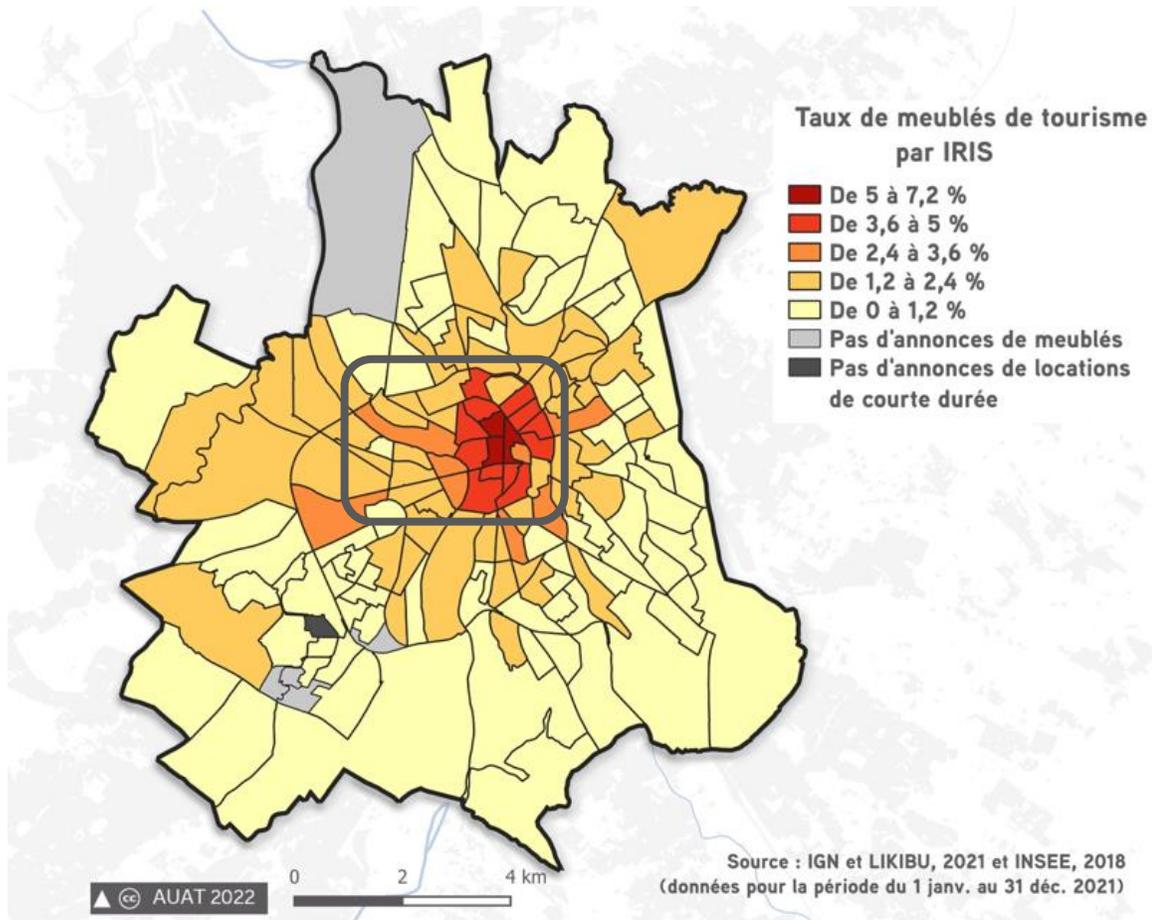
70 % de l'offre

T1 et T2
80 % de l'offre

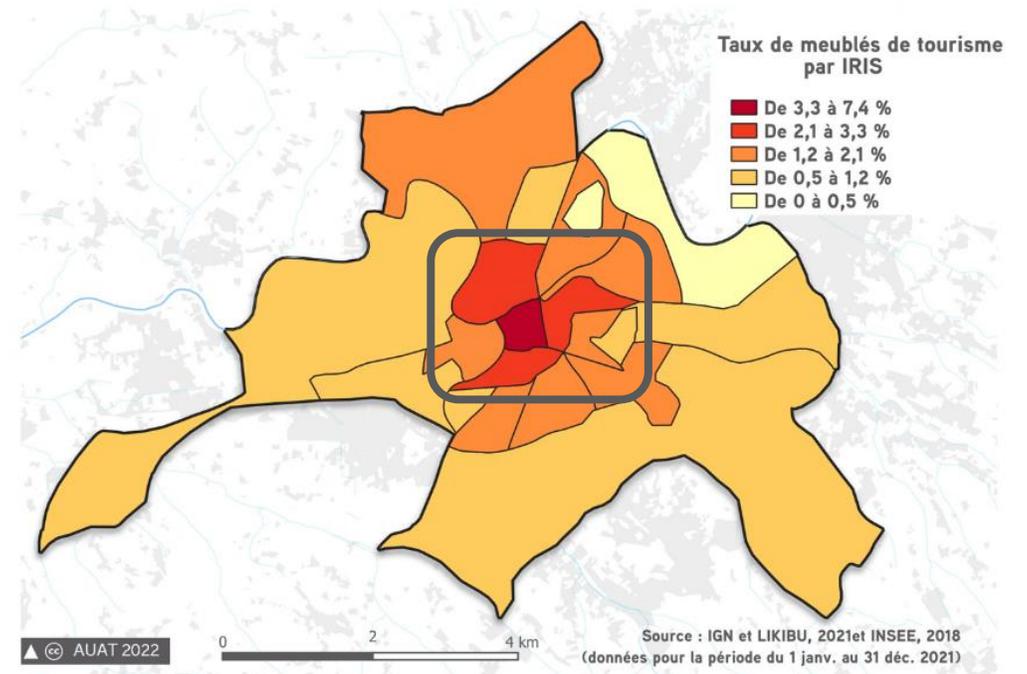
Une activité locative qui concerne davantage les logements de l'hypercentre

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

Toulouse



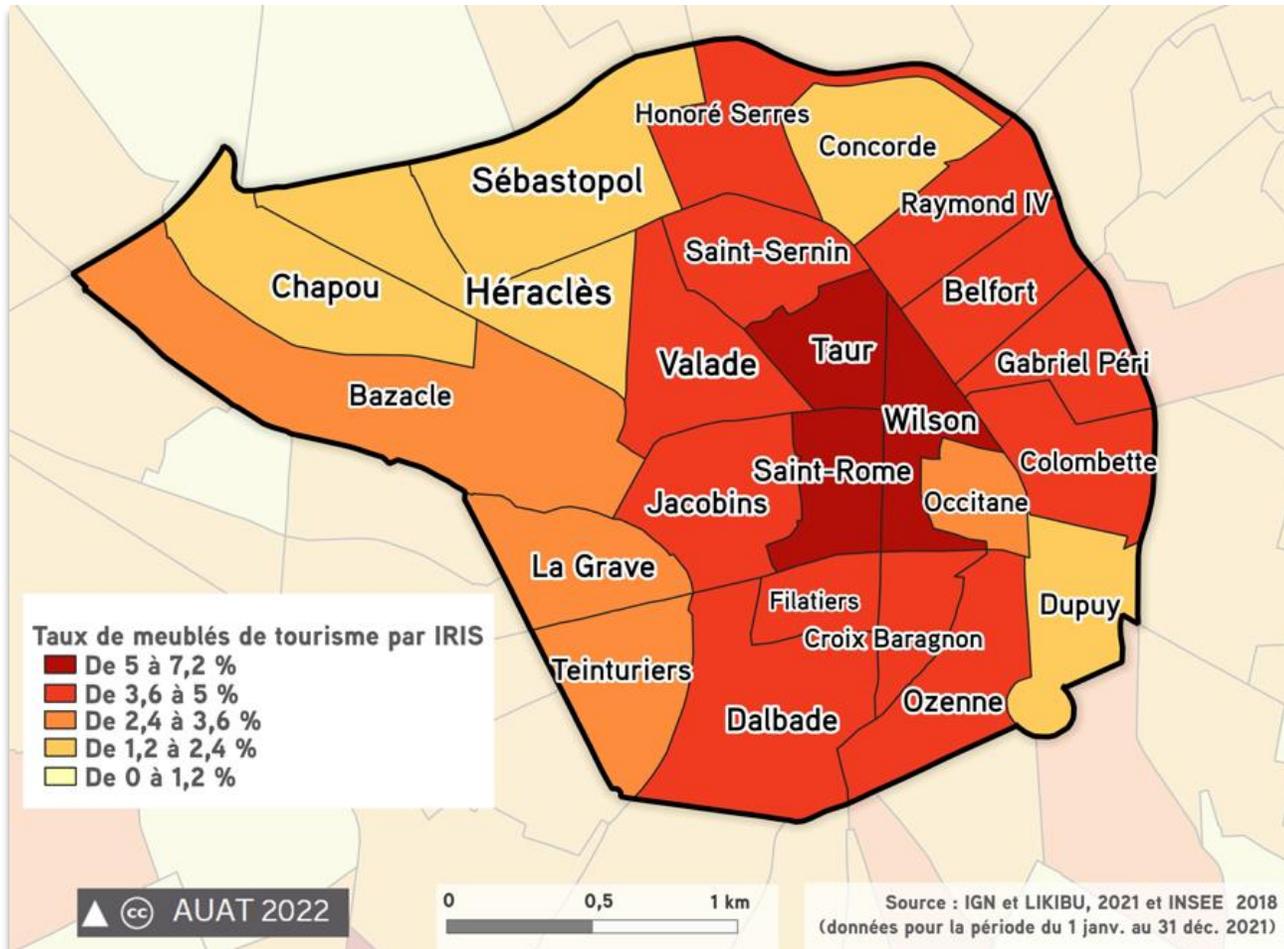
Albi



Une **offre** qui se **développe fortement** dans les **secteurs où les marchés locatifs sont tendus**, sur un **parc de logements ancien à forte valeur patrimoniale**

Un focus sur le centre-ville de Toulouse

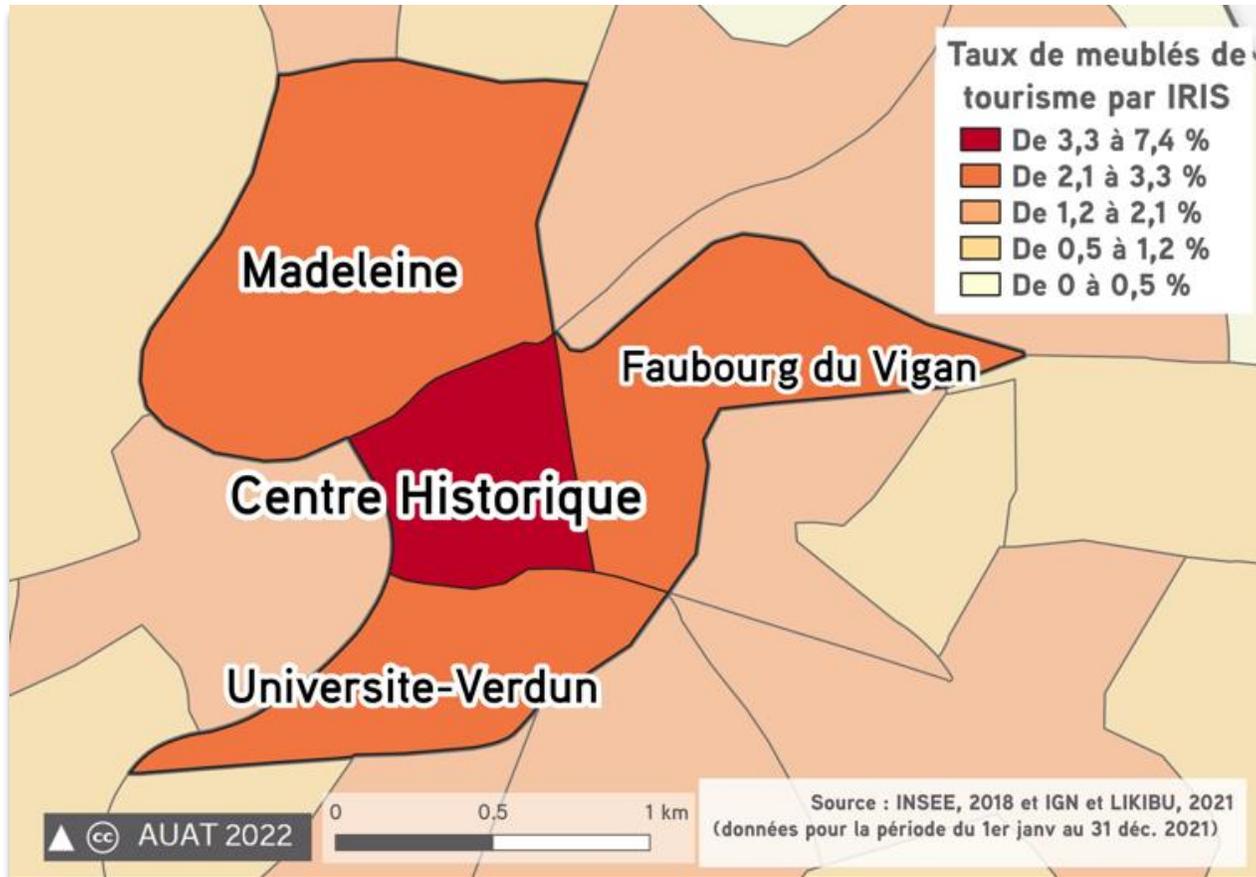
Part de meublés de tourisme dans le parc total de logements dans l'intra boulevards



- Une **diminution** des **résidences principales**, une **hausse importante** de **résidences secondaires** et une **augmentation moins marquée** de **logements vacants**, dans les secteurs qui présentent les **taux de meublés les plus élevés**, entre 2013 et 2018.
- Ce **faisceau d'indices** laisse penser que l'activité de location de meublés peut participer à la **réduction des résidences principales** -et plus particulièrement en **location**-.

Un focus sur le centre-ville d'Albi

Part de meublés de tourisme dans le parc total de logements dans le centre ville



- Une **légère augmentation** du parc de **résidences principales**, une **hausse** de **résidences secondaires**, notamment dans le **centre historique**, alors que le **parc vacant diminue** entre 2013 et 2018.
- Au regard de ces constats, les **investisseurs** et **propriétaires** ont pu **mobiliser davantage** le **parc vacant** pour la création d'une offre de meublés de tourisme.

Les principaux enseignements



Une **activité** qui peut venir **accentuer** les **difficultés d'accès aux logements locatifs de petite surface** localisés dans les **centres-villes**

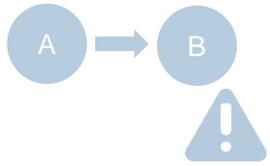


Une **professionnalisation progressive** de cette activité à Toulouse comme à Albi et une diversité de **profils de propriétaires** (locaux, nationaux, étrangers et expatriés)



Une **offre** qui répond à **différents besoins** (stage, déplacements professionnels, séjour de moyenne durée) et **plus souple**

La complexité de l'observation des impacts des locations de meublés



Une **difficulté** à établir un **lien de causalité directe** entre **l'offre de meublés** et la **diminution** du parc de **résidences principales**

↳ **Nécessité** de prendre en compte la **diversité des situations locales**, y compris **infracommunales**.



Une **donnée onéreuse** et encore **incomplète** qui complexifie le suivi du phénomène

Pour aller plus loin...

Consultez l'étude sur [le site web de l'AUAT](https://www.auat.org)

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

Cette étude exploratoire questionne l'ampleur et les conséquences de l'activité de location meublée de courte durée sur le marché locatif traditionnel 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 dans le parc de logements ?

Observatoire partenarial de l'habitat décembre 2022

Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse Aire métropolitaine
La Tabatière - 118 des Bacillies - CS 97602 - 31078 Toulouse cedex 4 - Tel. 05 62 26 86 26 - www.auat-toulouse.org

LE PHÉNOMÈNE EN CHIFFRES

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

Nombre de meublés de tourisme à Toulouse Métropole en 2021

Catégorie	Nombre
reste Métropole	822
Toulouse	4780

Nombre de meublés de tourisme dans la CA de l'Albigeois en 2021

Catégorie	Nombre
reste CA	162
Albi	577

Source: Likho 2021, Traitement : AUAT.

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

Offre est concentrée dans la ville de Toulouse

Offre est relativement faible dans le parc de logements à l'échelle communale

Meublés rapportés au parc total de logements en 2021

Toulouse: 4 781 meublés / 296 478 logements = 1,6%

Albi: 577 meublés / 29 343 logements = 2%

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

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

Ville	Meublés de tourisme	Part de meublés de tourisme dans le parc total de logements
Carcassonne	800	3,1%
Albi	577	2,0%
Montauban	270	1,3%
Brive	160	0,8%
Castels	100	0,5%
Garlin	80	0,3%

Source: AuOMA 2022, Traitement : AUAT.

Un marché en cours de professionnalisation

La demande de meublés comporte une dynamique saisonnière dans les deux villes d'étude, l'offre de location plus de 120 jours par an laisse penser que l'offre occasionnelle ou pendant la seule période en 2021, les meublés disponibles à la location étaient 370 à Toulouse et 201 pour Albi. Parmi ces derniers, 240 et 365 jours et donc très nombreux d'être soutenus des marchés locatifs et de constituer une activité économique à part pour les propriétaires.

La demande de meublés, une activité occasionnelle ?

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 différents 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 sur le marché d'un territoire donné, de la demande sur une période certaine, 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

```

    graph TD
      Propriétaires --> AgencesImmobilières
      Propriétaires --> Conciergeries
      Propriétaires --> PrestatairesGestionnaires
      Propriétaires --> Locataires
      AgencesImmobilières --> PlateformesLocation
      Conciergeries --> PlateformesLocation
      PrestatairesGestionnaires --> PlateformesLocation
      PlateformesLocation --> Locataires
  
```

Offre de meublés par nombre de jours de location en 2021

Toulouse

Nombre de jours	Nombre de meublés	Pourcentage
de 120 à 180 jours	822	16%
de 180 à 240 jours	719	15%
de 240 à 363 jours	431	9%
de 363 à 365 jours	370	8%
de 1 à 119 jours	64	1%

Albi

Nombre de jours	Nombre de meublés	Pourcentage
de 120 à 180 jours	62	11%
de 180 à 240 jours	75	13%
de 240 à 363 jours	59	10%
de 363 à 365 jours	48	8%
de 1 à 119 jours	33	6%

Source: Likho 2021, Traitement : AUAT.

Questions / Réponses



Merci de votre attention