

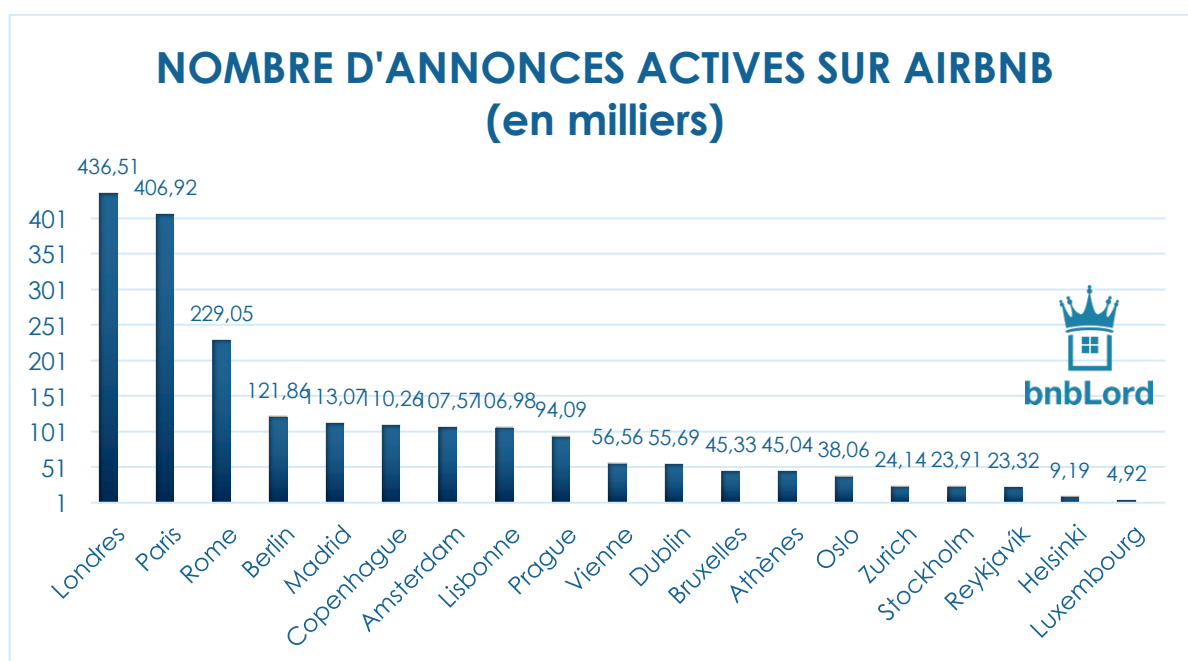
AIRBNB EN FRANCE : UNE ETUDE DE MARCHE

La France est le second marché d'Airbnb, après les Etats-Unis avec environ 400 000 logements dans l'Hexagone au premier Janvier 2017. D'après une étude du cabinet Astères pour Airbnb, l'impact économique serait ainsi de 6,5 milliards.¹.

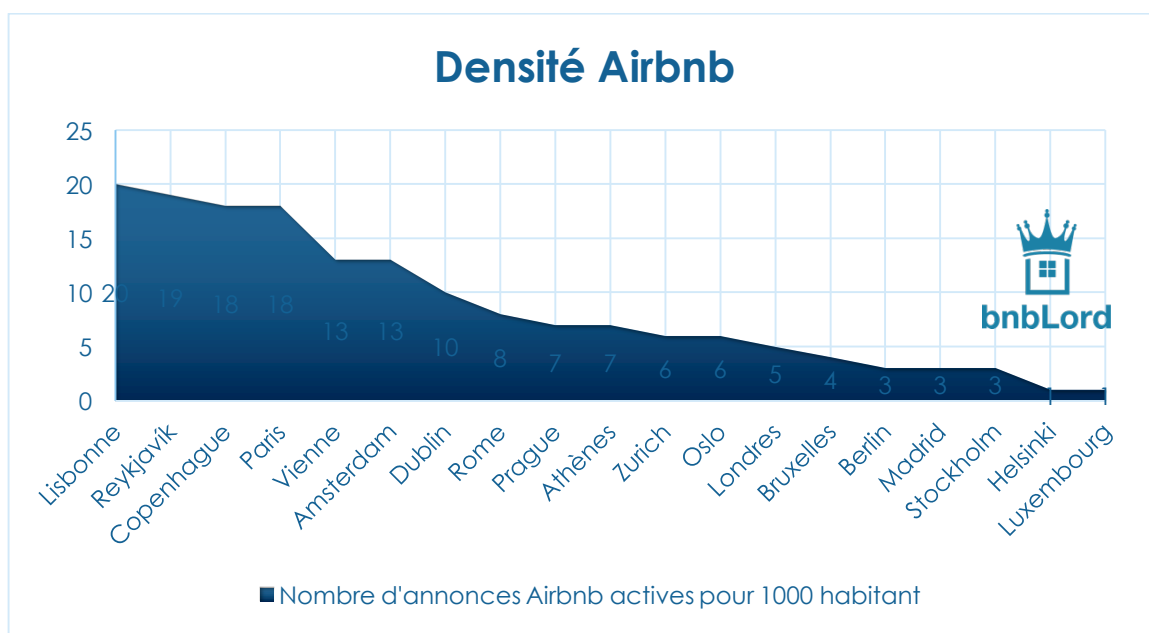
Bnblord, leader de la conciergerie court-séjour en France, complète cette étude d'impact en mettant au point différents indicateurs qui permettent de mesurer le phénomène Airbnb en France.

PARIS, CHAMPIONNE D'AIRBNB

La capitale française illustre bien le dynamisme de la France au niveau d'Airbnb.



1
Airbnb en France (2017)

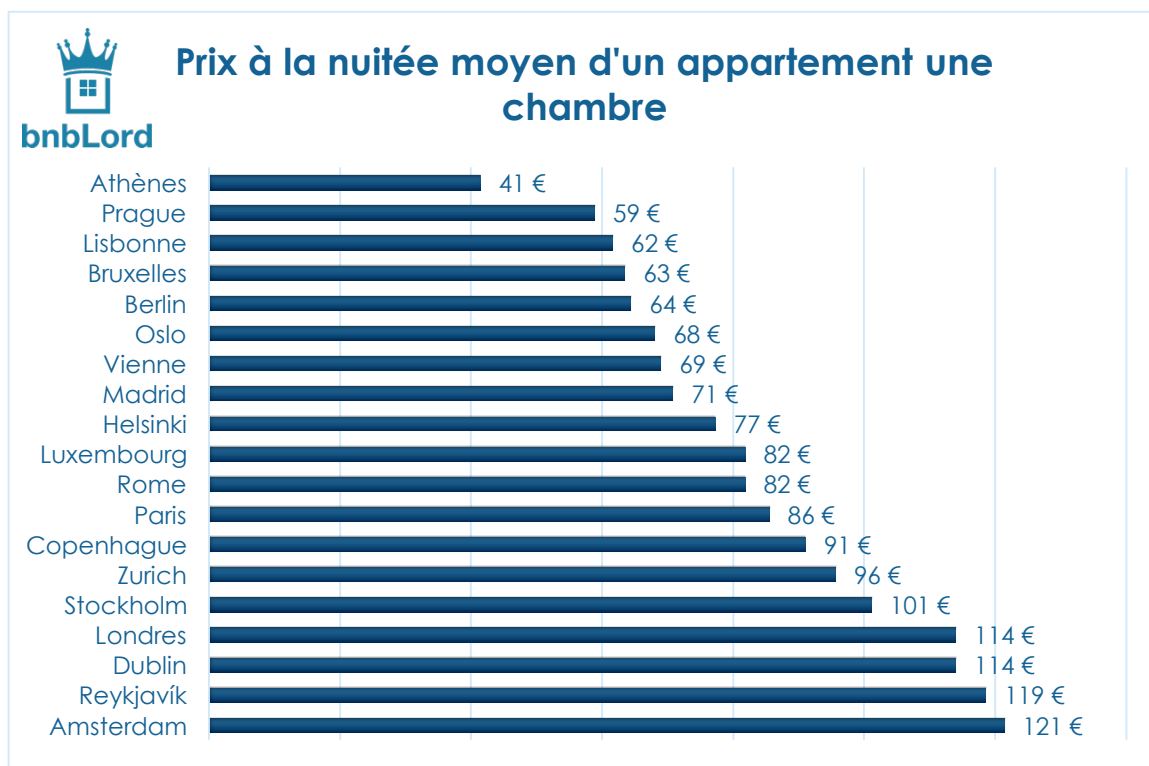


Source : Wikipedia version anglophone pour les populations par ville

LA CAPITALE AIRBNB

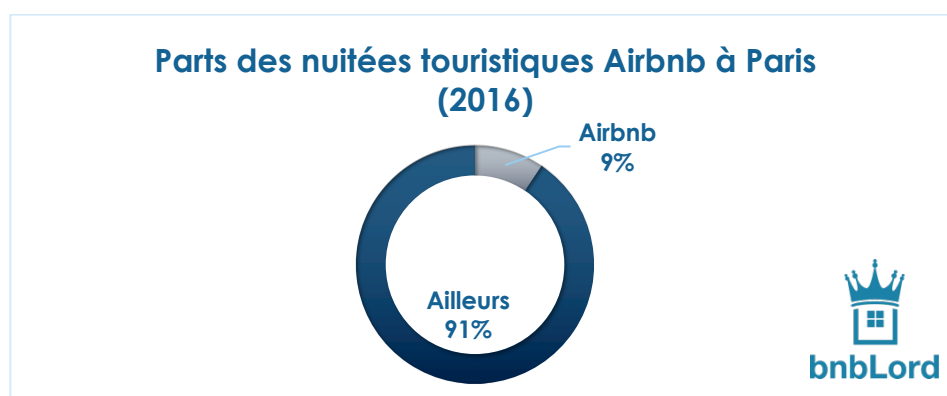
On a coutume de dire que Paris est la première ville d'Airbnb dans le monde : c'est faux depuis cette année puisque Londres a dépassé la ville lumière avec 436510 annonces actives. La densité Airbnb est néanmoins près de quatre fois supérieure à Paris comparée à sa rivale outre-manche et on comprend que la capitale française puisse encore être qualifiée de capitale mondiale d'Airbnb en raison de l'attractivité qu'exerce la plateforme sur la ville mondiale.

Paris dénombre en effet 18 annonces Airbnb active pour 1000 habitants, ce qui en fait la quatrième ville avec la plus forte densité Airbnb d'Europe de l'Ouest



Note : Le prix à la nuitée calculé est le prix moyen pour une nuit louée : il inclut le ménage mais pas les frais de plateformes Airbnb imputés en sus aux voyageurs.

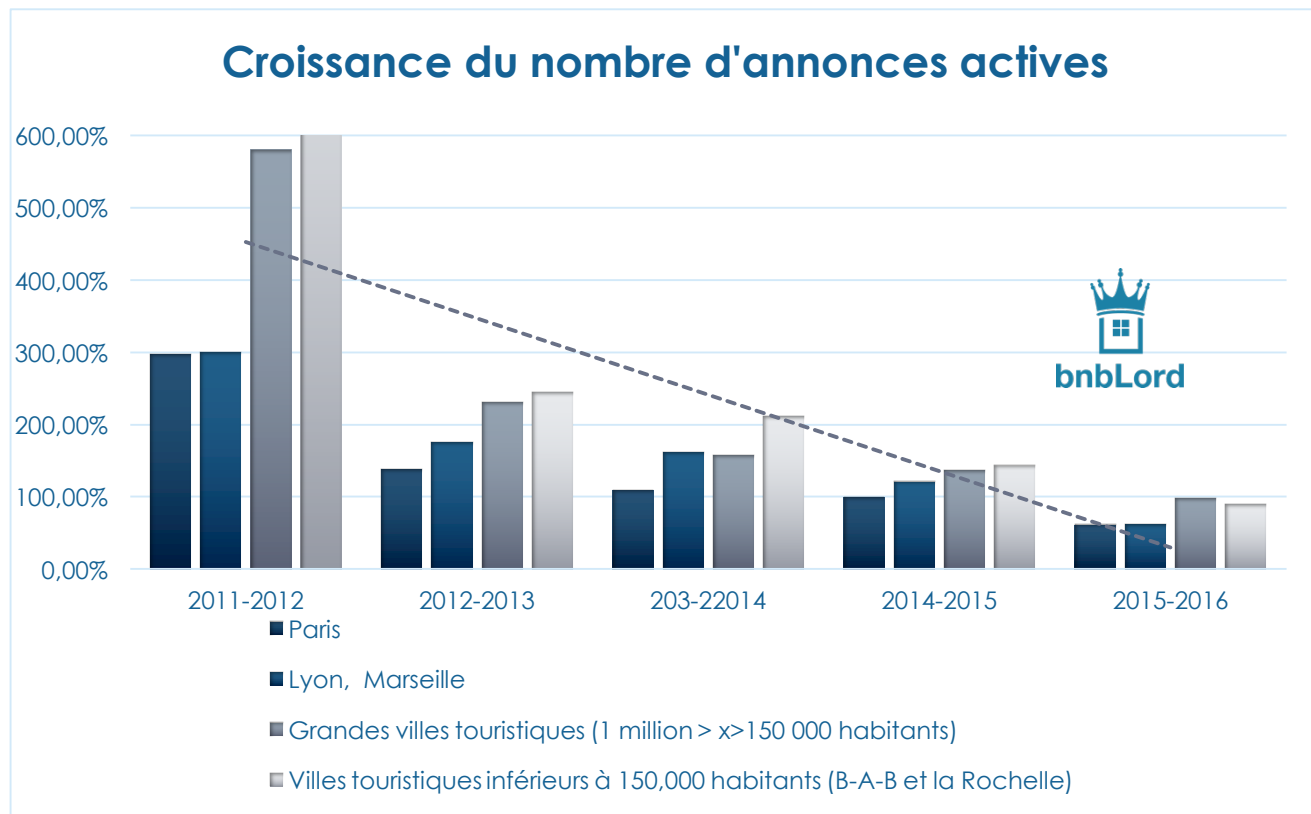
Paris fait partie de la moyenne haute en terme de prix à la nuitée puisqu'elle est la huitième ville la plus chère d'Europe de l'Ouest sur Airbnb.



Ceci n'éloigne pas les touristes pour autant : sur les 18 millions de touristes accueillis à Paris intra muros en 2016 ², 1 700 000 ont séjourné dans un Airbnb ³, soit près d'un touriste sur six. Ici encore on perçoit le dynamisme d'Airbnb qui attire un nombre croissant de voyageurs sur sa plateforme. La hausse de la demande accompagne celle de l'offre.

AIRBNB EN TRES FORTE CROISSANCE DANS TOUTE LA FRANCE

UN MARCHÉ QUI DOUBLE CHAQUE ANNÉE



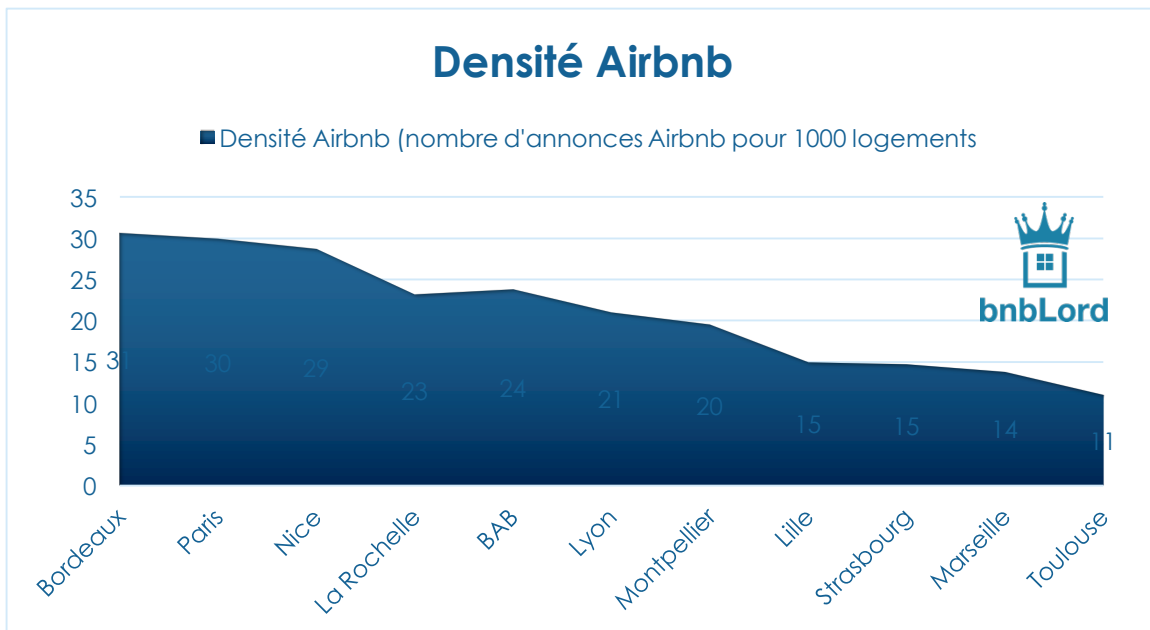
	Paris	Marseille	Lyon
2011	562	144	43
2012	2231	481	268
2013	5316	1120	948
2014	11157	2380	3028
2015	22315	5111	6853
2016	36098	5881	13546

	Toulouse	Nice	Strasbourg	Montpellier	Bordeaux	Lille	B-A-B	La Rochelle
2011	5	50	4	4	5	4	3	2
2012	61	237	51	43	83	28	48	18
2013	187	746	161	224	270	95	157	69
2014	485	1765	430	610	756	291	494	207
2015	1339	3698	1098	1612	1986	759	1204	503
2016	3013	6472	2112	3063	4552	1973	2276	972

Capitale, petites villes et moyennes villes françaises, la tendance au cours de ces dernières années a été au doublement du nombre d'annonces référencées chaque année. Si le rythme se ralentit, il n'en demeure pas moins qu'Airbnb devrait continuer à représenter toujours plus du paysage locatif français dans les années à venir.

PARIS EN POSITION DOMINANTE

On remarquera par ailleurs que Paris représente à elle seule presque autant d'annonces que les dix autres grandes villes touristiques françaises - 43859 pour elles en 2016, contre 36098 pour la capitale !



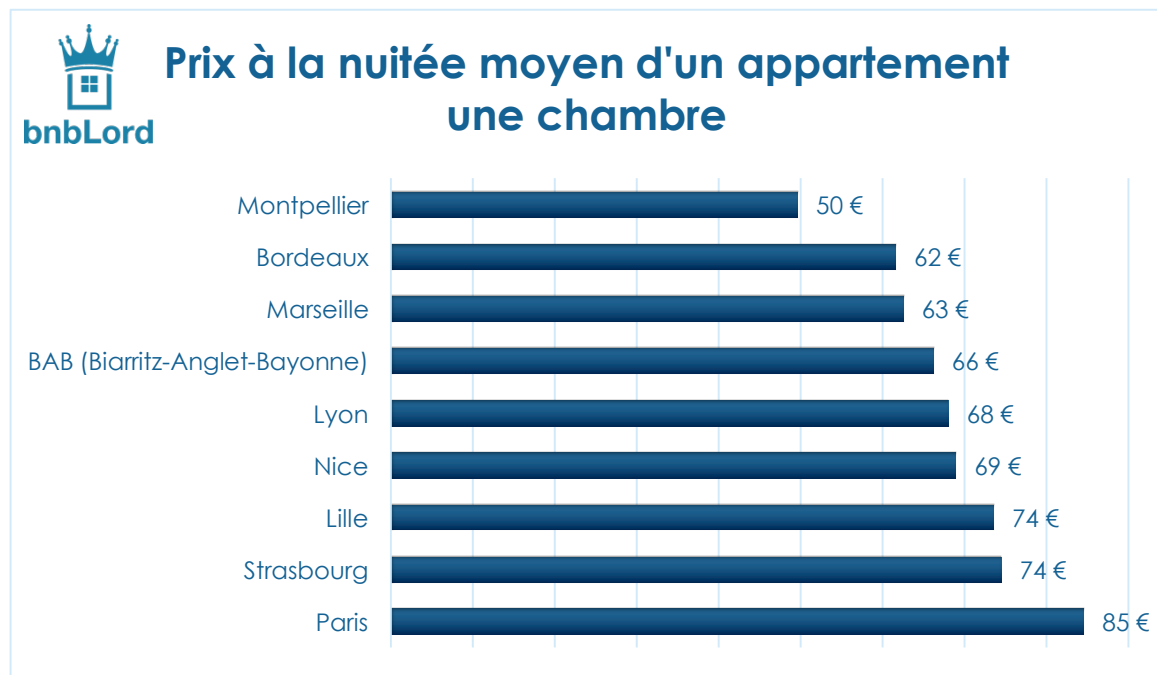
* Bab : Biarritz, Anglet et Bayonne

Si on regarde maintenant la densité Airbnb des grandes villes touristiques françaises, cette fois-ci rapporté au nombre de logements, on s'aperçoit que la plus dense en terme d'annonces Airbnb par logement est Bordeaux, suivi de peu par Paris et Nice.

Cela s'explique sans doute par l'attractivité touristique de la belle endormie. Avec près de six millions de visiteurs en 2016, la métropole bordelaise s'est ainsi classée seconde agglomération de France après Paris en terme de taux d'occupation des hôtels (68%)⁵

La tendance devrait se confirmer dans les mois à venir Bordeaux a été nommé destination touristique où se rendre par le LA Times en 2017 et que la ligne TGV reliant Bordeaux à Paris en deux heures devrait inciter de nombreux parisiens à investir dans un pied-à-terre bordelais ou à venir y passer leur week-end !

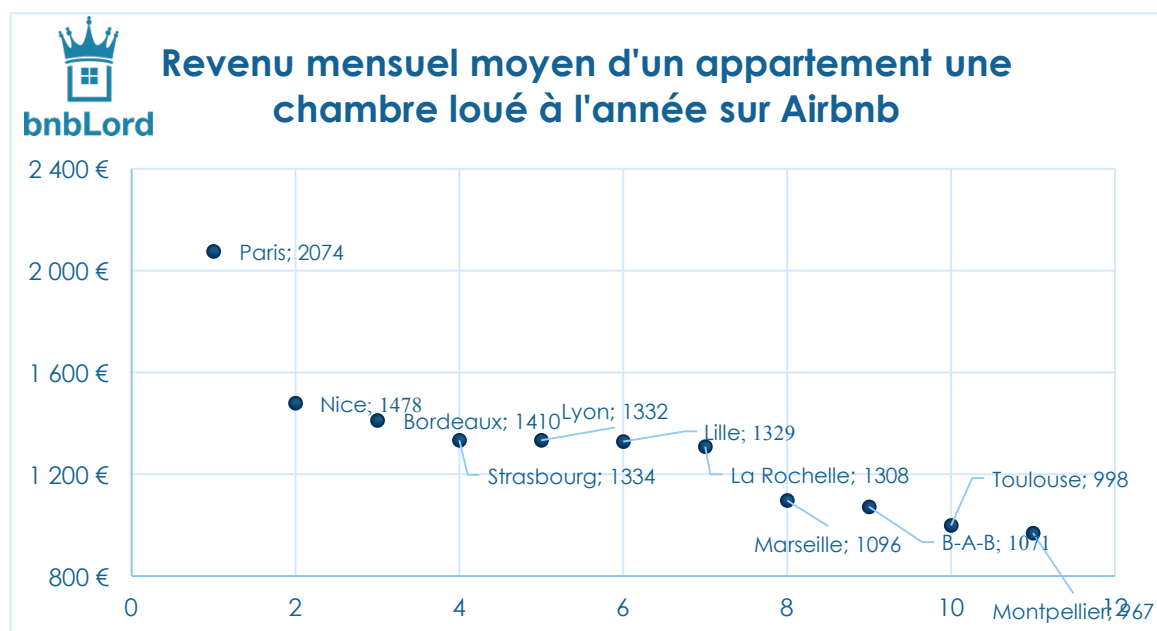
PARIS EST LA VILLE LA PLUS CHERE SUR AIRBNB



Note : Le prix à la nuitée calculé est le prix moyen pour une nuitée louée : il inclut le ménage mais pas les frais de plateformes Airbnb imputés en sus aux voyageurs.

Paris est la ville la grande ville la plus chère sur Airbnb puisqu'on y débourse en moyenne 85€ la nuit pour louer un appartement une chambre.

A contrario, Montpellier est 45% moins cher puisqu'en moyenne une nuit revient à 50€ seulement !



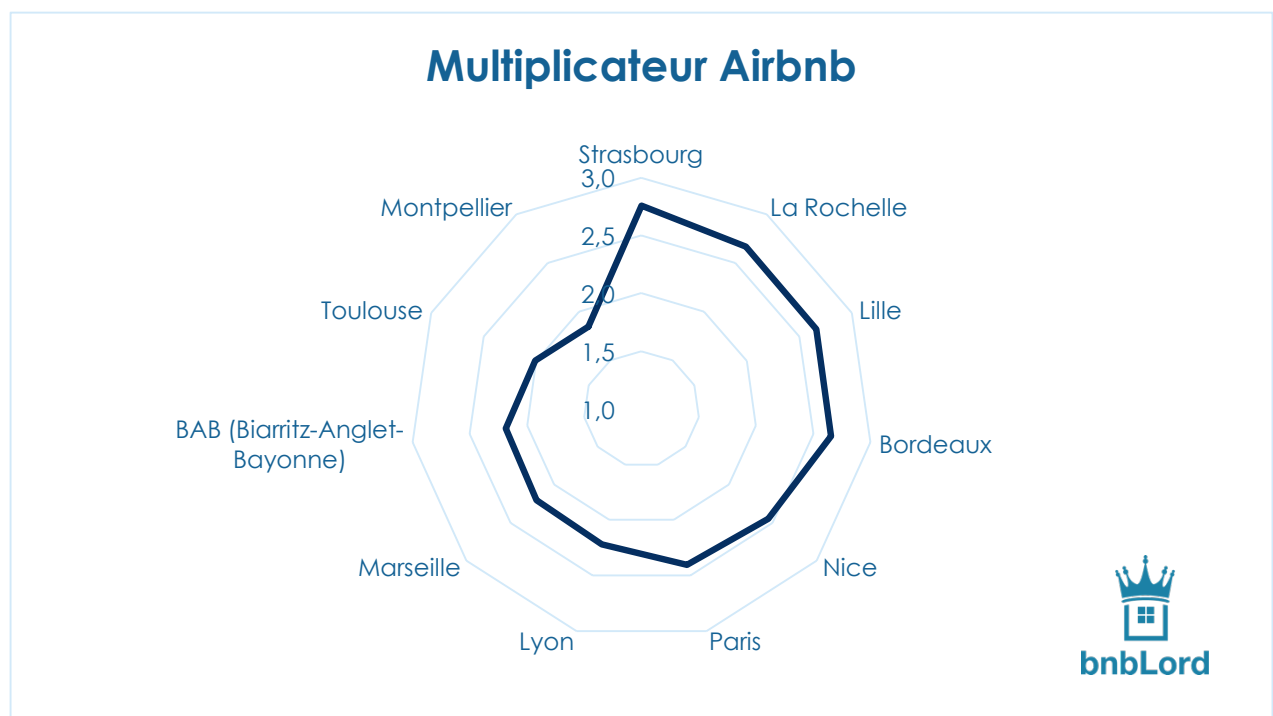
Un logement loué à l'année sur Airbnb rapporte en moyenne 2074€ à Paris, ce qui place la capitale bien au-dessus des autres villes françaises.

Nice, Bordeaux, Strasbourg, Lyon, Lille et la Rochelle ont peu ou prou la même rentabilité, entre 1300€ et 1500€ mensuel.

On remarquera que les villes plus saisonnières telles que Montpellier, B-A-B ou Marseille génère en revanche moins de revenus en moyenne sur l'année. Cela s'explique par la relative faiblesse du tourisme en dehors de l'été.

Toulouse arrive en bas du classement pour des raisons très différentes : la saisonnalité est très peu volatile mais la ville rose est très étendue (plus grande que Paris) et on peut supposer que les prix et les taux d'occupation sont moins élevés sur les logements excentrés.

LOUER SUR AIRBNB PERMET DE MULTIPLIER SES REVENUS LOCATIFS



Le multiplicateur Airbnb désigne le ratio moyen qu'il y a entre louer un logement à l'année en court-séjour et en bail classique

Ce qu'on dénote est qu'il est toujours bien plus intéressant, en moyenne, de louer en court-séjour plutôt qu'en bail classique sur les grandes villes touristiques françaises. Avec un rapport de un à deux, Montpellier est la ville avec le différentiel le moins important.

A presque trois fois plus pour le saisonnier Airbnb, Strasbourg présente le facteur le plus intéressant. A la fois capitale de l'Europe et de Noël, la capitale alsacienne

CONCLUSION

La France est une destination majeure du tourisme mondiale et cela explique l'attractivité et le succès d'Airbnb en France. Que ce soit en Alsace, à Paris, en province ou dans la campagne, le tourisme est tel dans notre pays que louer sur Airbnb s'avère un choix pertinent.

Rappelons, enfin, qu'il est possible de louer légalement en saisonnier à l'année dans les grandes villes de province française et à Paris dans le cadre d'un changement de destination.

Auteur de l'étude : Jacques Lavie
Fondateur et directeur général de BnbLord

METHODOLOGIE

Les chiffres ont été obtenues par scraping quotidien sur Airbnb et une analyse technique multi-factorielle pour distinguer les dates bloquées des dates réservées. Cette technique, allié au scraping, permet de distinguer entre les annonces actives et les annonces simplement référencées sur Airbnb, d'établir les taux d'occupation des annonces, leur revenus estimées etc.

SOURCE

¹ : [La communauté Airbnb en France en 2016 \(Airbnb\)](#)

² : [MasterCard 2016 Global destination index](#)

³ : Idem ¹

⁴ : INSEE

⁵ : Office du tourisme de Bordeaux

⁶ : Méthodologie : calcul des revenus bruts obtenues sur le dixième centile des annonces actives rapportant le plus de revenus à leurs hôtes (elles correspondent aux appartements loués sur airbnb à l'année). Application d'une décôte de 20% des revenus sur ces annonces pour tenir compte des coûts d'accueils, ménages... sur ces annonces.

Exemple : Strasbourg, 20 039€ sur Airbnb en revenus locatifs pour le dixième centile, soit 1334€ à l'année.

En bail classique, on obtiendrait en moyenne 484€ sur un appartement une chambre, ce qui représente un ratio de 2,8 entre la location saisonnière et le bail classique (source pour les loyers en bail classique : locservice).