



HAL
open science

L'offre Airbnb à Angers En quoi l'apparition d'Airbnb contribue-t-elle au changement spatial de l'offre de logements touristiques par rapport à l'offre hôtelière classique à Angers ?

Yoann Fadel

► To cite this version:

Yoann Fadel. L'offre Airbnb à Angers En quoi l'apparition d'Airbnb contribue-t-elle au changement spatial de l'offre de logements touristiques par rapport à l'offre hôtelière classique à Angers ?. 2022, 10.48649/asmn.989 . hal-03872021

HAL Id: hal-03872021

<https://univ-angers.hal.science/hal-03872021v1>

Submitted on 25 Nov 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - ShareAlike 4.0 International License



L'offre Airbnb à Angers

Yoann Fadel

Éditeur



Université de Nantes
Laboratoire Espaces et Sociétés
UMR 6590 - CNRS
Campus du Tertre - Chemin de la Censive du Tertre
BP 81227
44 312 Nantes Cedex 3

Édition scientifique

URL : <https://atlas-social-angers.fr/index.php?id=989>

DOI : <https://doi.org/10.48649/asmn.989>

Référence numérique

Yoann Fadel 2022 : « L'offre Airbnb à Angers », in Madoré, F., Rivière, J. (dirs), *Atlas social de la métropole nantaise*, ISSN : 2779-5772, planche mise en ligne le mercredi 23 novembre 2022, consultée le mercredi 23 novembre 2022 URL : <https://atlas-social-angers.fr/index.php?id=989>, DOI : <https://doi.org/10.48649/asmn.989>

Depuis sa création à San Francisco en 2008, la plateforme Airbnb a réussi à attirer de nombreux propriétaires de logements souhaitant mettre en location leur résidence à des fins touristiques, créant ainsi une offre concurrente aux hébergements marchands. Cette recherche a pour objectif d'abord de mettre en question les changements observés dans l'offre de logements touristiques sur le département du Maine et Loire puis à déterminer la répartition géographique des biens Airbnb avec une analyse plus fine portant sur la ville d'Angers.

Collecte de données

Les données d'Airbnb mobilisée dans les cartes ont été collectées massivement par une technique de « *web scraping* » en utilisant l'approche de Tom Slee (2016) qui permet de collecter des données quantitatives et qualitatives (type de logement, prix, nombre de chambres, longitude et latitude des lieux, taux de satisfaction, communautaire, capacité de logement en nombre de personnes). En ce qui concerne les autres données spatiales (arrêt de tramway, localisation de restaurants et hôtels), elles ont été collectées en utilisant Python et QGIS.

La limite des données mobilisées réside dans les adresses communiquées par les propriétaires de biens et qui sont parfois erronées, ce qui a demandé à revérifier celles-ci, notamment les codes postaux de chaque offre. Cette correction a été faite massivement et automatiquement sur l'ensemble de la base de données.

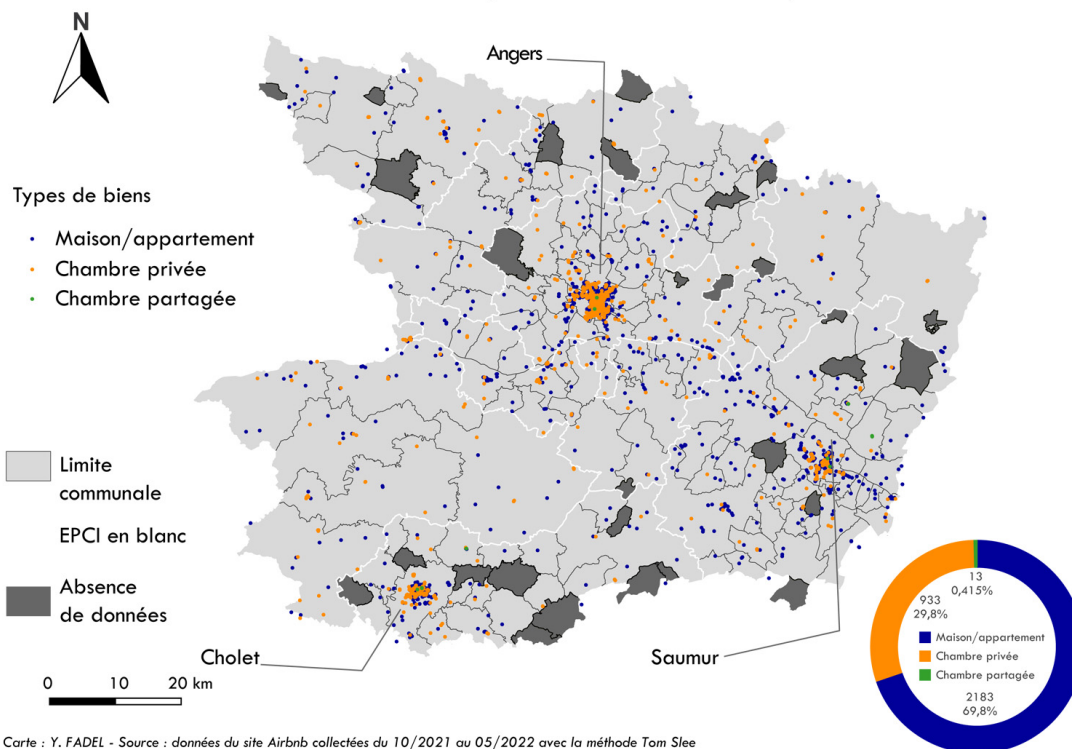
Une autre limite se trouve dans la distinction entre comptes actifs ou non actifs (un compte actif doit avoir un commentaire ou un taux de satisfaction dans les 12 derniers mois). Pour résoudre ce problème, le nombre de commentaires avec leurs dates a été pris en compte afin de distinguer entre comptes actifs et inactifs. Les données collectées sans aucun commentaire, ou sans un taux de satisfaction générale, ont été supprimées systématiquement pendant le nettoyage des données.

Répartition des offres de biens Airbnb dans le département du Maine-et-Loire (échelles intercommunale et communale)

La carte ci-dessous montre la répartition des annonces de biens Airbnb dans le département du Maine-et-Loire à l'échelle communale. Trois types de biens sont représentés : maisons/appartements, chambres privées ou partagées. Le nombre total des maisons/appartements disponibles s'élève à 2183 biens représentant 69% de l'offre totale d'Airbnb, le nombre de chambres privées (933) correspond à 30% de l'offre totale. La ville d'Angers est en tête en termes de nombre de biens Airbnb suivie de Saumur et Cholet. Enfin, 28 communes présentent une absence de données.

Une concentration de l'offre Airbnb dans les trois villes principales du Maine et Loire (du 10/2021 au 05/2022)

Une concentration de l'offre Airbnb dans les trois villes principales du Maine et Loire (du 10/2021 au 05/2022)

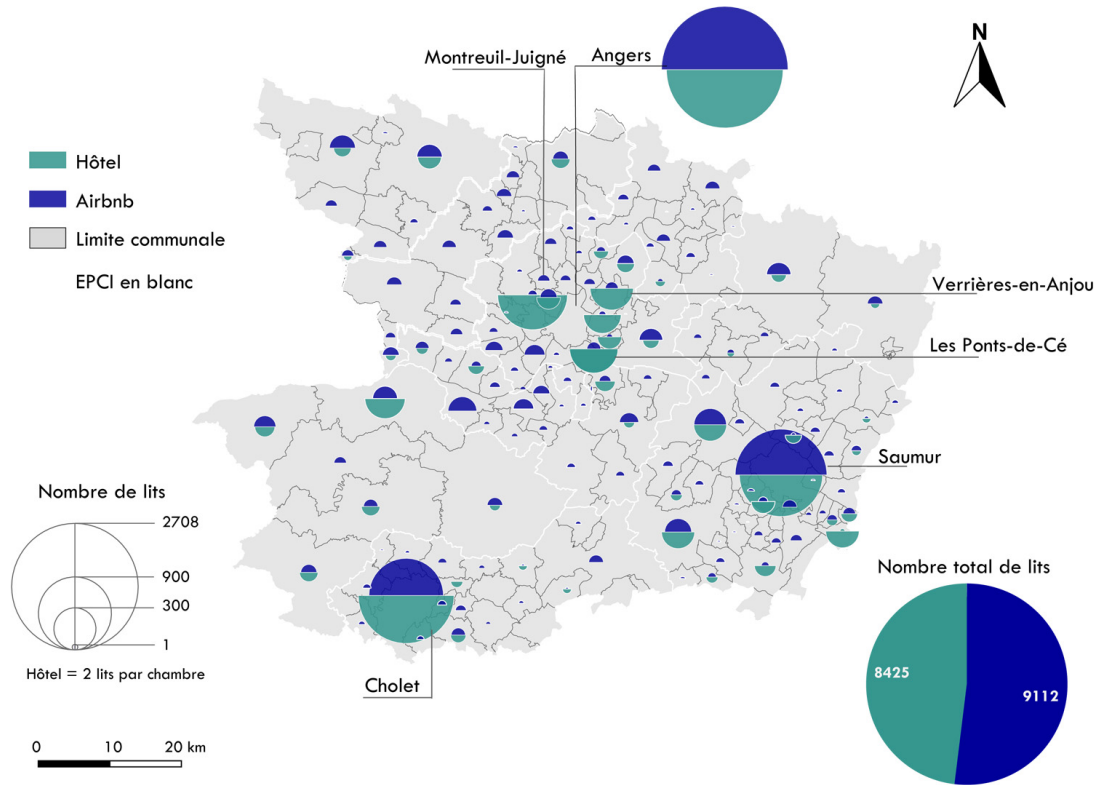


La ville d'Angers est en tête du département avec 1122 biens proposés dans la plateforme d'Airbnb, le type de biens (maisons et appartements) représente 75% de l'offre, la ville de Saumur arrive en seconde position avec 504 biens et représente 80% de l'offre totale. La troisième ville est Cholet avec 350 biens Airbnb et 75% de l'offre en maisons et appartements.

La carte suivante illustre une comparaison entre les lits en hôtels et les logements Airbnb. À l'échelle départementale, le nombre de lits d'hôtels est de 9112 contre 8425 pour Airbnb. La répartition géographique de lits hôtels et Airbnb n'est pas homogène, pour les villes d'Angers et de Saumur, Airbnb propose une capacité supérieure aux hôtels. Pour Angers, le nombre de lits Airbnb est de 2708 alors qu'il est de 2298 pour les lits d'hôtels. En revanche les communes à proximité d'Angers disposent d'une offre de lits hôtels supérieurs à celle d'Airbnb comme Verrières-en-Anjou et Les Ponts-de-Cé. D'autre commune à proximité de la ville d'Angers, nous notons une absence d'offre de logements Airbnb remplacée par l'offre d'Airbnb (Montreuil-Juigné). En ce qui concerne Saumur, l'offre d'Airbnb est aussi supérieure à celle des hôtels. Cholet, en revanche, se distingue avec une offre de lits hôtels supérieure à celle d'Airbnb. Après cette observation, une analyse plus fine sera réalisée pour la ville à l'échelle des quartiers afin de déterminer la répartition géographique des biens Airbnb et de croiser ces données avec des données spatiales.

Biens d'Airbnb : la concurrence avec les hôtels en 2022

Biens d'Airbnb : la concurrence avec les hôtels en 2022



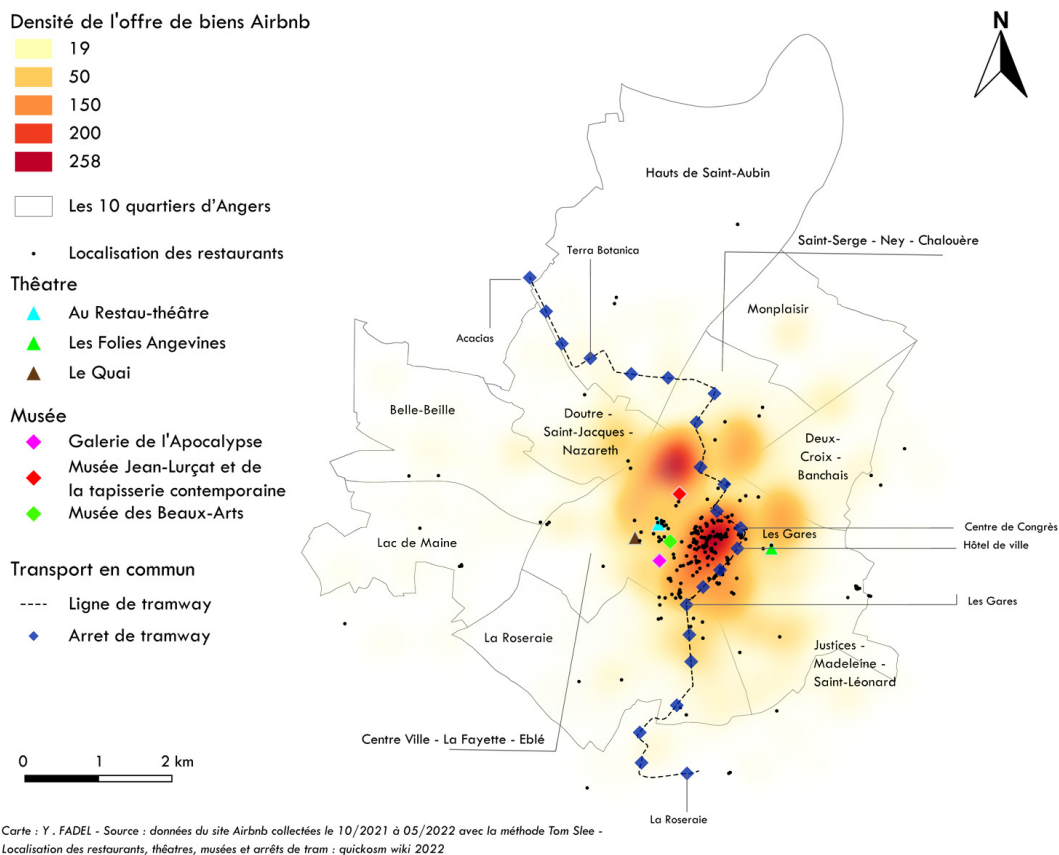
Carte : Y. FADEL - Source : données du site Airbnb collectées du 10/2021 au 05/2022 avec la méthode Tom Slee (2015) - Hôtel : INSEE 2021

Une densité importante de biens Airbnb dans le centre-ville d'Angers

Cette carte présente la densité de biens Airbnb, la localisation des restaurants, musées et théâtres, enfin la ligne de tramway ville. L'objectif de ce croisement de données est de comparer la répartition de biens Airbnb avec le transport en commun. La plupart des restaurants se trouvent dans l'hyper centre comme les biens d'Airbnb et sont desservis par des transports en commun au départ de la gare d'Angers (tramway). Certains endroits du centre-ville comme la Place du Ralliement dispose d'une densité d'Airbnb élevée, c'est le cas des rues entre la Place du Ralliement et la Place Ney (1,1 km soit 15 minutes à pied) où il y a 258 appartements Airbnb. Plus on s'éloigne de l'hyper centre, plus la densité de biens Airbnb est faible, et c'est aussi le cas pour les restaurants.

Implantation d'Airbnb à Angers par quartier : proximité des transports en commun

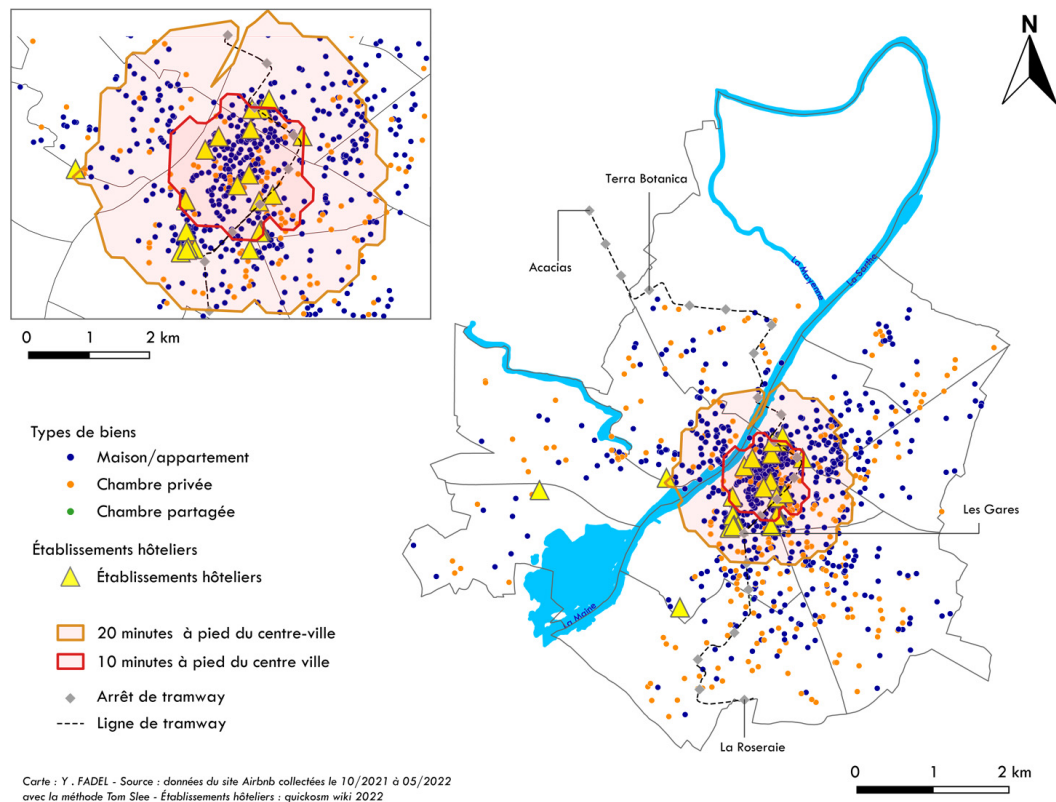
Implantation d'Airbnb à Angers par quartier : proximité des transports en commun



La carte suivante illustre la répartition entre les biens Airbnb et les établissements hôteliers. 75% des biens Airbnb se localisent dans le centre-ville d'Angers (Saint Serge et place Ney). La plupart des hôtels se situent aussi dans le centre-ville. Dans ce contexte, l'offre de biens Airbnb complète-t-elle l'offre classique (hôtels la plupart du temps complets), ou l'offre de biens Airbnb est-elle une concurrence aux hôtels ce qui peut souligner un changement de pratique des touristes en termes d'hébergement ? 730 appartements localisés dans le centre-ville d'Angers s'orientent vers la plateforme d'Airbnb. Un effet de gentrification est en train de s'installer dans le centre-ville (changement des habitats, longue durée vers courte durée).

Densité de logements Airbnb dans le centre-ville d'Angers (2022)

Densité de logements Airbnb dans le centre-ville d'Angers (2022)



Il est aussi important de comparer le nombre de biens Airbnb dans le centre-ville avec la taille de celui-ci : le secteur hôtelier dispose de 27 hôtels dans le centre-ville. Pour cela, une analyse des distances a été réalisée afin de compter les offres de biens Airbnb à partir du centre-ville (Place de Ralliement). La première couche en rouge indique le nombre d'offres disponibles dans un rayon de 10 min à pied. On y trouve 297 maisons et 53 chambres privées. Ce nombre augmente en élargissant la distance à 20 minutes à pied ou il passe à 511 appartements/maisons et 132 chambres privées.

La dernière carte montre le prix moyen des biens Airbnb pour trois personnes par nuit dans les différents quartiers d'Angers. La plupart des hôtels se situant en centre-ville, la comparaison entre le prix proposé par Airbnb et les hôtels ne sera possible que sur cette localisation. Le prix moyen d'une nuit Airbnb (appartement ou maison) pour trois personnes se situe entre 150 et 175€, offre en moyenne de 25% inférieure à celle des hôtels.

Airbnb : une offre plus abordable à Angers que les hôtels

Airbnb : une offre plus abordable à Angers

Prix moyen d'une nuit Airbnb
dans un logement pour 3 personnes

60 - 98 €

98 - 137 €

137 - 175 €

Limite des quartiers d'Angers

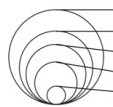
Types de biens

Maison/appartement

Chambre privée

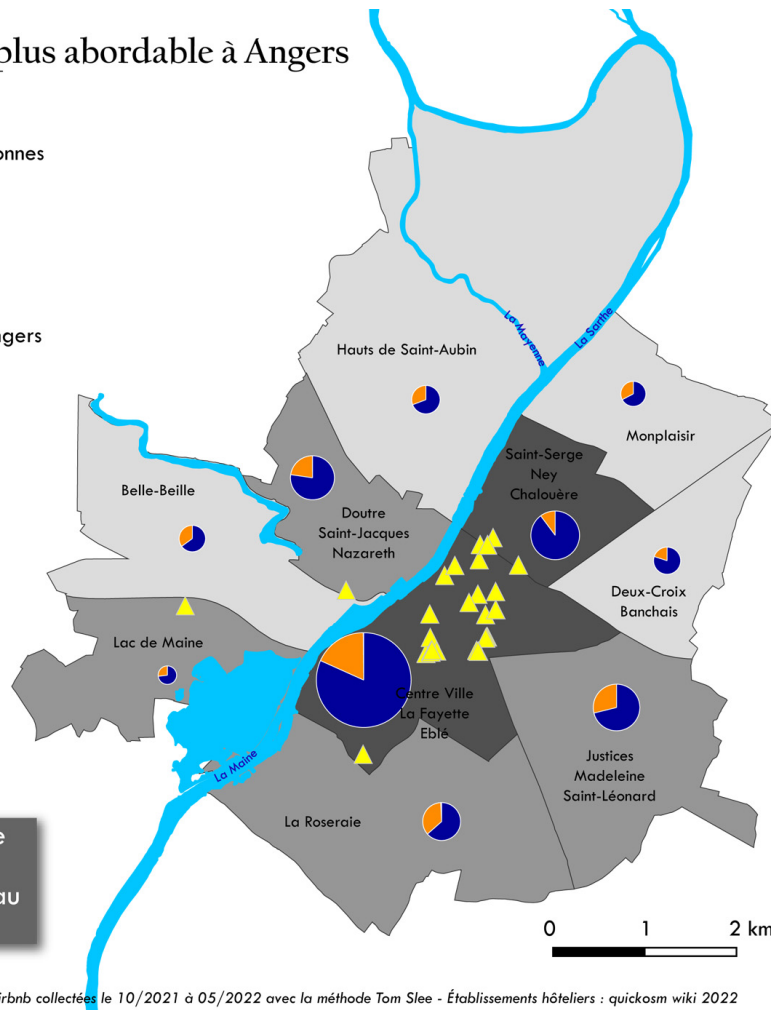
Chambre partagée

Nombre de biens Airbnb



Établissements hôteliers

Pour 3 personnes, l'offre
Airbnb est en moyenne
inférieure de 25 euros au
prix d'une nuit d'hôtel



Carte : Y. FADEL - Source : données du site Airbnb collectées le 10/2021 à 05/2022 avec la méthode Tom Slee - Établissements hôteliers : quickosm wiki 2022

En conclusion

Les observations spatiales et les croisements de données confirment que la concentration de biens Airbnb à l'échelle départementale se localise à Angers et plus particulièrement dans son centre-ville suivi par Saumur et Cholet. D'autre part, l'implantation d'Airbnb impacte l'économie locale notamment en termes d'augmentation du prix des logements en location et à l'achat à cause de biens qui sortent du marché immobilier (agences). Cette pratique de mutation de logements résidentiels vers la plate-forme d'Airbnb conduit à la gentrification du centre-ville changeant ainsi la structure des quartiers en termes de commerces, en diminuant la fréquentation touristique dans le secteur hôtelier et impactant l'économie locale par une augmentation significative des prix de l'immobilier. Ces éléments peuvent remettre en question le prix à payer pour ?La douceur angevine? dans la ville d'Angers en y modifiant la nature du logement.

Bibliographie

BARON K. et al., *The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rent: Evidence from Airbnb*, Marketing Science, Vol. 40, No. 1, 2020, [voir en ligne](https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227). - DOI : <https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227>

COX M. et SLEE T., *How Airbnb's data hid the facts in New York City*, 2016, [Site de Tom Slee](#).

SLEE T., *Airbnb Data Collection: Methodology and Accuracy*, 2015, [Site de Tom Slee](#).

Yoann Fadel

Docteur en géographie

yoann.fadel@univ-angers.fr

<https://www.univ-angers.fr/fr/acces-directs/annuaire-2/f/a/uduser-y-fadel-fr.html>

2022.

© Creative Commons - 4.0 BY-NC-SA