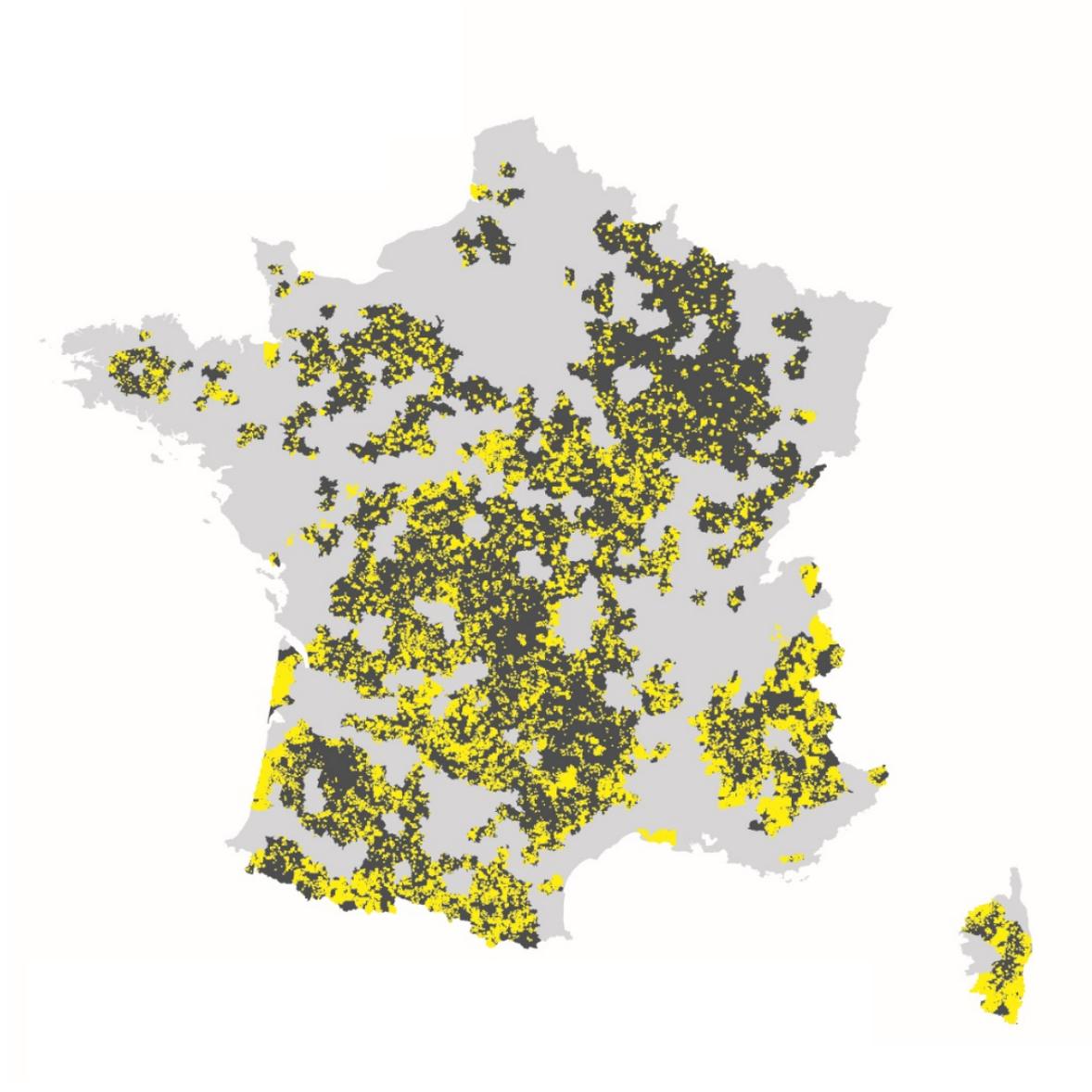


Airbnb dans les campagnes

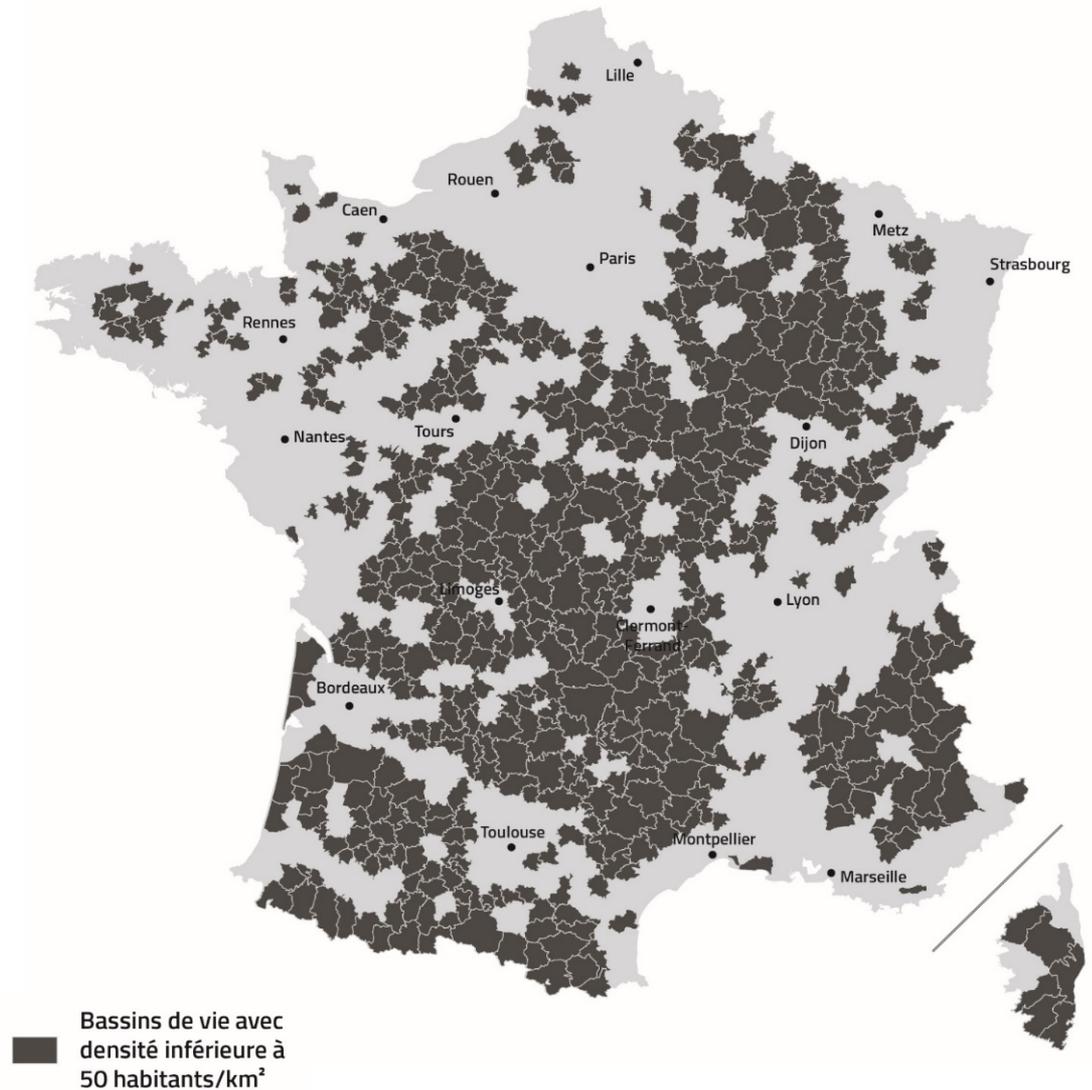


« Ruralité » : une catégorie désuète

On ne peut pas parler de « la ruralité » comme d'une catégorie générale

Personne ne parle des villes et du fait urbain en mettant dans le même paquet Paris et Forcalquier, Lyon et Chateaubriand, Marseille et Senlis, etc. La catégorie « ruralité » n'a pas davantage de sens. D'ailleurs, les deux réalités (l'urbain et le rural) sont désormais totalement entremêlées dans notre quotidien.

L'INSEE préfère parler désormais de campagnes ou d'espaces de faible densité, et propose des typologies pour rendre compte de la diversité des situations, entre urbain et rural. Nous nous inspirons de ces référentiels pour entrer plus finement dans la catégorie « campagnes de faible densité ».



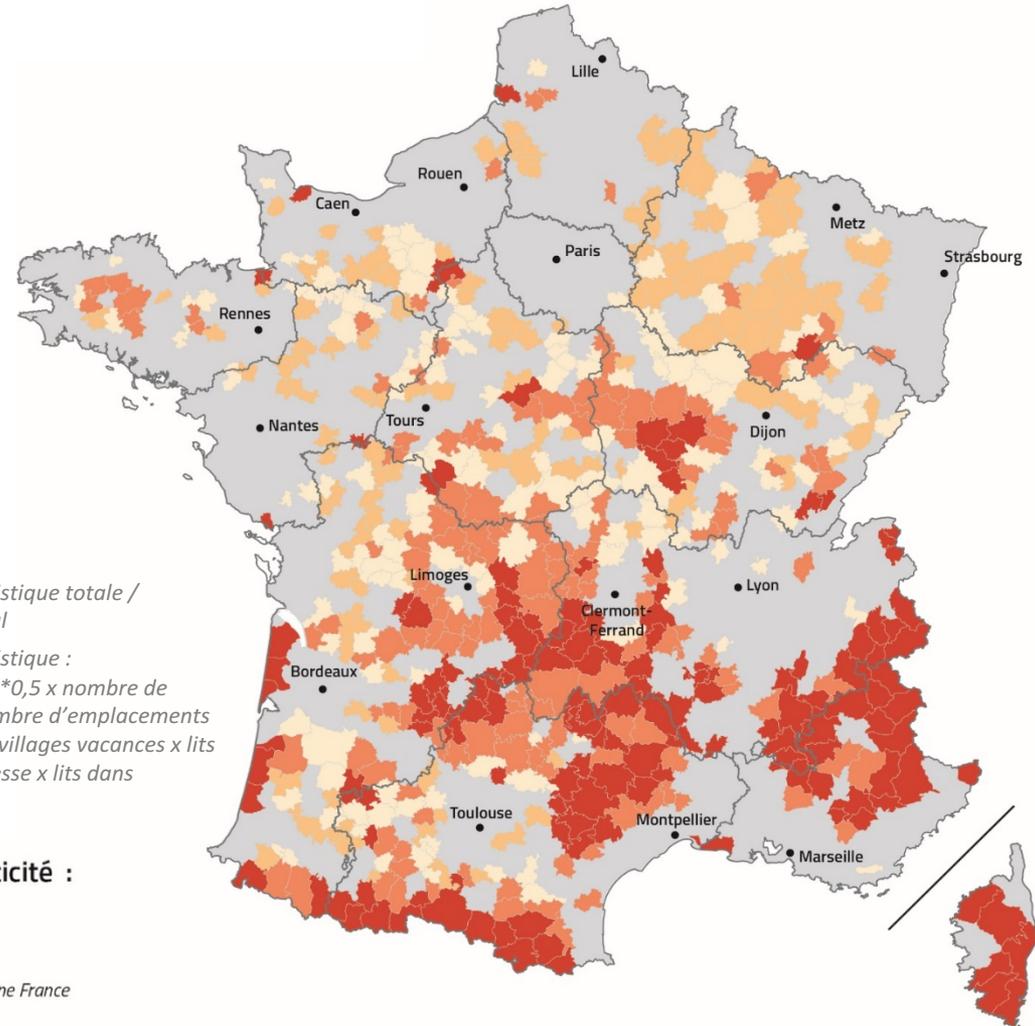
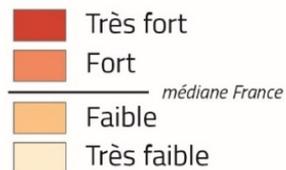
Des dynamiques touristiques variées

Le rural touristique, ce sont avant tout les montagnes (Alpes, Massif Central, Pyrénées), et une partie des littoraux (Landes, Baie du Mont St Michel, Baie de Somme).

Indice de touristicité :
Capacité d'accueil touristique totale /
nombre d'habitant total

Capacité d'accueil touristique :
*Résidences secondaires*0,5 x nombre de*
chambres d'hôtel x nombre d'emplacements
de camping x lits dans villages vacances x lits
dans auberges de jeunesse x lits dans
résidences de tourisme

Indice de touristicité :



Des potentiels d'attractivité variés

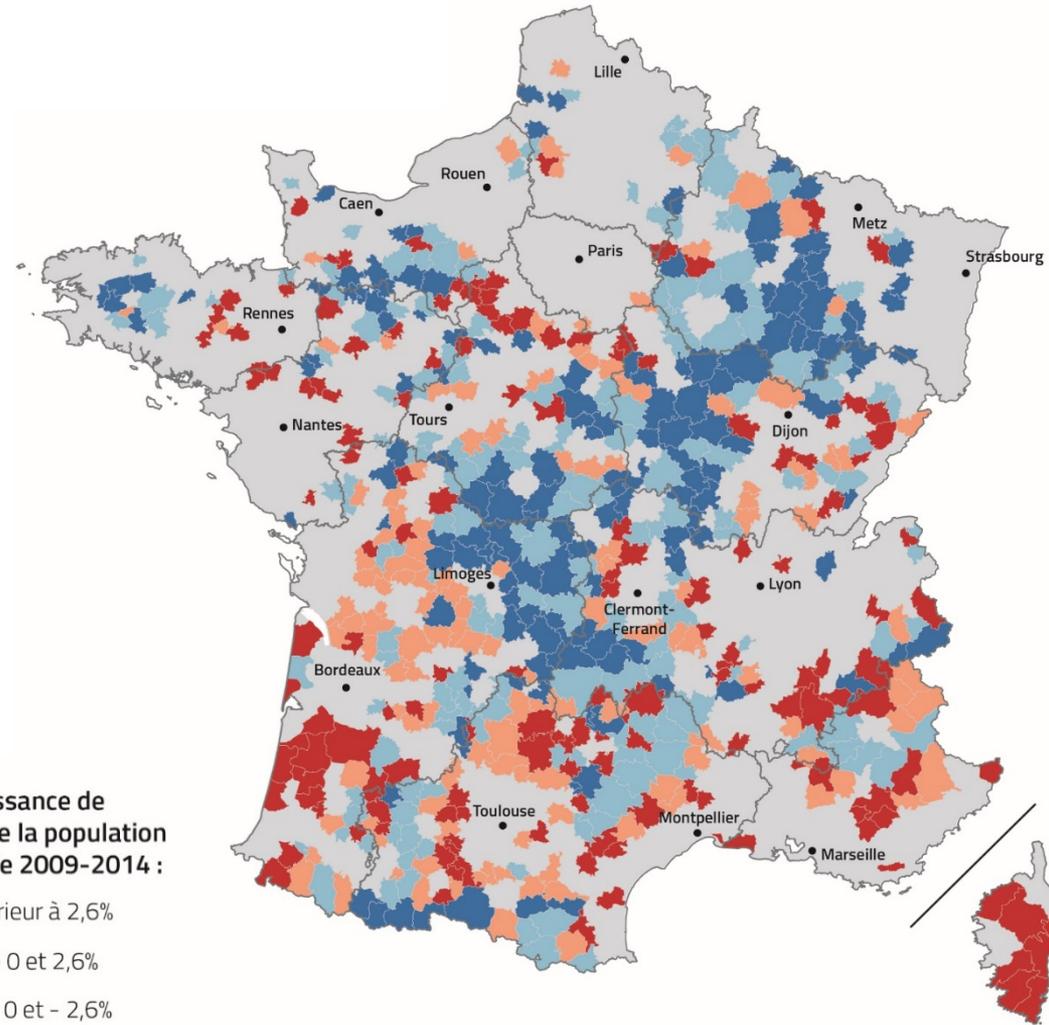
Nous avons choisi de mesurer l'attractivité par deux entrées :

- les évolutions démographiques
- La croissance économique

Cette carte retrace, sans surprise, la diagonale du vide, des Ardennes au Limousin. Le reste est en « peau de léopard » et montre l'extrême diversité du rural français.

Taux de croissance de l'emploi et de la population sur la période 2009-2014 :

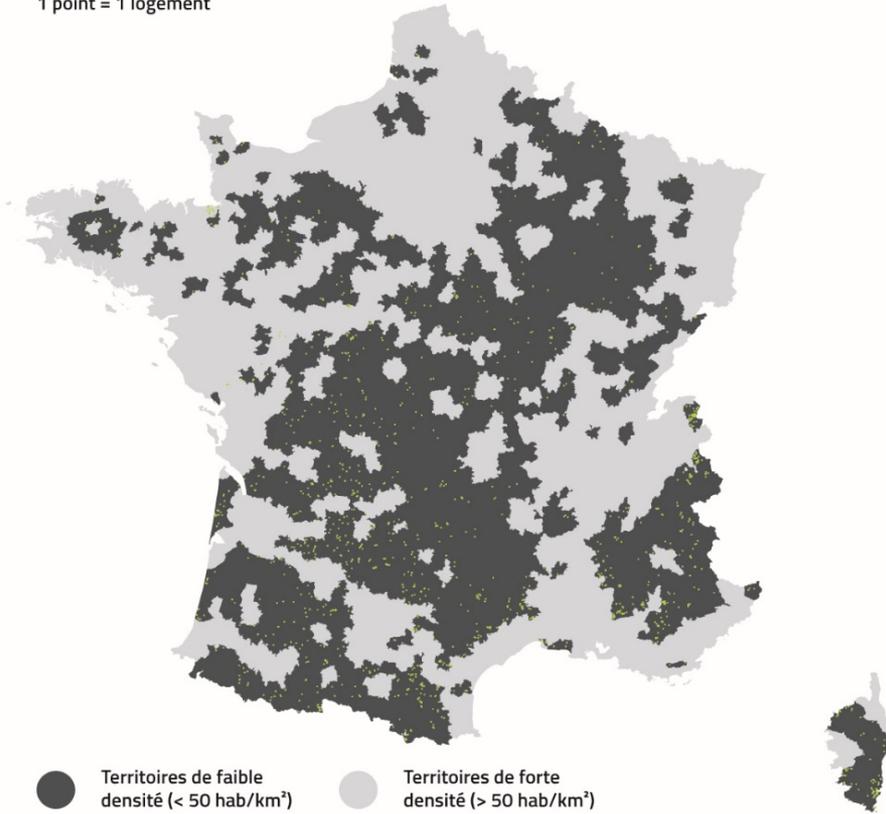
- supérieur à 2,6%
- entre 0 et 2,6%
- entre 0 et -2,6%
- inférieur à -2,6%



Une croissance exponentielle de logements sur la plateforme

Logements AirBnb en 2012

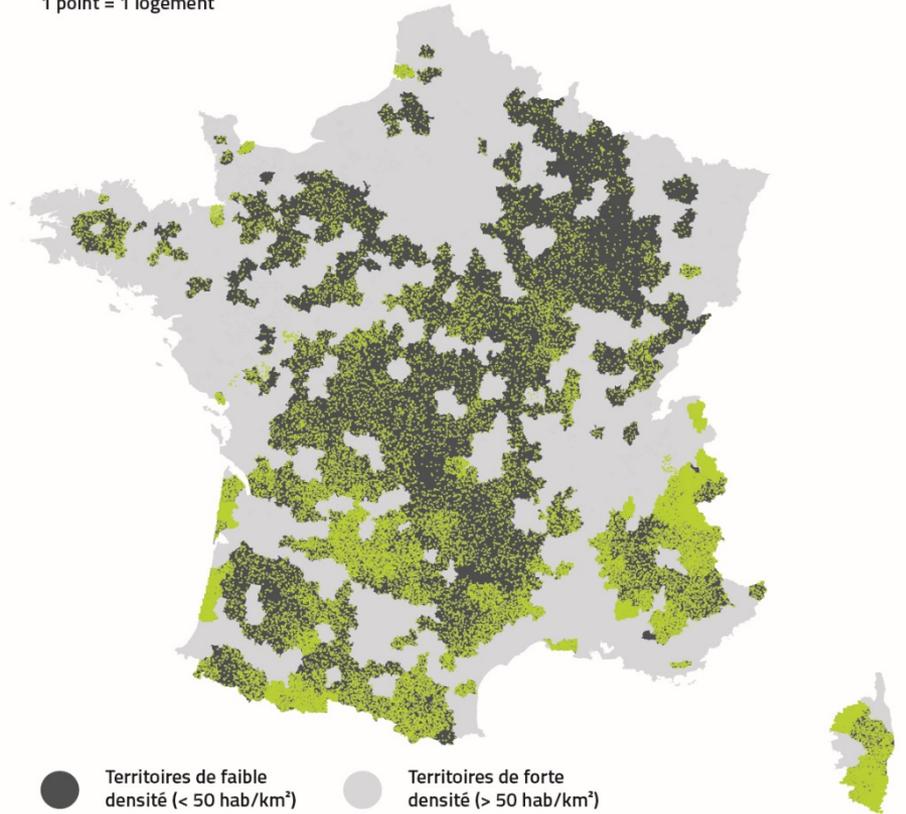
1 point = 1 logement



Sources : Insee (2016), AirBnb (2012)

Logements AirBnb en 2017

1 point = 1 logement

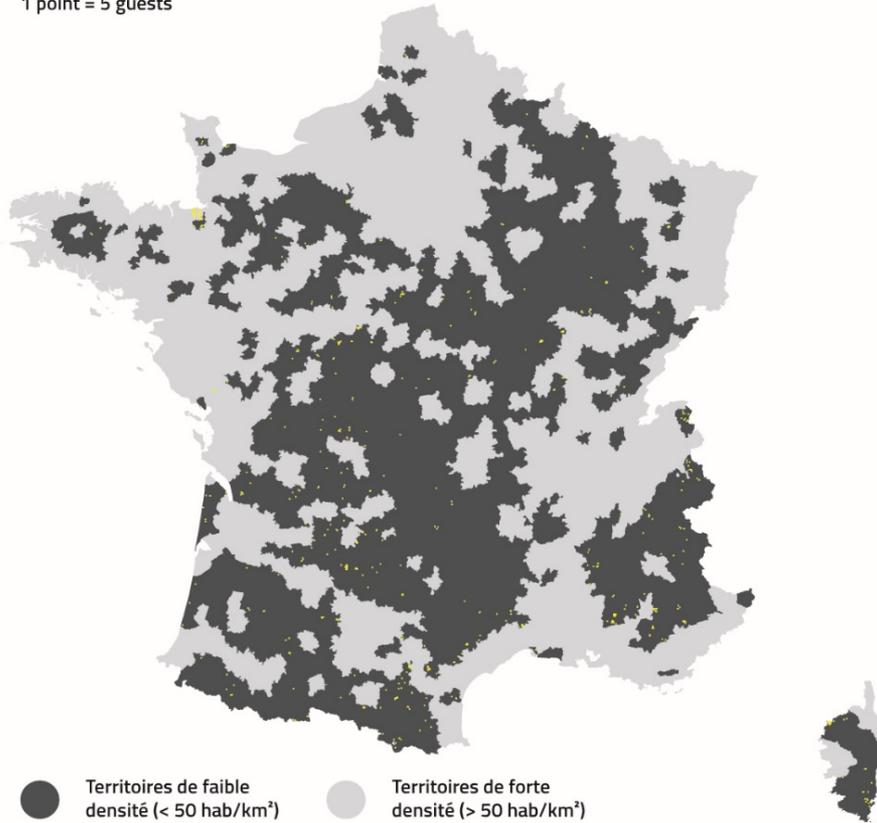


Sources : Insee (2016), AirBnb (2017)

Des visiteurs de plus en plus nombreux

Guests AirBnb en 2012

1 point = 5 guests



Territoires de faible densité (< 50 hab/km²)

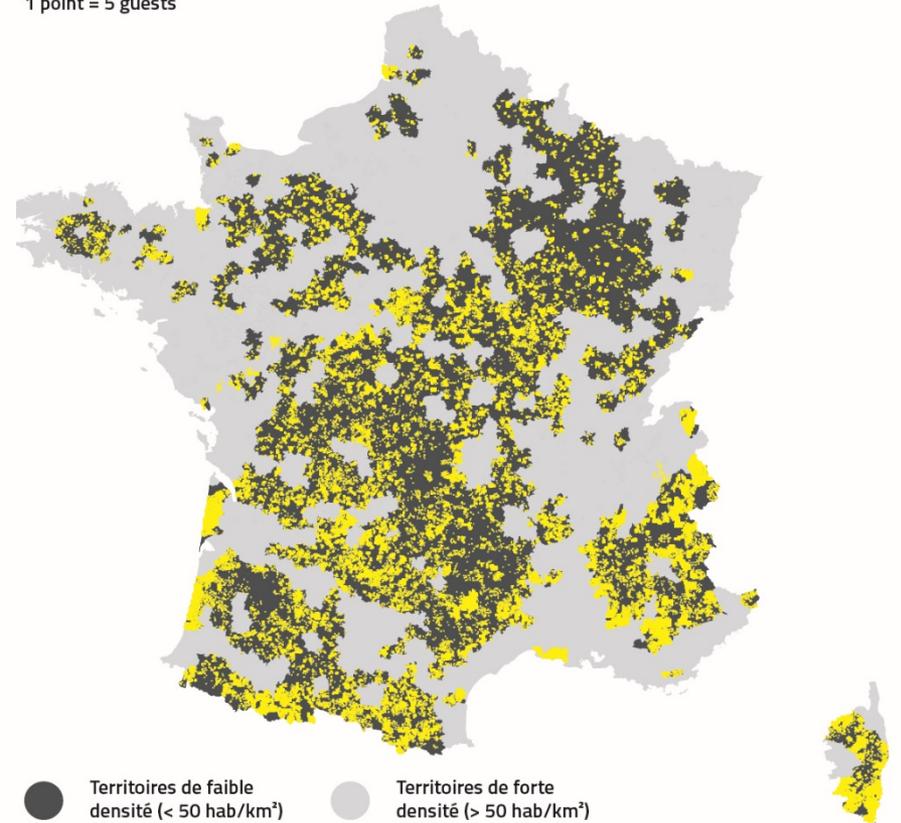


Territoires de forte densité (> 50 hab/km²)

Sources : Insee (2016), AirBnb (2017)

Guests AirBnb en 2017

1 point = 5 guests



Territoires de faible densité (< 50 hab/km²)

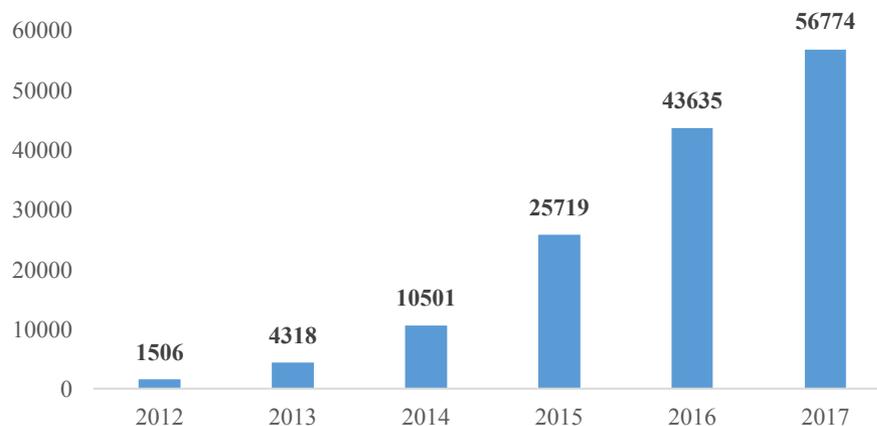


Territoires de forte densité (> 50 hab/km²)

Sources : Insee (2016), AirBnb (2017)

Des évolutions rapides et massives

Evolution du nombre de logements Airbnb dans les campagnes de 2012 à 2017



X37 : c'est le nombre par lequel les logements Airbnb ont été multiplié dans les campagnes entre 2012 et 2017

X19 : c'est le nombre par lequel les logements Airbnb ont été multiplié dans la totalité du territoire français entre 2012 et 2017

En 2012, les logements Airbnb en campagne représentent **5.9%** du total des logements sur Airbnb France.

En 2017, les logements Airbnb en campagne représentent **11.7%** du total des logements sur Airbnb France

Des évolutions rapides et massives



x221 : c'est le nombre par lequel les visiteurs ont été multiplié dans les campagnes entre 2012 et 2017

x44 : c'est le nombre par lequel les visiteurs ont été multiplié dans la totalité du territoire français entre 2012 et 2017

En 2012, les visiteurs Airbnb en campagne représentent **1,86%** du total des visiteurs sur Airbnb France.

En 2017, les visiteurs Airbnb en campagne représentent **9,24%** du total des visiteurs sur Airbnb France

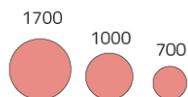
Part de l'offre Airbnb dans le total de l'hébergement touristique

En valeur absolue, Airbnb est massivement présent dans les lieux les plus touristiques : Alpes, Corse, littoral aquitain et Pyrénées. Mais ces stocks importants de logements représentent toutefois une part mineure de l'offre touristique sur ces territoires.

On note également sur cette carte que certains territoires proches et aux caractéristiques socio-économiques relativement similaires ont des trajectoires très diverses : par exemple dans le Loiret ou dans la Meuse.

En valeur relative, Airbnb occupe une place importante dans les territoires peu mis en tourisme comme la Charente, le Gers, l'île et Vilaine, les Ardennes ou la Haute Marne.

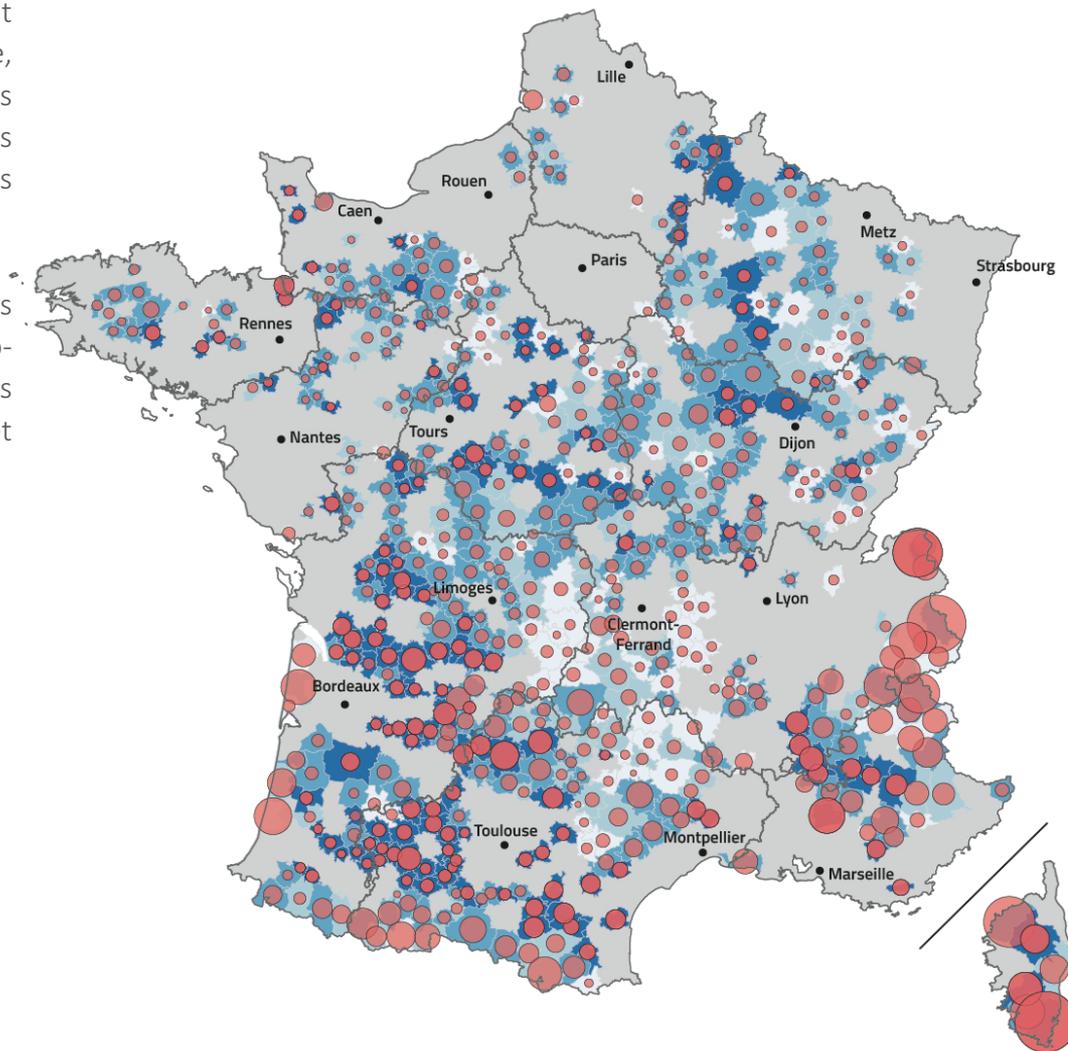
Nombre d'host en 2016 :



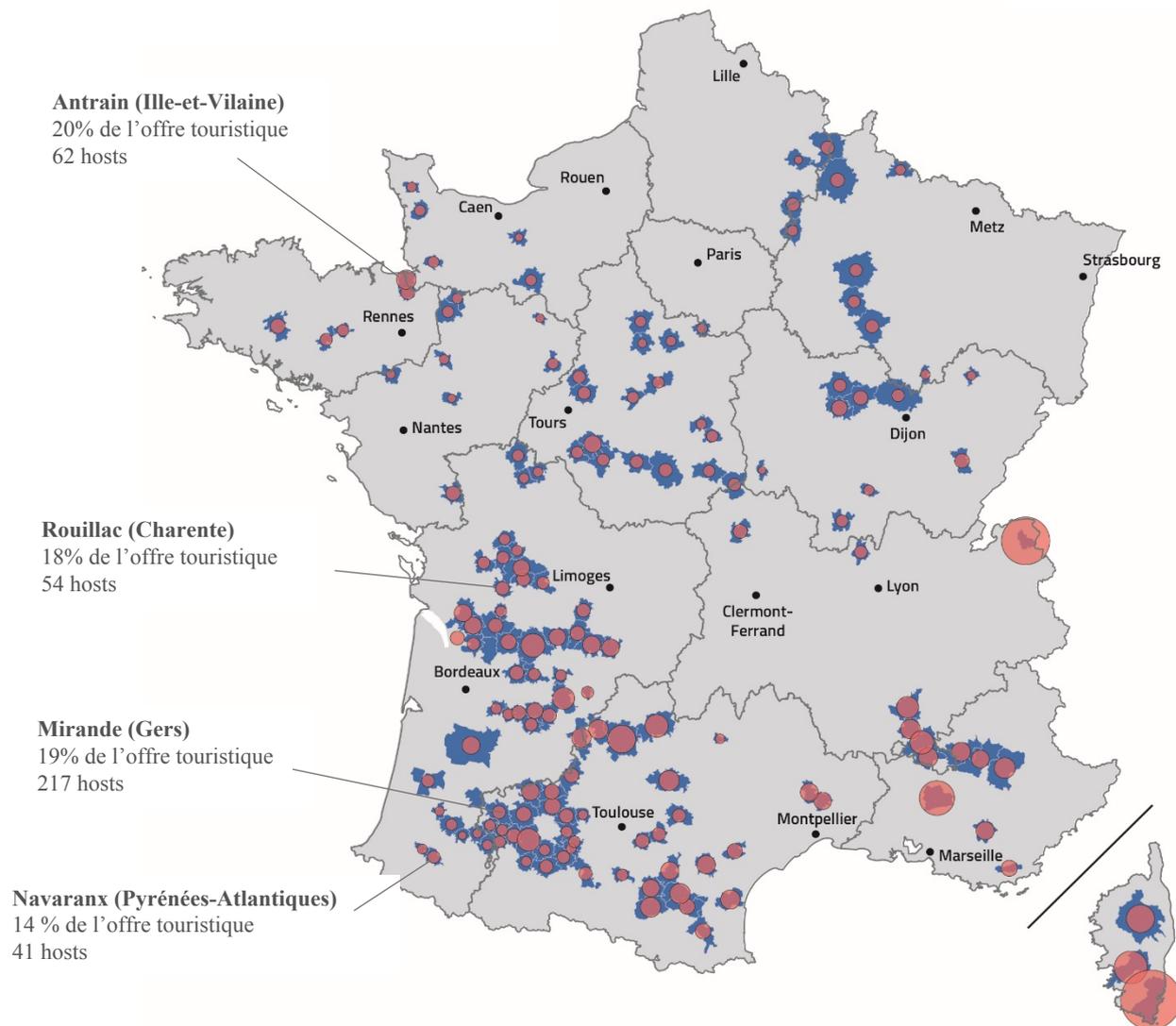
Part de l'offre Airbnb dans l'offre d'hébergement touristique :



Insee (2014 ; 2009)
Airbnb (2017)



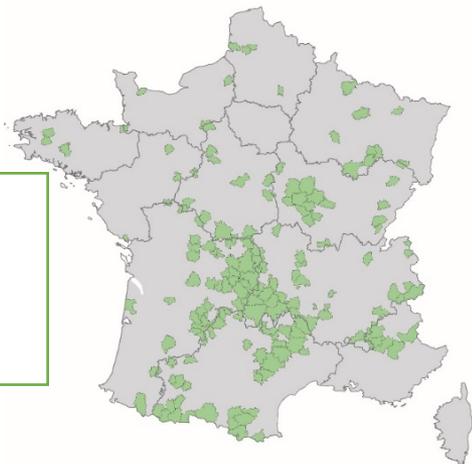
Territoires dans lesquels Airbnb représente plus de 6% de l'offre d'hébergement touristique



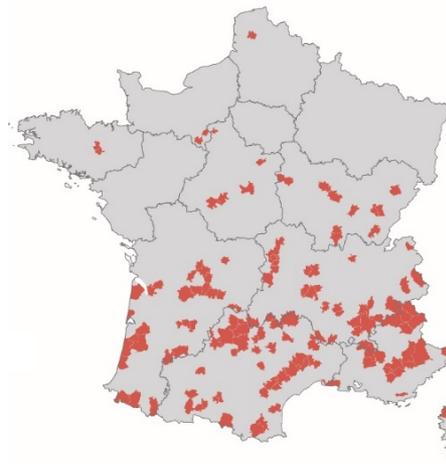
Les territoires dans lesquels Airbnb représente plus de 6% de l'offre sont des **territoires très peu touristiques** dans lesquels quelques logements Airbnb constituent une part significative de l'offre d'hébergement marchand ou **territoires de frange de zones touristiques** (derrière la Baie du Mont St Michel, dans la Corse intérieure ou dans le Gers). À Antrain par exemple, à 25 kilomètres du Mont-Saint-Michel, Airbnb représente un logement touristique sur cinq.

Quelle géographie de la diversité des campagnes à l'échelle nationale ?

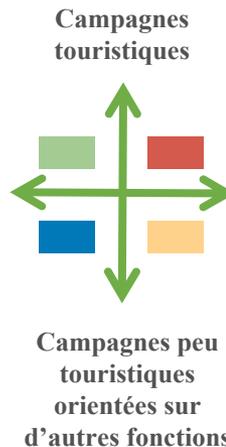
Les campagnes des montagnes dépeuplées, des destinations désuètes



Les campagnes attractives et déjà mises en tourisme du sud de la Loire

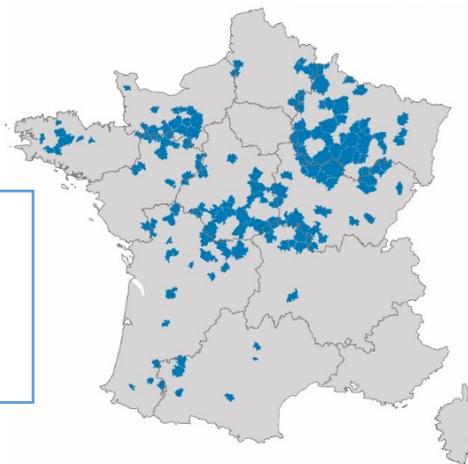


Campagnes en panne économique/résidentielle

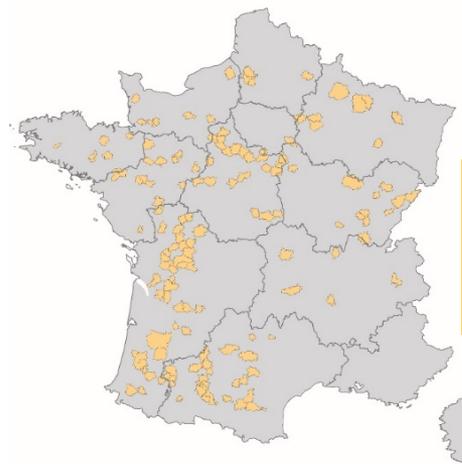


Campagnes attractives en croissance

la Région Grand Est et du sud et de l'ouest du grand Bassin parisien



Les campagnes en frange des grands bassins métropolitains



Se donner les moyens de comprendre ce que Airbnb « fait » sur ces territoires

La typologie proposée ici croise deux lectures des campagnes de faible densité : la dynamique globale des territoires (population et emploi), opposant les contextes attractifs aux contextes « en panne » de développement ; le caractère touristique des territoires, selon leur forte ou faible capacité d'hébergement à vocation touristique.

A partir de là, on pose comme hypothèse d'analyse qu'Airbnb n'a pas les mêmes impacts et les mêmes fonctions :

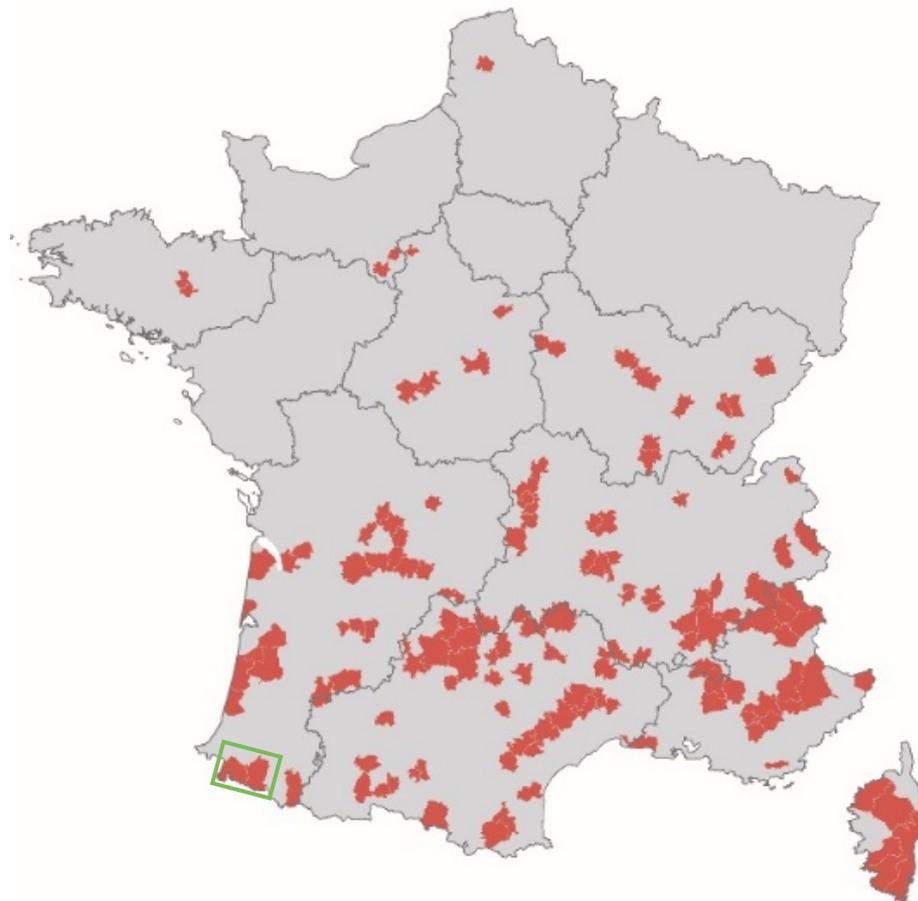
1. **Dans les campagnes attractives**, en habitants et/ou en emplois, **et déjà mises en tourisme** avant l'arrivée d'Airbnb, il y a actuellement 21 994 logements (143 bassins de vie).
2. **Dans les campagnes attractives, mais qui n'ont pas de tradition touristique forte** comptant aujourd'hui 4 160 logements (142 bassins de vie).
3. **Dans les campagnes en panne de développement, malgré leurs fonctions touristiques avérées** couvrant 13 392 logements (162 bassins de vie).
4. **Dans les campagnes en panne de développement et sans caractère touristique** avec 4 089 logements (158 bassins de vie).

1/ Dans les campagnes attractives et déjà mises en tourisme : des destinations bien identifiées par la demande touristique et récréative, au sud de la Loire.

Lège Cap-Ferret et la côte landaise, St-Jean-Pied-de-Port et l'intérieur du Pays basque, le Quercy, le Périgord blanc, le Rouergue, le pourtour de la plaine du Languedoc et du Roussillon, du Capcir à l'arrière pays de Montpellier, la Drôme provençale, le Queyras et le Briançonnais, les pays du Haut-Verdon et du Haut-Var, la chaîne des Puys, l'Aubrac, sans oublier la Corse dans sa presque totalité : autant de destinations touristiques bien connues et portées par le marché métropolitain, qu'il soit national ou international. Ce sont des campagnes adossées à de forts attracteurs, depuis longtemps « marketés », qu'il s'agisse de montagnes, de littoraux, de patrimoine naturel ou culturel très valorisés, dans leur grande majorité « au sud ».

A noter cependant quelques campagnes dans l'Auxois, l'Arbois, la Puisaye, le Perche, qui rejoignent cette catégorie à forte dominante méridionale. Si on augmentait le seuil de densité (fixé arbitrairement à 50 habitants/km²), on trouverait dans aussi dans cette catégorie, les belles campagnes d'Alsace, celles du Val de Loire et toute la zone rétro-littorale atlantique.

En résumé, ce sont **les campagnes des vacances et les campagnes récréatives**, même si cela n'est pas partout leur unique fonction. Sans surprise, elles accueillent le gros de l'offre Airbnb, mais ce n'est pas forcément là que cette offre pèse le plus compte tenu des autres formes d'accueil touristique : ces campagnes sont depuis longtemps mises en tourisme, **Airbnb s'inscrit dans cette dynamique et la conforte.**



Zoom qualitatif : campagnes du Pays Basque

1/ Dans les campagnes attractives et déjà mises en tourisme : des destinations bien identifiées par la demande touristique et récréative

↳ Contribution à l'augmentation du volume de l'offre, en pic saisonnier, notamment pour équilibrer la sur-occupation du littoral (une solution pour les saisonniers, pour les touristes en quête d'offres bon marché, etc.)

↳ Diversification du type d'offre, hors saison, sur des segments de marché plus accessibles, ou dans des localités nouvelles.

↳ Promotion de nouvelles formes de voyage permettant de renouveler une offre traditionnelle perçue comme figée.

↳ Contribution à l'amélioration du bâti

1/ Dans les campagnes attractives et déjà mises en tourisme : des destinations bien identifiées par la demande touristique et récréative



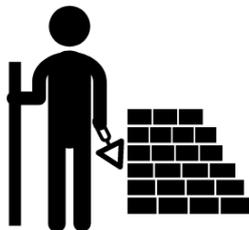
Profil type de voyageurs :

Laura, saisonnière pendant 4 mois à Biarritz, à la recherche d'un locatif meublé à bas prix. Elle est motorisée et peut se rendre dans les campagnes d'Hasparren pour avoir accès à un logement Airbnb.



Profil type de voyageurs :

Carine, Antoine et leurs enfants en bas-âge, aiment partir 3 jours à l'improviste près de la mer, mais avec un budget contraint et le besoin d'un hébergement adapté à toute la famille.



Profil type d'hôte :

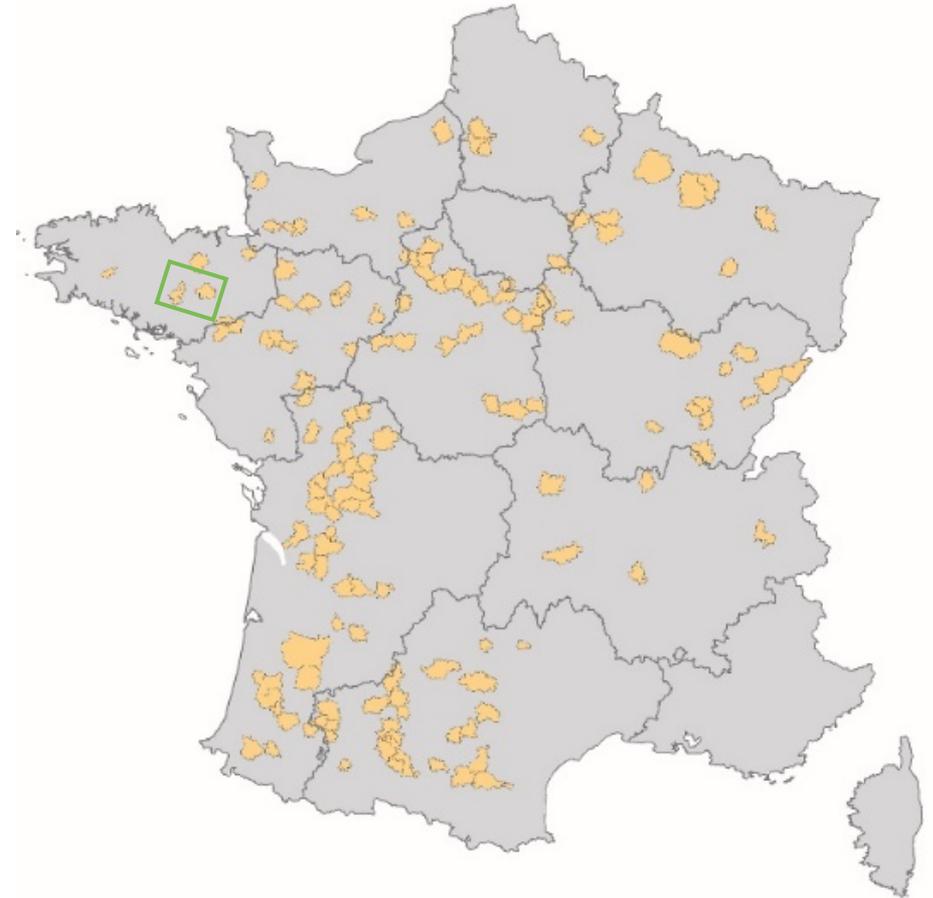
Nora, propriétaire d'une maison dans les campagnes basques qui nécessite de nombreux travaux. Accueillir de temps en temps des invités Airbnb lui permet de financer ses rénovations.

2/ En frange des grands bassins métropolitains : les campagnes du desserrement résidentiel

Ce sont les campagnes à 1 heure de Paris, Toulouse, Bordeaux, etc. Là aussi, le seuil de 50 habitants/km² ne permet pas de le voir, mais le phénomène est le même autour de Lyon, Marseille, Nantes, Rennes, etc. : ces campagnes **sont attractives, voire très attractives, et cela sans raison touristique particulière** vue leur offre d'hébergement en la matière.

La Beauce et le Gâtinais pour Paris, le sud de la Charente et l'intérieur des Landes pour Bordeaux, une couronne quasi complète à 60 km autour de Toulouse, les franges du bassin de Rennes, les Mauges et le bocage angevin au large de Nantes, mais aussi des campagnes de report résidentiel autour de Reims, Metz ou Dijon : on est clairement dans la catégorie **des campagnes périurbaines**, même si le seuil à 50 habitants/km² ne permet d'en voir que les franges extérieures.

A l'inverse de la catégorie précédente, ce n'est pas forcément là qu'Airbnb offre les plus gros volumes d'accueil, mais c'est notamment là **que cette offre a un poids relatif élevé, du fait de la faiblesse de l'offre classique** (hôtels, campings, résidences secondaires).



↳ Zoom qualitatif : campagnes du Pays Rennais

2/ En frange des grands bassins métropolitains : les campagnes du desserrement résidentiel

↳ Des fonctions d'accueil liées aux activités de la métropole ou de la grande ville, hors pratiques touristiques et récréatives.

↳ Une amorce de mise en tourisme ou en activités récréatives (week-end), là où les acteurs classiques ne peuvent pas encore s'engager

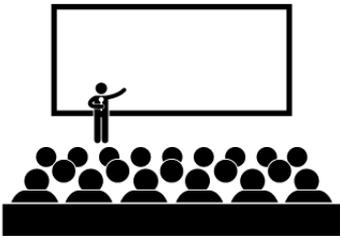
↳ Un rôle complémentaire à l'offre urbaine centrale (en coût, en type de prestation, ...)

2/ En frange des grands bassins métropolitains : les campagnes du desserrement résidentiel



Profil type de voyageurs :

Mathilde, 27 ans, ingénieure en agroalimentaire, effectue une thèse entre Grenoble et Rennes. Elle vient une semaine sur trois et désire avoir accès à un vrai « chez elle ».



Profil type de voyageurs :

Jules, 38 ans, en mission d'enseignement pour deux mois dans l'académie de Rennes. Il ne souhaite pas être logé dans l'internat du collège mais préfère loger dans la commune d'à côté pour ne pas croiser ses élèves matin et soir.



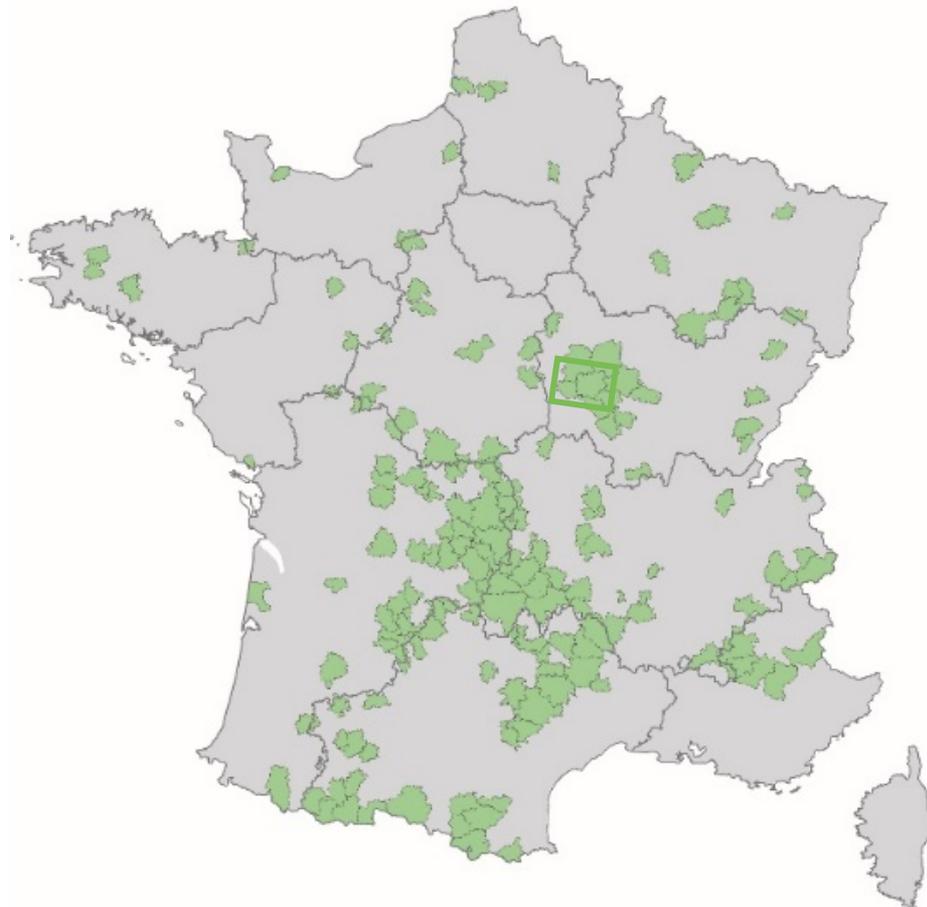
Profil type d'hôte :

Catherine et Philippe, disposent d'une grande maison à 30 kilomètres de Rennes, avec de nombreuses chambres libres depuis le départ de leurs enfants. Accueillir des ingénieurs, universitaires, etc. pour quelques nuits est non seulement un bon complément de revenu, mais aussi une expérience riche.

3/ Les campagnes en déclin touristique des montagnes dépeuplées et des destinations désuètes

Le Morvan, le Plateau de Millevaches, le Cantal et le Cézallier, la Margeride et les Cévennes, l'Ubaye et les Pays du Buech, une large part de la chaîne des Pyrénées sauf ces quelques spots touristiques majeurs, la Haute-Maurienne, des confins aux splendeurs déçus (Vittel, Contrexéville, Bourbonne-les-Bains), et quelques destinations plus discrètes (la Baie de Somme, les Monts d'Arrée, le Forez...) : **c'est l'autre face de la France touristique, moins sous pression, moins à la mode**, qui vivote avec un tourisme qui n'est plus qu'il était ou qui n'a jamais vraiment décollé. C'est aussi, fréquemment, « **la France des confins** », avec des campagnes qui sont aux limites des régions, par exemple entre Centre Val de Loire et Aquitaine, ou entre Grand est et Bourgogne Franche Comté

Dit autrement, on est dans la partie sud de la « diagonale du vide », à laquelle s'ajoutent les rares cantons alpins en déclin. Ces campagnes pâtit d'un éloignement relatif par rapport aux territoires émetteurs de demandes touristiques et récréatives, mais à l'inverse c'est là aussi une bonne part de l'argumentaire de leur offre : le calme, le retrait, l'authenticité, la nature « vraie », etc. Ce sont aussi **des territoires d'accueil d'un tourisme plus populaire, avec une forte tradition d'accueil en structures de tourisme social.**



Zoom qualitatif : campagnes du Nivernais

3/ Les campagnes en déclin touristique des montagnes dépeuplées et des destinations désuètes

➤ Un appui à la remise sur le marché d'une partie du parc du logement et à la rénovation patrimoniale en général (seconde vie de résidences secondaires, résidences principales en partie vacante, etc.).

« Ce complément de revenu me permet de garder ma maison en bon état, et d'envisager des rénovations, par exemple, des travaux d'isolation »

Christophe, hôte Airbnb dans le Morvan

« On avait deux choix soit on laissait notre maison se dégrader, soit on la rénovait entièrement et on la mettait sur Airbnb. On a choisi la deuxième option! »

Corinne, hôte Airbnb près de Lormes

➤ Attirer de nouveaux flux et donner un coup de jeune à l'offre touristique existante

➤ Des solutions d'accompagnement du vieillissement de la population

« Airbnb c'est un complément de revenu pour des personnes ayant une petite retraite. Ils louent une dépendance de leur résidence et peuvent générer des revenus importants.

Anne Maignien,
Directrice de l'office de tourisme Cosne-sur-Loire

« Le mois prochain je serai retraité, Airbnb me permet de mettre du beurre dans les épinards mais surtout de continuer à rencontrer des gens de partout! »

Christophe, hôte Airbnb dans le Morvan

➤ Promotion de l'authenticité « chez l'habitant » du tourisme rural avec une communauté d'hôtes très territorialisée

« Allier flexibilité et maison de charme, c'est vraiment la plus-value d'Airbnb autour de Nevers. »

Anne Maignien,
Directrice de l'office de tourisme Cosne-sur-Loire

3/ Les campagnes en déclin touristique des montagnes dépeuplées et des destinations désuètes

➤ Une variable d'ajustement en cas d'évènement ponctuel nécessitant un hébergement massif

« Airbnb a servi de solution d'urgence pour accueillir 4 000 ouvriers venus travailler sur la centrale nucléaire. En quelques semaines, il a fallu trouver des solutions d'hébergement rapides et efficaces. Le recours à Airbnb a tellement bien fonctionné qu'EDF a mis en place sa propre plateforme, exactement sur le même principe. »

Anne Maignien,
Directrice de l'office de tourisme
Cosne-sur-Loire

➤ Une redécouverte de territoires inconnus et inexploités, grâce à une offre diffuse

« C'est vraiment lié au fait que des particuliers, un peu partout, dans chaque village, s'inscrivent sur le site. On a découvert que des endroits méconnus avaient un vrai potentiel. »

Anne Maignien,
Directrice de l'office de tourisme
de Cosne-sur-Loire

3/ Les campagnes en déclin touristique des montagnes dépeuplées et des destinations désuètes



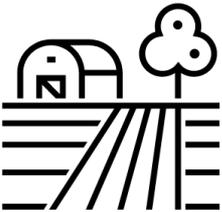
Profil type de voyageurs

La bande de Félix, venu fêter l'enterrement de vie de garçon. Ce qu'il leur fallait ? Une grande maison avec piscine, loin de tout voisinage, quel que soit le coin de France.



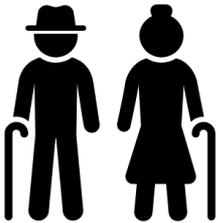
Profil type de voyageurs :

Daniel, 56 ans est ouvrier. Il se rend sur la centrale EDF Belleville pour trois mois et a besoin d'un logement en urgence.



Profil type d'hôtes :

Hayat, 42 ans est Lyonnaise. Elle a récemment hérité d'une maison dans la campagne Nivernaise Airbnb lui permet de financer les travaux de maintenance de la maison.



Profil type d'hôtes :

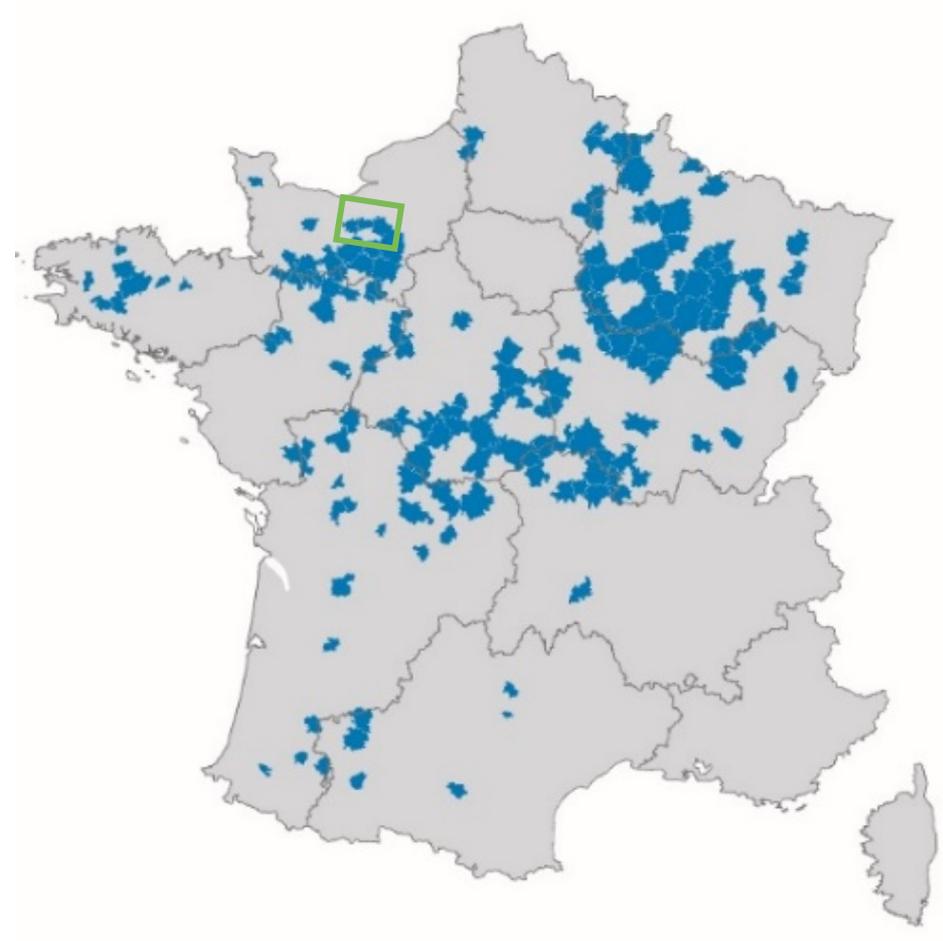
Isabelle et Paul, retraités avec une grande maison et des chambres d'enfants vides. Ils souhaitent louer ponctuellement pour avoir un petit revenu pour leur retraite.

4/ Les campagnes marginalisées de la Région Grand Est et du sud et de l'ouest du grand Bassin parisien

Pratiquement toute la moitié ouest de la Région Grand Est et de ses franges (l'ex-Champagne-Ardenne, seule région qui continue à perdre globalement des habitants, le Barrois, le Châtillonnais, la Haute-Saône), la plus grande part du Perche, l'Alençonnais et la Mayenne, le Bourbonnais, le Berry, la Champagne berrichonne, la Brenne, le Nivernais et le Centre Ouest Bretagne : ce sont les campagnes très marginalisées de la France, celle qui n'ont pratiquement pas connu de rebond depuis la fin de l'exode rural, ou qui ont subi une désindustrialisation permanente depuis 30 ans. On est dans la moitié nord de la « diagonale du vide », mais avec beaucoup moins de ressources de développement que l'autre moitié.

Cette géographie s'oppose exemplairement à celle de la première catégorie.

On voit bien qu'Airbnb peut jouer ici un rôle inattendu mais crucial, à la différence de la situation précédente : **la quantité d'offres reste évidemment faible, compte tenu du contexte, mais sa part dans l'offre touristique globale pèse lourd.**



↳ Zoom qualitatif : campagnes du Pays d'Auge

4/ Les campagnes marginalisées de la Région Grand Est et du sud et de l'ouest du grand Bassin parisien

➤ Un levier complémentaire pour des initiatives locales, qui cherchent des niches de redéveloppement en combinant plusieurs activités

« Ici nous menons une politique de développement du tourisme rural au même titre que les grands pôles. Nous cherchons à mettre en avant les thématiques identitaires de la Normandie (l'Impressionnisme, le D-Day et la Bataille de Normandie, la Normandie médiévale, le patrimoine historique...) ainsi que des filières d'importance pour la Région (le cheval, le vélo), et ces thématiques et filières se croisent tout à fait avec les espaces ruraux, sur lesquels l'offre est bien présente. Les offres d'hébergement d'Airbnb qui sont situées en campagne peuvent tout à fait participer à ce développement »

Marie-Gabrielle Clément,
Comité Régional du Tourisme de Normandie.

➤ Des fonctions ponctuelles d'accueil sur des grands axes de passage (anciennes grandes routes nationales)

« Il se peut que dans certaines situations de grands événements en Normandie, l'offre d'hébergement soit en sous-capacité. Dans ce cas, la demande se diffuse bien au-delà des grands pôles où l'hébergement touristique est traditionnellement présent, et bénéficie ainsi aux territoires ruraux ; Airbnb peut tout à fait être une solution pour palier à cette sous-capacité. En 2016, pour le Grand Départ du Tour de France dans la Manche par exemple, la demande s'est très largement diffusée au-delà des grands pôles de départs ou d'arrivées qu'étaient Saint-Lô, Cherbourg ou Le Mont-Saint-Michel, jusqu'aux territoires plus ruraux du département de la Manche. »

Marie-Gabrielle Clément, Comité
Régional du Tourisme de
Normandie

➤ Mise en tourisme de résidences secondaires et diversification de l'offre

« Sur notre territoire, toute l'offre était très chère. Par la mise en location de nombreuses résidences secondes, Airbnb a permis de rendre notre patrimoine culturel, architectural et paysager accessible à tous, aux plus modestes et au plus jeunes. »

24

Catherine, hôte Airbnb
À Douvres la Délivrande

➤ L'ouverture à de nouveaux flux par une internationalisation de la clientèle

4/ Les campagnes marginalisées de la Région Grand Est et du sud et de l'ouest du grand Bassin parisien



Profil type de voyageurs

Pedro, brésilien qui visite la France en autostop. Il cherche un hébergement bon marché mais confortable dans un cadre « nature ».



Profil type de voyageurs :

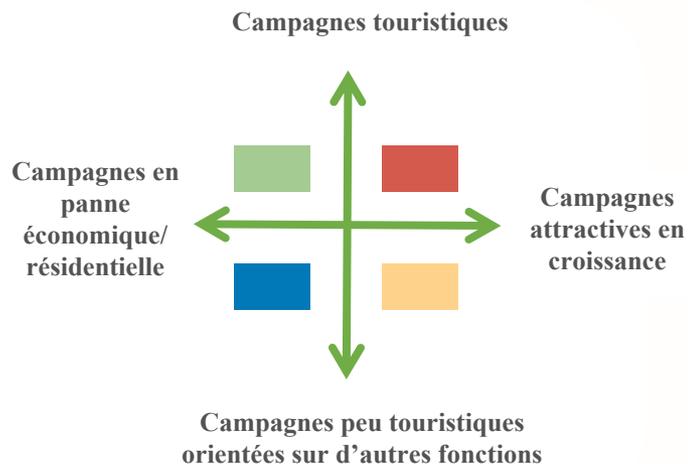
Manon, 14 ans, vient régulièrement pour des compétitions équestres dans le Pays d'Auge. Elle se fait accompagner par toute sa famille qui loue une maison avec trois grandes chambres et un jardin, juste à côté du haras.



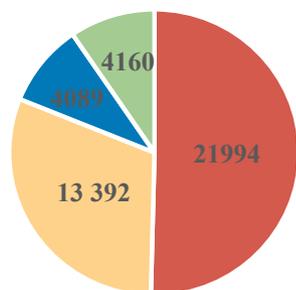
Profil type d'hôtes :

Sacha et Alix, 45 ans, habitent à Paris. Ils ont mis leur résidence secondaire en location sur Airbnb. Ils y trouvent un avantage : celui de ne pas laisser la maison fermée trop longtemps. Les voisins s'occupent des clés et sont ravis car cela augmente leur clientèle, puisqu'ils tiennent le café du bourg.

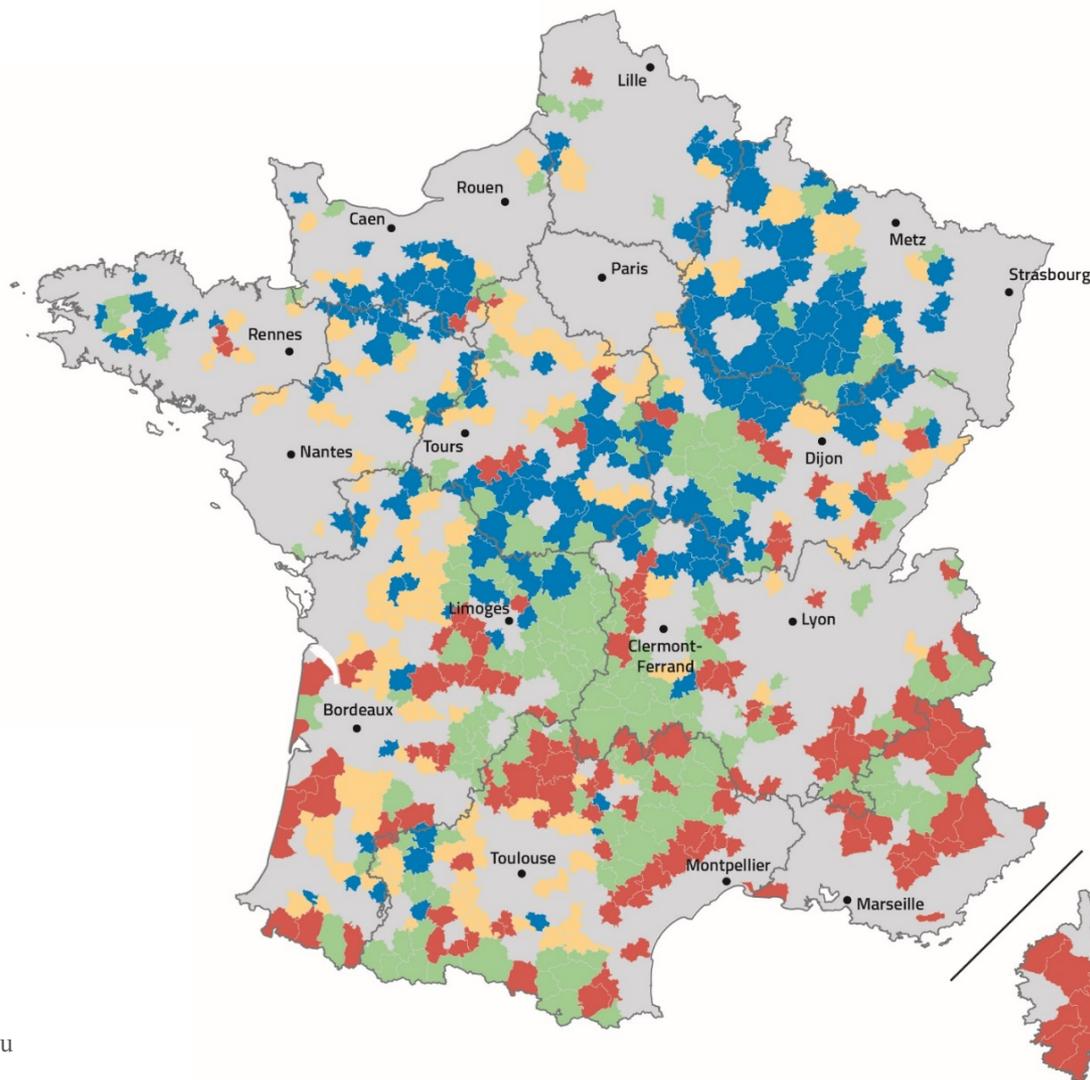
Comprendre les fonctions d'Airbnb dans la diversité des campagnes - typologie



Répartition du nombre de logements Airbnb en fonction de la typologie des campagnes (2016)



- Campagnes en croissance, touristiques
- Campagnes en décroissance, touristiques
- Campagnes en décroissance, peu touristiques
- Campagnes en croissance, peu touristiques



Précautions méthodologiques

Cette étude a été menée entre juin et octobre 2017. Elle se base sur deux types de matériaux :

↳ Une analyse statistique et cartographique de l'offre et la fréquentation des Airbnb entre 2012 et 2017

Des bases de données INSEE (dynamiques de population et d'emploi) ont été croisées avec les bases fournies par Airbnb, permettant de territorialiser, à l'échelle de la commune, le nombre de logements mis en location sur la plateforme et le nombre de visiteurs accueillis par logement entre 2012 et 2016. Ces bases brutes étant en partie incomplètes, nos analyses comportent une marge d'erreurs (11,9% d'erreurs concernant les visiteurs et 12,2% concernant les logements).

↳ Une analyse qualitative basée sur des entretiens semi-directifs menés avec des acteurs locaux sur quatre territoires

- Campagnes du Pays de Rennes (autour de Maunon, Brocéliande, Plélan-le-Grand, Ploërmel, Maure-de-Bretagne)
- Campagnes du Pays Basque intérieur (Saint Jean Pied de Port, Mauléon, Ossès, St Palais, Hasparren)
- Campagnes du Nivernais (Cosne-sur-Loire, Magny-cours,)
- Campagnes du Pays d'Auge (Lisieux, Orbec, Monceaux, Moyaux, Lormes)
- Nous avons interrogé des Offices du Tourisme, des CCI, des associations de commerçants, des chambres de commerce et d'artisanat, des Pays, des Agences de Développement Touristique, ainsi que quelques hôtes.