



Grenoble  
Alpes

# LES LOCATIONS COURTE DURÉE

DANS L'OFFRE TOURISTIQUE GLOBALE  
DE GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Suivi et analyse des locations courte  
durée des plateformes de location en ligne  
dans la métropole grenobloise en 2021

CRÉDIT PHOTO : © PIERRE JAYET

Une étude menée par **Grenoble Alpes Métropole**  
et l'**Agence d'Urbanisme** de la région grenobloise

L'AGENCE  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



**A**vec la digitalisation, les plateformes de location de courte durée en ligne comme Airbnb ou Aritel, également appelées “agences de voyage en ligne”, connaissent un fort succès depuis plusieurs années. Elles répondent notamment à une demande croissante de court-séjours ou “city-breaks”. Un succès exponentiel **depuis la crise du Covid-19 et la reprise de l’activité touristique : les voyageurs recherchent des destinations plus locales mais également, plus d’autonomie et de liberté, dans leur cercle privé.**

Cet essor n’est toutefois pas sans conséquences pour certaines grandes villes européennes et françaises, où l’accès au logement est devenu complexe voire critique, avec **une multiplication de l’offre de location courte durée qui peut se faire au détriment du logement locatif classique.** Ce dernier est en effet jugé moins rentable et plus contraignant par certains propriétaires, notamment dans les zones les plus touristiques. De nouvelles pratiques propices au développement d’offres d’hébergement pouvant être perçues comme déloyales au regard des normes imposées

à l’hébergement touristique traditionnel.

**Différentes mesures d’encadrement ont donc été mises en place.** Par exemple en France via la loi Elan qui impose un numéro d’enregistrement et le changement d’usage sous certaines conditions ou encore, le renforcement des obligations déclaratives de taxe de séjour. Elle est désormais collectée par les opérateurs numériques agissant comme intermédiaires de paiement pour le compte des loueurs non-professionnels.

Grenoble-Alpes Métropole et l’Agence d’urbanisme de la région grenobloise s’intéressent, depuis 2019, à ces **“locations touristiques de courte durée” ; un vocable commun qui réunit les meublés de tourisme, les locations touristiques meublées et les meublés de vacances.**

L’objectif de l’étude, dont les premiers résultats sont synthétisés dans cette note, est de comprendre ce phénomène, pour évaluer la réalité de son impact sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole et en suivre l’évolution : tendances de fréquentation, poids dans l’offre touristique globale, tourisme d’agrément ou tourisme d’affaires, etc. ●



**“ Cette première étude pose un état des lieux, pour objectiver les ressentis et les effets induits, et suivre l’activité des locations courte durée sur le territoire métropolitain. ”**



## ? MEUBLÉS DE TOURISME

Villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (article L. 324-1-1 du Code du tourisme).

**La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon deux critères :**

- le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ;
- la location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de **90 jours** consécutifs à la même personne.

Source : [entreprise.gouv.fr](http://entreprise.gouv.fr)

## ? LES PLATEFORMES DE LOCATION EN LIGNE

Les plus connues sont Airbnb, Booking et Abritel mais il en existe beaucoup d'autres pour lesquelles ce n'est pas forcément l'activité principale comme Flipkey, Le Bon Coin, Particuliers à particuliers (PAP), Paru-vendu, SeLoger.com, Tripadvisor, etc.

## UNE HAUSSE GLOBALE DES NUITÉES MARCHANDES DEPUIS 2019

### ÉVOLUTION 2019-2022 DES NUITÉES MARCHANDES SUR LE TERRITOIRE DE GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLITAIN

Les nuitées marchandes restent en croissance depuis 2019 malgré une diminution ponctuelle due à la crise Covid :

- En 2019, le tourisme a généré plus d'1,4 millions de nuitées marchandes, dont 84 % dans l'hébergement marchand traditionnel (hôtellerie, para-hôtellerie et hôtellerie de plein-air) et 16 % attribuées aux plateformes de location en ligne.
- En 2020, la crise Covid, les confinements et les restrictions de déplacements ont fortement impacté le secteur du tourisme, réduisant le nombre de nuitées marchandes à 943 000.
- 2021 a marqué le début de la reprise de l'activité avec 1,204 millions de nuitées marchandes, sans toutefois égaler la fréquentation de 2019, année de référence en matière d'évènementiel et de retombées touristiques pour le territoire (Coupe du monde féminine de football, Tour de France...).
- Les premiers chiffres de 2022 témoignent d'une réelle reprise de la dynamique du territoire avec 200 000 nuitées de plus qu'en 2019 soit 1,6 millions de nuitées enregistrées en 2022 tous types d'hébergements confondus. •



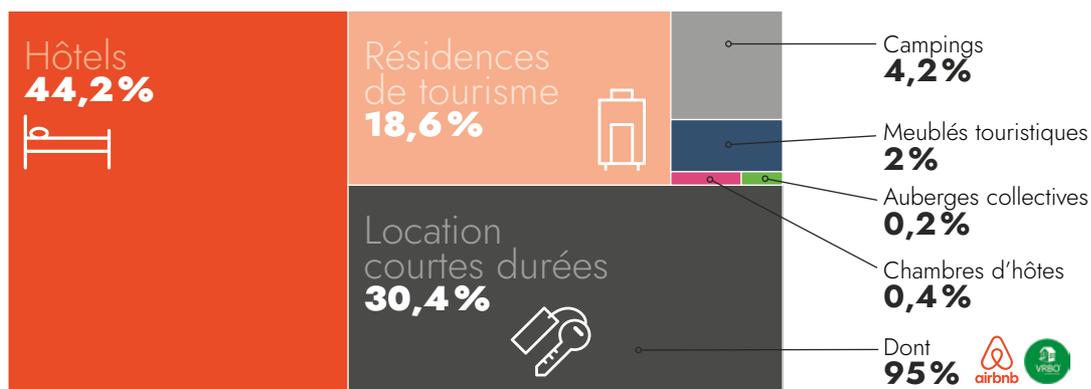
CREDIT PHOTO : PIERRE JAVET

### NUITÉES TOURISTIQUES, FRANCE MÉTROPOLITAINE, 2021

- **804,6 millions** de nuitées issues de la clientèle domestique, dont 300,7 millions en hébergement marchand et 503,9 millions en non-marchand.
- **228 millions** de nuitées en hébergement marchand traditionnel.

Source : Atout France, d'après les données Insee

### RÉPARTITION DES NUITÉES PAR TYPE D'HÉBERGEMENT 2021



En 2021, 30,4 % des nuitées sont des locations de courte durée, dont la majeure partie sont attribuées aux plateformes de location en ligne.

Source : Taxe de séjour 2021

## LE POIDS DES LOCATIONS COURTE DURÉE DANS LA FRÉQUENTATION

Si la fréquentation touristique globale est en hausse en 2021, on constate que la part des locations courte durée dans le volume des nuitées progresse également par rapport à 2019 :

- En 2020 et 2021, les nuitées générées par les plateformes ont connu une hausse de près de 10 points, pour atteindre 27 % des nuitées totales.
- 2022 confirme cette tendance, avec un poids des locations courte durée qui atteint 31 % des nuitées totales, contre 69 % pour l'offre d'hébergement traditionnel qui reste largement majoritaire. 61 % de ces nuitées sont générées directement par le secteur hôtelier et para-hôtelier.

Cette tendance s'explique notamment par deux années marquées par la crise sanitaire, avec pour conséquence **une diminution de l'activité affaires, traditionnellement moteur de l'activité touristique de Grenoble-Alpes Métropole, au profit d'une clientèle de loisirs.** ●



De nouveaux termes ont émergé pour qualifier les nouvelles pratiques de tourisme à proximité du lieu de résidence : on parle de **"Staycation"**, contraction des mots anglais "vacation" pour vacances et "stay" pour rester. En pratique, on vise davantage les séjours courts dans des destinations régionales, comme semble en témoigner l'accroissement du poids des locations en ligne dans la fréquentation du territoire.

**La hausse des nuitées sur les plateformes de location en ligne n'engendre toutefois pas d'explosion des annonces sur le territoire de la métropole. On observe une stabilisation depuis le démarrage de la récolte des données en 2020 et 2021.**

## DÉCLARATION DES TAXES DE SÉJOUR

Sur le territoire de la métropole, il existe diverses plateformes de location en ligne agissant comme intermédiaire de paiement et procédant de ce fait à la collecte, déclaration et au reversement de la taxe de séjour, parmi lesquelles des acteurs historiques de l'hébergement touristique comme les Gîtes de France et Clévacances ou encore Booking, qui s'ouvre de plus en plus aux loueurs particuliers.

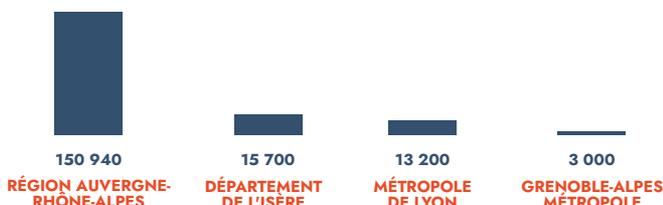
## LA MOITIÉ DES OFFRES DE LOCATION COURTE DUREE EST RÉSERVABLE PLUS DE 120 JOURS PAR AN

### COMBIEN D'ANNONCES SUR LE TERRITOIRE ET POUR QUELLE CAPACITÉ D'ACCUEIL ?

#### Précision méthodologique

L'ensemble des indicateurs construits et analysés pour cette étude est fondé sur des données 2021 issues des annonces publiées sur les sites Internet des plateformes Airbnb et Abrisel/Homeaway ; données fiabilisées selon une méthode développée par l'entreprise française Likibu. Il s'agit néanmoins de données estimatives. Ce millésime 2021 constituera la référence pour les travaux d'observation à venir.

### NOMBRE D'ANNONCES RECENSÉES EN AUVERGNE- RHÔNE-ALPES SUR AIRBNB ET ABRITEL EN 2021



La métropole de Grenoble comptabilise 3 000 annonces dont les deux tiers (1 830) sont concentrés sur la ville-centre.

Ce chiffre représente un tiers des annonces du département, bien inférieur à la métropole de Lyon ou même l'Oisans (plus de 6 000 annonces).

On observe que le nombre d'annonces semble se stabiliser, en 2019-2020. Une première baisse est constatée entre 2020 et 2021 dans la métropole grenobloise, avec une diminution de 18 % du nombre d'annonces par rapport à 2019. Cause probable, la crise sanitaire : la tendance

reste à suivre.

Les annonces comptabilisées dans la métropole grenobloise permettent d'estimer à 10 000 le nombre de lits disponibles, dont 5 700 à Grenoble.

Toutefois ces chiffres sont à nuancer, puisque ces annonces, à l'inverse des lits en hôtellerie accessibles 365 jours par an, sont loin d'être réservables toutes l'année. On observe d'ailleurs une grande diversité de pratiques, allant de la mise en location occasionnelle d'une résidence principale (limitée réglementairement à 120 jours par an) ou secon-

**52 %**  
du total des annonces  
sont réservables  
+ de 120 j/an\*

**21%** sont réservables  
+ de 300 J/an



daire par un particulier, à une mise en location toute l'année par des sociétés spécialisées dans cette activité (agences, conciergeries...). 52 % des

annonces de location de courte durée sont louables plus de 120 jours an soit 1 474 annonces (4 900 lits) pour Grenoble-Alpes Métropole dont 900 annonces

(2 865 lits) pour Grenoble. Elles sont donc assimilables à une activité régulière voire "professionnelle".

## NOMBRE DE LITS RÉSERVABLES PLUS DE 300 JOURS PAR AN

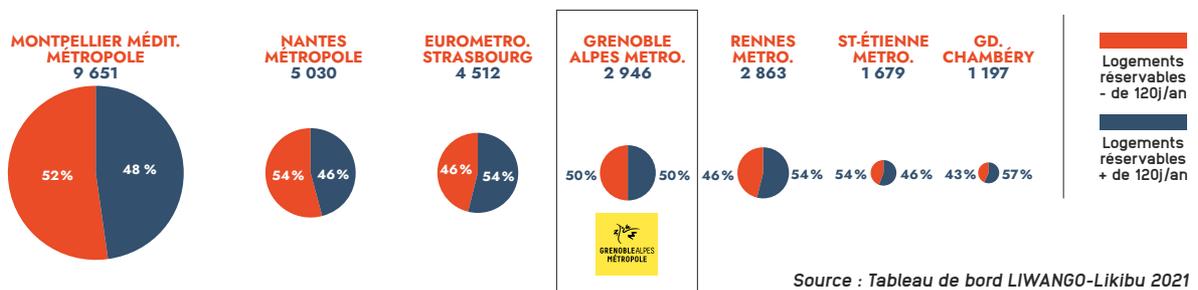


Environ 20% de lits réservés sont actifs + de 300 J/an

Sur la métropole, 20 % des offres sont réservables toute l'année ou presque.

Source : Tableau de bord LIWANGO-Likibu 2021 / Insee 2021

## NOMBRE DE LOGEMENTS RÉSERVABLES AVEC AIRBNB OU ABRITEL EN 2021



## QUEL EST L'IMPACT DE LA LOCATION COURTE DURÉE SUR LE MARCHÉ DE LA LOCATION ?

Les études en cours permettent de dresser les constats suivants à partir de l'analyse et du croisement des données Likibu avec celles de l'Observatoire du logement locatif ou encore de l'Observatoire du logement étudiant (OTLE) :

- Il n'y a pas, à ce jour, de lien entre la localisation géographique des annonces et le prix des loyers ;
- Certaines locations de courte durée pourraient constituer une alternative au logement pour les étudiants en alternance, à proximité des campus universitaires du territoire.

## UNE FREQUENTATION EN HAUSSE, AVEC UNE COMPLEMENTARITE SAISONNIERE ENTRE LES LOCATIONS COURTE DUREE ET L'HOTELLERIE

### QUELLE FRÉQUENTATION RÉELLE DU TERRITOIRE ?

L'ensemble des plateformes de location en ligne a déclaré 366 300 nuitées dans la métropole grenobloise en 2021, dont 95 % générées par Airbnb et Abritel : elles totalisent 349 000 nuitées (respectivement 344 996 et 4134 nuitées).

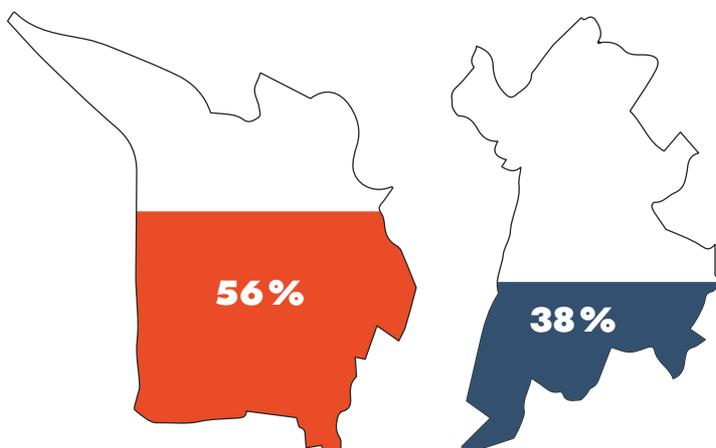
L'essentiel de ces nuitées est réalisé sur le périmètre de la ville-centre (294 780 nuitées déclarées par Airbnb, 644 sur Abritel), ce qui semble confirmer le caractère plutôt urbain de la plateforme

Airbnb quand sa concurrente concentre ses nuitées en dehors de Grenoble, avec un volume bien moindre.

Si les annonces de courte durée sont moins nombreuses en 2021 qu'en 2020, l'augmentation du nombre de nuitées indique qu'elles sont plus fréquemment louées. En 2021, le taux d'occupation moyen des annonces disponibles sur le périmètre de la métropole est de 38 % (56 % pour la ville-centre), avec un prix moyen de la nuit à 57,8 € (51,42 € à Grenoble).

La hausse du nombre de nuitées pourrait également traduire une certaine professionnalisation de ce mode d'hébergement, avec des annonces de plus en plus marketées, et la création de tout un écosystème, notamment avec les conciergeries, dont les prestations peuvent aller de la gestion des clés au ménage en passant par la décoration et le réagencement des appartements, shooting photo... ou encore la gestion totale du bien et sa mise en location.. ●

### TAUX D'OCCUPATION POUR GRENOBLE ET GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

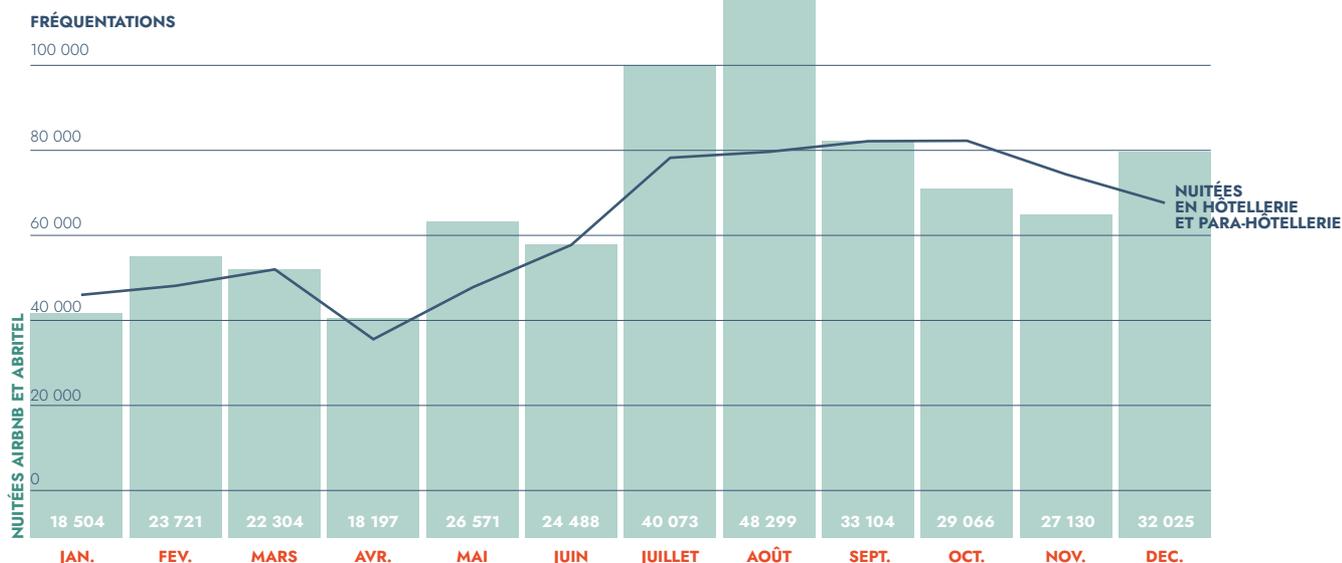


#### Le taux d'occupation

est le rapport entre le nombre de jours où la chambre (ou le logement entier selon les types d'hébergement) a été réservé et le nombre de jours où elle est ouverte à la location.

## PÉRIODICITÉ DES SÉJOURS

### RÉPARTITION MENSUELLE DES NUITÉES EN 2021



Sur l'année 2021, on observe des variations mensuelles de volume des nuitées de courte durée, significatives du tourisme d'agrément (été, week-end, fêtes de fin d'année).

Source : Taxe de séjour 2021

### DES LOCATIONS DE COURTE DURÉE ADAPTÉES AU TOURISME D'AGRÉMENT

L'activité réelle des locations courte durée sur Grenoble-Alpes Métropole semble donc saisonnière, les mois les plus fréquentés correspondant à des périodes de vacances scolaires ou de ponts, particulièrement en saison estivale. On distingue une part non négligeable de tourisme d'agrément des séjours en location courte durée sur le territoire, dont l'activité historique dépend pourtant majoritairement du tourisme d'affaires. C'est un signal plutôt positif pour l'attractivité touristique de la destination d'agrément, dont il conviendra d'analyser l'évolution dans le temps.

## DES CLIENTÈLES DIVERSIFIÉES

### QUELLES TYPOLOGIES DE CLIENTÈLES POUR LES LOCATIONS COURTE DURÉE ?

#### Précision méthodologique

L'analyse détaillée des données issues de la taxe de séjour permet d'aller plus loin dans la catégorisation des séjours et la typologie de la clientèle.



de deux semaines ; séjours à proximité de l'hôpital pour les accompagnants de proches hospitalisés ; télétravailleurs venus se mettre au vert au moment de la crise Covid...

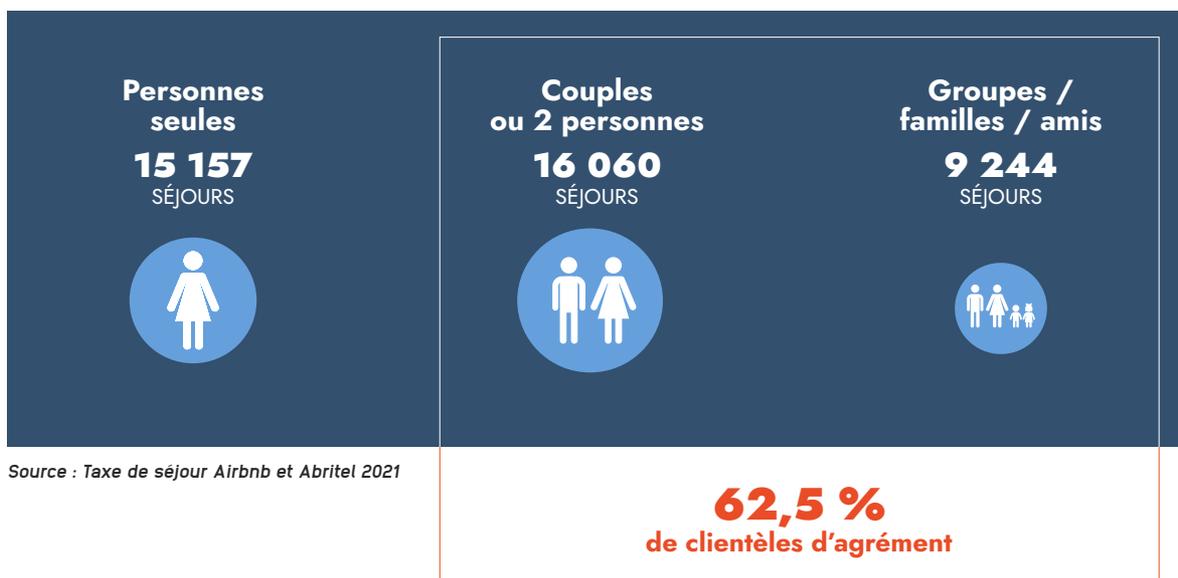
**La médiane, qui s'établit à une durée de séjour de deux nuits, est plus représentative de la réalité car elle correspond à la durée de la majorité des séjours déclarés.** Cette durée correspond à du court séjour week-end, mais pourrait également concerner une clientèle d'affaires en déplacement.

**Parmi les 40 461 séjours enregistrés en 2021 dans la métropole grenobloise, plus de 60 % sont le fait de segments de clientèle qui semblent relever plutôt du tourisme d'agrément :** les séjours à deux ou en groupe (famille, amis) représentent respectivement 40 % et 22,5 % des séjours. Les voyageurs seuls représentent 37,5 % des séjours.

**Deux tiers de ces séjours (28 177) concernent la ville-centre, avec la même répartition des clientèles.**

**Dans la métropole grenobloise, la durée moyenne des séjours s'élève à 4,5 nuits.** Cette statistique s'explique en partie par le poids de certains longs séjours : étudiants en alternance utilisant les locations de courte durée en alternative aux résidences étudiants pour des périodes

### PROFIL DE LA CLIENTÈLE, EN NOMBRE DE SÉJOURS



Source : Taxe de séjour Airbnb et Abrisel 2021

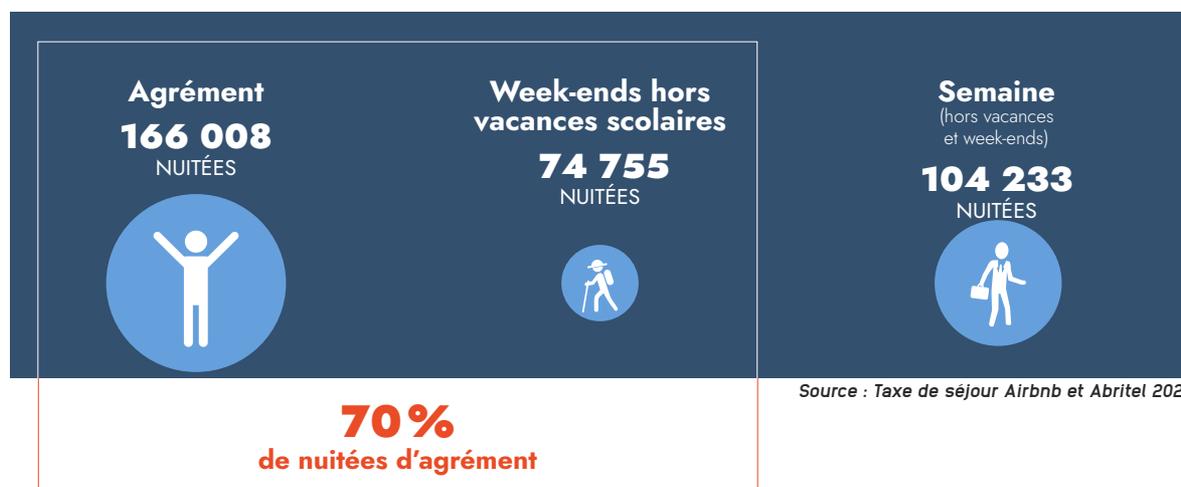




## RÉPARTITION DES NUITÉES SELON LES PÉRIODES

### Précision méthodologique

Afin d'affiner le profilage de la clientèle, le volume de nuitées totales d'Airbnb a été segmenté selon trois périodes de référence : les vacances scolaires et les week-ends hors vacances scolaires pour la clientèle agrément, et la semaine hors week-end et vacances pour la clientèle affaires (du lundi au jeudi).



Près de la moitié des 344 996 nuitées déclarées par Airbnb dans la métropole sont réalisées pendant les vacances scolaires tandis que 22 % correspondent à des week-end hors vacances, confirmant la part largement majoritaire de la clientèle loisirs.

30 % de ces nuitées interviennent toutefois en semaine, hors vacances scolaires, correspondant à **une part minoritaire mais significative de nuitées affaires**, lissées sur l'année. Les tendances sont du même ordre à l'échelle de la ville-centre.

## NOMBRE TOTAL D'ANNONCES

Grenoble  
**1 825**

Saint-Martin-d'Hères  
**185**

Fontaine  
**72**

Echirolles  
**57**

Vaulnaveys-le-bas  
**56**

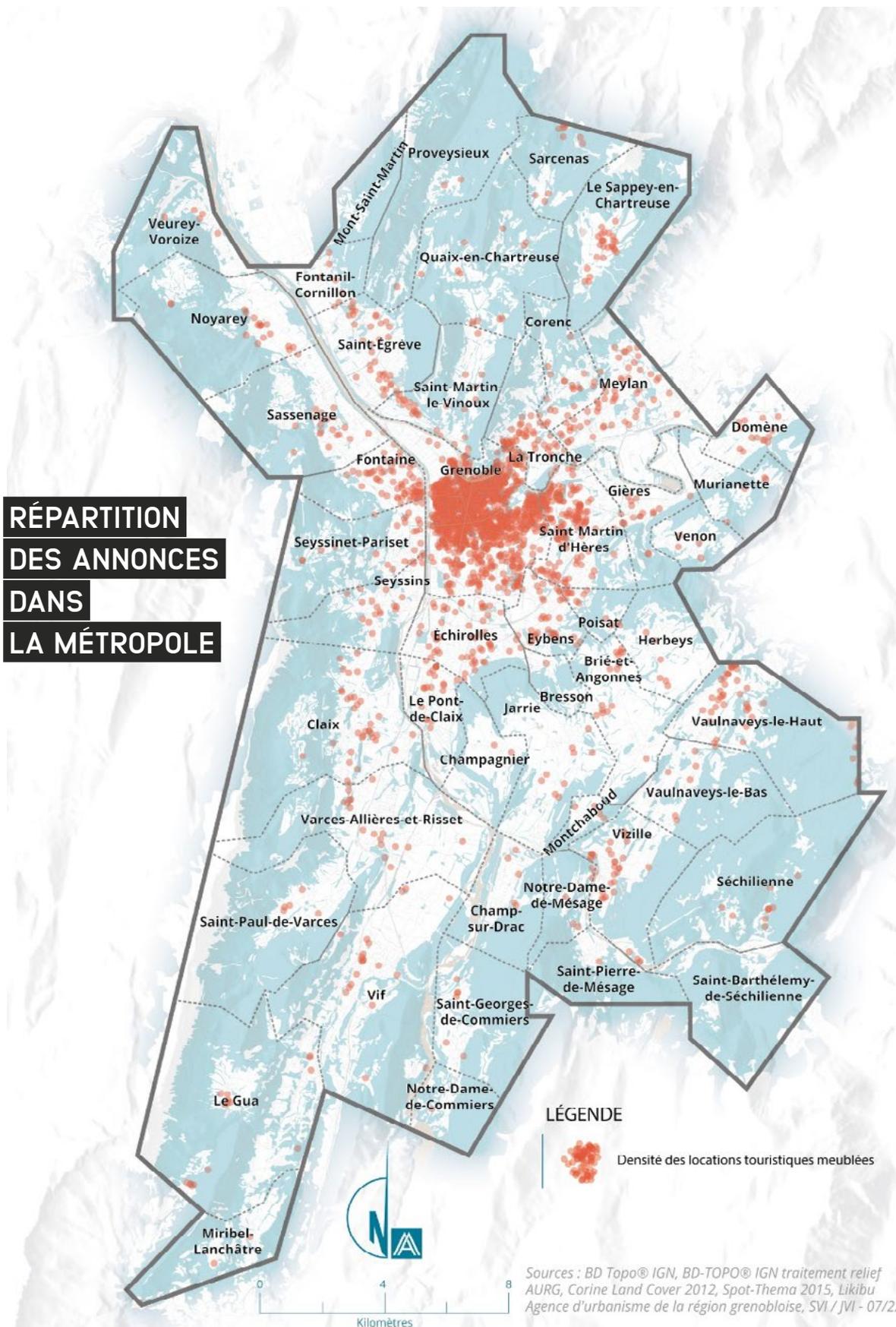
**349 130**

NUITÉES SUR GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

UN TAUX D'OCCUPATION SUR GAM DE

**38%**

**RÉPARTITION  
DES ANNONCES  
DANS  
LA MÉTROPOLE**





## QU'EN PENSE L'EXPERT ?

**AURÉLIEN JEMMA EST LE COFONDATEUR DE LIKIBU, COMPARATEUR DE LOCATIONS DE VACANCES.**

**Les locations touristiques meublées répondent à des besoins complémentaires des autres types d'hébergements touristiques et à des attentes nouvelles.** Non seulement ils élargissent le panel de solutions d'hébergement mais ils amènent de nouvelles personnes à voyager. Le parc hôtelier n'étant pas indéfiniment extensible, ces solutions d'hébergement alternatives sont indispensables pour répondre à une demande croissante, notamment en période de pics. Un touriste n'a pas les mêmes attentes entre un séjour à l'hôtel, dans une chambre d'hôte ou dans un appartement/une maison : le choix dépend de sa personnalité, du contexte du séjour (personnel, professionnel, en couple, en famille, entre amis) et de son budget. De la même manière, des étudiants

peuvent choisir des appartements proposés à la location de courte durée si leur stage ou leur alternance se déroule dans une ville différente de leur lieu d'études. C'est une alternative nouvelle, qui correspond mieux à leur besoin et à leur budget que l'hôtel.

**Les constats portés en Auvergne-Rhône-Alpes sont les mêmes que dans la métropole grenobloise.**

Après un léger ralentissement en 2021, le volume d'offres de locations touristiques meublées est reparti fortement à la hausse en 2022 avec environ 173 000 annonces. Le pic de fréquentation est très net durant les différentes périodes de vacances scolaires.

**La richesse et la diversité des types d'hébergements touristiques proposés sur un territoire contribuent grandement**

**à son attractivité, ce dont tous les acteurs profitent.**

En dépit des aspects concurrentiels qui peuvent être mal ressentis à tort par d'autres catégories, les locations touristiques répondent clairement à un besoin et à une demande croissante des touristes. Pour autant, l'encadrement de cette activité peut s'avérer nécessaire dans certains cas (comme pour toute pratique « nouvelle »). Cette étude a le mérite d'apporter des éléments d'objectivation permettant de temporer les arguments de certains acteurs (lobbies, institutionnels, etc.) qui ne mesurent pas l'effet d'entraînement des nouvelles pratiques et surévaluent la menace. Lorsqu'on met en perspective le nombre d'offres proposées sur les plateformes avec le parc global de chaque métropole, on mesure les choses avec plus de réalisme. ●



**MÉLINA HÉRENGER, VICE PRÉSIDENTE TOURISME, ATTRACTIVITÉ, INNOVATION, UNIVERSITÉ, QUALITÉ DE VIE À GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**

"Cette première étude sur les locations courtes durée est importante car elle permet de mieux comprendre les évolutions de l'hébergement touristique sur notre territoire, ainsi que des attentes de nos visiteurs auxquelles cette offre répond. Dans le contexte de crise de logement que nous connaissons,

Grenoble Alpes Métropole et ses élus restent néanmoins très attentifs à ce que ces nouveaux modes de location ne viennent détourner des habitats, notamment en Centre-Ville, au détriment des habitants confrontés à de plus en plus de difficultés pour se loger. Les socioprofessionnels du tourisme, lourdement

impactés par les crises des dernières années souffrent également face à cette concurrence déloyale. Cette étude est un premier outil pour nous aider à rester vigilants et à réfléchir collectivement et de la meilleure manière notre politique d'hébergement."

**EN CONCLUSION**

Ce premier bilan des locations courte durée dans la métropole grenobloise (plus concentrées sur la ville-centre) montre **une certaine complémentarité entre les locations courte durée, dont l'activité est marquée par la saisonnalité, notamment**

**estivale, et l'hôtellerie, dont l'activité est plutôt lissée sur l'année de septembre à juin/début juillet,** selon le calendrier traditionnel du tourisme d'affaires.

Les données 2021 semblent démontrer **un fonctionnement des loca-**

**tions courte durée plutôt lié au tourisme d'agrément,** dont la hausse est une bonne nouvelle pour le territoire. Son évolution est toutefois à observer de près, pour éviter les dérives que connaissent d'autres métropoles.

Grenoble-Alpes Métropole s'est associée à l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise et à Likibu pour construire un premier décryptage de l'activité des locations touristiques courte durée sur son territoire. Que représentent-elles ? Comment évolue ce marché ? Quel est son poids dans l'offre touristique globale ? Cette note de synthèse constitue un premier état des lieux qui servira de référence pour suivre les locations touristiques de courte durée sur le territoire métropolitain.

**UNE PUBLICATION GRENOBLE ALPES RÉALISÉE PAR GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE  
ET L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE**

