Downloaded from: justpaste.it/2qwr1

Air BnB "Les propriétaires ne veulent pas être perdants":

Sur Airbnb, le prix des logements dans le Var ne cesse de grimper

Ce n’est pas qu’une simple impression: louer un appartement sur Airbnb coûte de plus en plus cher. Depuis la

Var Matin Pierre Peyret Publié le 13/03/2023 à 07:00, mis à jour le 13/03/2023 à 09:59



Sur Airbnb, les prix flambent et ce n'est pas fini prévoient les spécialistes. **Photo Frantz Bouton**

Airbnb reste-t-il une bonne alternative à l’offre hôtelière? Plus que jamais, la question se pose alors que les tarifs ne cessent de grimper. En France comme ailleurs dans le monde. Dans sa lettre aux actionnaires, le groupe de San Francisco indiquait que le prix moyen d’une nuit louée s’élevait en moyenne à 164 dollars au deuxième trimestre 2022, *“ce qui représente une augmentation de 40 % par rapport à la même période en 2019”.*

Si en France, le prix moyen a augmenté de 16,4% entre 2018 et fin 2022 selon nos confrères du Monde, le Var affiche des taux supérieures.

La plate-forme AirDNA, qui fournit des données d’analyse du marché aux hôtes désireux d’affiner leurs tarifs ou aux investisseurs, a partagé à Var-matin ses éléments pour une dizaine

de villes touristiques du Var

+75% à Fréjus, +35 % à Bandol: une hausse à trois chiffres dans le Var

Résultat, à Bandol, avec un prix moyen journalier de 128 euros en janvier 2023, la hausse est de + 35% par rapport à janvier 2019 (95,13 euros).
Même constat, mais dans des proportions bien plus importantes
pour **Toulon** (58%), **Carqueiranne** (+62%) ou encore **Fréjus** (77%).
Ces hausses sont cependant plus mesurées si l'on compare l'été 2023 avec celui de 2019, mais elles varient de +13% à **Bandol,** + 14% à **Saint-Tropez** ou encore + 23% au **Pradet.**

Un prix moyen désormais bien au-dessus de cent euros la nuit

Dans les communes, sur l'année 2022, le prix moyen journalier constaté varie de 106 € à **Fréjus**, à 144 € à **Cavalaire-sur-Mer** ou encore 141 € au **Pradet.** Impossible, ou presque, de trouver une nuit à moins de cent euros dans ces communes du Var. Seule sa préfecture, **Toulon**, affiche un tarif moyen de 83 euros la nuit.
Les prix s'affolent toutefois dans le golfe de **Saint-Tropez**, avec un prix moyen pour 2022 de 407 € la nuit pour la cite tropézienne et près de 270 € à **Grimaud.**
Trois ans plus tôt, en 2019, ce prix moyen ne dépassait pas les 65 € à Toulon, les 92 € à Fréjus, ou les 110 à Bandol. Il atteignait toutefois déjà les 236 € à Grimaud et tutoyait les 300 € à Saint-Tropez.

La crise sanitaire a fait exploser la demande

À la tête du service de conciergerie My guest relation, dans les Alpes-Maritimes, Romain Maison et son associé Léo Mounzer n'ont pu que constater cette hausse. Leur travail consiste à fournir un service clé en main aux propriétaires de biens intéressés par la location saisonnière gérant l'entrée et la sortie du bien, le service de nettoyage et des annonces sur la plateforme Airbnb. *"C'est un travail qui se fait au quotidien"*, explique le duo qui gère près de 90 biens, de la villa au T3 en passant par des studios sur Nice et ses alentours.

Pour établir sa fourchette de prix, Romain multiplie les critères. **La saisonnalité, les événements et les emplacements sont passés au crible**. La concurrence aussi.
Cette hausse des prix, lui aussi l'a constaté à partir de fin 2020, début 2021, au moment de la crise sanitaire. Il y voit deux explications. La sortie du Covid tout d'abord.

> Les gens étaient preneurs de vacances, ils avaient de l’argent pour voyager, le budget était là".

Un secteur qui s'est professionnalisé

Responsable 2018 de Happy Home Conciergerie, basée à Toulon, Tiphanie Fleury abonde. *"Depuis le Covid, cela a explosé. L'offre ne cesse de grandir. Même des propriétaires qui n'en avait pas le besoin s'y mettent. La communication d'Airbnb est agressive et avec le bouche à oreille ils se disent que cela peut payer le foncier et l'entretien de leur terrain", explique celle qui possède un catalogue d'une vingtaine de villes. "Je refuse des demandes".*

Tous deux soulignent la professionnalisation de tout un secteur. ***"L’offre a augmenté en qualité"***. Responsable depuis deux ans de Your Host Helper, sa propre conciergerie basée à Nice, et après avoir travaillé trois ans dans le secteur, Marie Tortorello gère une centaine de biens, de Fréjus à Nice, elle abonde: *"Les locataires veulent le plus de confort possible".*

Comment l’ajout d’un acteur supplémentaire conduit à l’augmentation des tarifs

"L’objectif du propriétaire, c’est de rentabiliser le bien qu’il met en location et de rembourser le crédit immobilier", rappelle comme une évidence Romain Maison.
Mais l’objectif, pour ces conciergeries, est aussi de louer les biens de leur catalogue au tarif le plus élevé possible. Si Airbnb prélève une commission sur chaque transaction (de 3% pour les loueurs et de 15 % auprès des voyageurs), les revenus de Romain et ses confrères dépendent du prix de la location.
"On récupère 20% du montant net de la transaction que touche le loueur", explique Tiphaine, à Toulon. *"Dans certaines villes, comme Cannes, ce taux est de 25 %",* explique Romain. Loin de l’époque où la transaction se faisait au sein d’un triangle loueur-plateforme-locataire, la présence de cet acteur supplémentaire dans le maillage de la location contribue à la professionnalisation du secteur mais aussi, d’une façon, à l’augmentation des tarifs sur la plate-forme.

Une augmentation qui devrait se poursuivre

Si la hausse se fait à un rythme moindre ces derniers mois, les tarifs des logements mis en location sur Airbnb devraient poursuivre leur hausse, à en croire les spécialistes azuréens. Marie Tortorello constate **une certaine pression de la part des propriétaires.**

> On est obligé de tenir compte de l’inflation. Ils ne veulent pas être perdants. Ils font attention à ce qu’on soit le plus proche du bon prix. Ils sont très vigilants par rapport à l’augmentation des charges”.

Résultat, à l’intérieur des logements et dans les mails, les rappels autour de la sobriété énergétique se multiplient.

Les prix flambent, les taux d’occupation et les nuitées réservées aussi

Des prix qui augmentent mais qui, semblent-ils, n’effraient pas les vacanciers. Le taux d’occupation, soit le rapport entre les nuitées disponibles et les annonces disponibles, ne faiblit pas, au contraire. Dans le Var, il a souvent dépassé les 70% en juillet dernier, atteignant même les 80% en août (contre 30 à 40 % l'hiver). A titre de comparaison, ce dernier est souvent autour des 25% l'hiver dans les Alpes-Maritimes.
Si certaines villes tentent de contenir la propagation des locations Airbnb, le nombre de nuitées a retrouvé et dépassé par endroits les totaux de 2019.
Dans le détail, **à Saint-Raphaël, en août 2022, 40.340 nuitées ont été réservées,** soit 6.000 de plus que trois ans plus tôt. Même constat à **Fréjus** (33.683 contre 27.212)
ou **Toulon** (32.594 contre 24.835).