

Observatoire des Pratiques de Tourisme et de Loisir
de l'UMR LIENSs CNRS-La Rochelle Université
2026

Etude technique de l'Observatoire n°15

**Identification de la localisation exacte
des logements mis en location de courte durée
via les plateformes
(étude de cas sur l'île de Ré)**

Luc Vacher, Didier Vye et Elliot Oget



Intérêt et méthodes pour l'identification de la localisation exacte des logements mis en location de courte durée via les plateformes

Luc Vacher, Didier Vye, et Elliot Oget

L'identification à l'adresse des logements mis en location de courte durée via les plateformes permet de mener un décompte précis de ce domaine d'activité et d'en comprendre certains aspects de sa structuration. Elle reste la manière la plus fiable d'évaluer, sans double compte, ce secteur en attendant qu'un numéro d'enregistrement national soit mis en place pour l'ensemble des locations de courte durée. Cela devrait être réglementairement le cas fin 2026, mais la mise en place semble difficile et il est probable que ces numéros d'enregistrement – ou, à défaut les numéros d'enregistrement locaux quand ils existent – ne soient pas indiqués de manière effective sur l'ensemble des annonces de location de courte durée des différentes plateformes proposant ce type de biens à la location. L'intérêt d'une identification de la localisation exacte des logements mis en location de courte durée via les plateformes, sans attendre que cette localisation à l'adresse soit potentiellement possible par recoupement des fichiers de déclaration de mise en location des biens auprès des autorités locales ou de l'État, est de trois ordres.

Dans le cadre d'une estimation du volume des biens mis en location, elle permet d'identifier l'ensemble des biens rapportés à une adresse réelle et ainsi d'éviter les doubles comptes qui pourraient être induits par une simple addition des biens de chaque plateforme, dont la localisation en affichage public est souvent brouillée.

Dans le cadre de l'étude du recours à différentes plateformes pour mettre un bien en location de courte durée, la localisation à l'adresse exacte permet d'évaluer l'ampleur du phénomène du dépôt d'une même offre sur plusieurs plateformes.

De manière secondaire, elle permet aussi d'évaluer, pour les différentes plateformes, les différents degrés d'imprécision des localisations affichées pour les biens mis en location par rapport à leur adresse réelle.

Une identification des annonces à l'adresse longue et minutieuse

Deux enquêtes menées par l'Observatoire des pratiques de tourisme et de loisir de l'UMR LIENSs CNRS-La Rochelle Université pour les communes de l'Île de Ré de Saint-Clément-des-Baleines en 2025 et de Loix en 2024 ont permis de mener ce travail de localisation à l'adresse permettant d'évaluer l'importance des offres multi-plateformes et, secondairement, le niveau de précision des localisations proposés par les principales plateformes.

Cette localisation à l'adresse nécessite d'identifier et de localiser chaque offre à partir des photographies du bien présentes dans les annonces. En effet si les annonces présentent des photographies de l'intérieur du bien, elle propose aussi, presque toujours, des images de l'extérieur permettant la localisation.

Dans le cas de communes, comme celles de l'Île de Ré, dont pour ainsi dire toutes les offres concernent des maisons ou des parties de maison, ce travail peut être réalisé en comparant les images présentes sur les annonces aux photographies aériennes disponibles sur le Géoportail de l'IGN et sur les applications en ligne de Apple Maps (Apple Plans), Google Earth Pro et Microsoft Bing. Pour l'île de Ré. Il existe également une couverture aérienne récente mise à disposition publiquement par la communauté de communes. Le travail de repérage mobilise par ailleurs les services de navigation virtuelle (Google Street View, Panoramax de l'IGN, Vue à 360° de Apple Maps) permettant de visualiser les lieux à travers des panoramas photographiques à 360° réalisés à partir des axes de circulation (fig. 1). La mobilisation de ces différents clichés dont les dates de mises à jour sont très variables peut être complétée par une vérification terrain.

Figure 1 - Localisation d'une annonce par comparaison d'une photo présente sur l'annonce d'une plateforme avec et les images de Google street view



Sources : Airbnb, 2025 ; Google Street View, 2025.

Une fois le bien identifié à partir des photographies, il lui est attribué, dans la base de données de l'étude, un identifiant unique et son adresse est consigné et géolocalisé à partir de la couche de données « adresses » (Base Adresse Nationale) du Géoportail de l'IGN, éventuellement aidée par la couche « parcelles cadastrales » pour comprendre la géométrie des terrains. Ces informations de localisation sont complétées par l'enregistrement des coordonnées géographiques du bien dans l'interface cartographique de la plateforme. Cette information permet de calculer l'importance des écarts entre la localisation exacte du bien et celle affichée par la plateforme (Tab. 1).

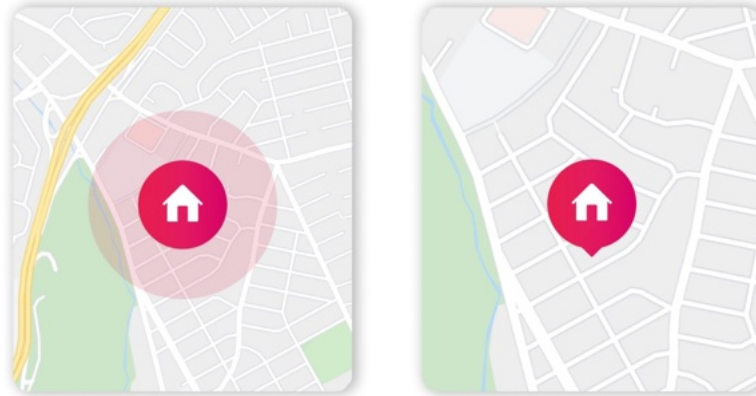
Tableau 1 - Écarts entre l'emplacement réel des locations et leur localisation affichée sur les plateformes à Saint-Clément-des-Baleines (Île de Ré) en mai 2025.

Annonces des plateformes à Saint-Clément-des-Baleines en mai 2025	Airbnb		Iledereloc		Abritel (Vrbo, HomeAway)		Leboncoin	
Total des annonces	155		107		84		47	
Annonces non localisées	18		1		0		8	
% des annonces non loc.	12%		0,9%		0%		17%	
Annonces localisées	137		106		84		39	
Précision de la localisation des annonces sur les plateformes	Annonces Airbnb	en % des annonces Airbnb localisées	Annonces Iledereloc	en % des annonces Iledereloc localisées	Annonces Abritel	en % des annonces Abritel localisées	Annonces Leboncoin	en % des annonces Leboncoin localisées
Emplacement exact	35	26%	75	71%	50	60%	26	67%
Emplacement inexact	102	74%	31	29%	34	40%	13	33%
... à 10 à 19 m	1	1%	10	9%	0	0%	1	3%
... à 20 à 49 m	10	7%	12	11%	10	12%	6	15%
... à 50 à 99 m	43	31%	4	4%	2	2%	2	5%
... à 100 à 199 m	42	31%	1	1%	8	10%	2	5%
... à 200 à 499 m	5	4%	2	2%	13	15%	1	3%
... à 500 à 799 m	0	0%	2	2%	1	1%	0	0%
... à 800 à 1100 m	1	1%	0	0%	0	0%	1	3%
Valeur la plus éloignée de l'emplacement réel	964 m		625 m		572 m		1073 m	

Source : Vacher, Vye, Brandel, Oget, Observatoire des pratiques de tourisme et de loisir de l'UMR LIENSs CNRS-La Rochelle Université, 2025.

Ce travail d'identification de la localisation exacte des biens est nécessaire, même si en fonction des plateformes, une partie plus ou moins importante des annonces peut correspondre à la localisation réelle du bien. Si on prend l'exemple de la plateforme Airbnb, celle-ci propose au loueur, au moment de l'enregistrement de son bien, de choisir entre un « emplacement général » et un « emplacement précis ». L'emplacement « général » s'annonce comme définit aléatoirement dans un rayon de moins de 1 kilomètre autour du bien (*half mile* soit environ 805 m dans la version en anglais). Cette zone est matérialisée sur la carte de la plateforme par un pictogramme de maison entouré d'une pastille rouge transparente mesurant ... 500 mètres de diamètre. L'emplacement « précis » propose au loueur un repère placé au coin de la rue perpendiculaire la plus proche de son bien. Le loueur peut modifier cette position par défaut s'il le souhaite (Fig. 2). Ce choix de la précision ne semble pas être celui qui domine pour la plateforme Airbnb, avec 26% de localisation exact dans l'étude menée à Saint-Clément-des-Baleines (figure 22c), les autres plateformes enquêtées sont plus transparentes en matière de localisation : 71% de localisations exactes avec Iledereloc, 60% avec Abritel et 67% avec Leboncoin.

Fig. 2 - Localisation des biens proposés à la location dans l'interface Airbnb



La proposition de location s'affiche dans l'interface Airbnb avec une localisation en emplacement « général » (à gauche) avec sa pastille rouge de 500 m de diamètre ou en emplacement « précis » (à droite).

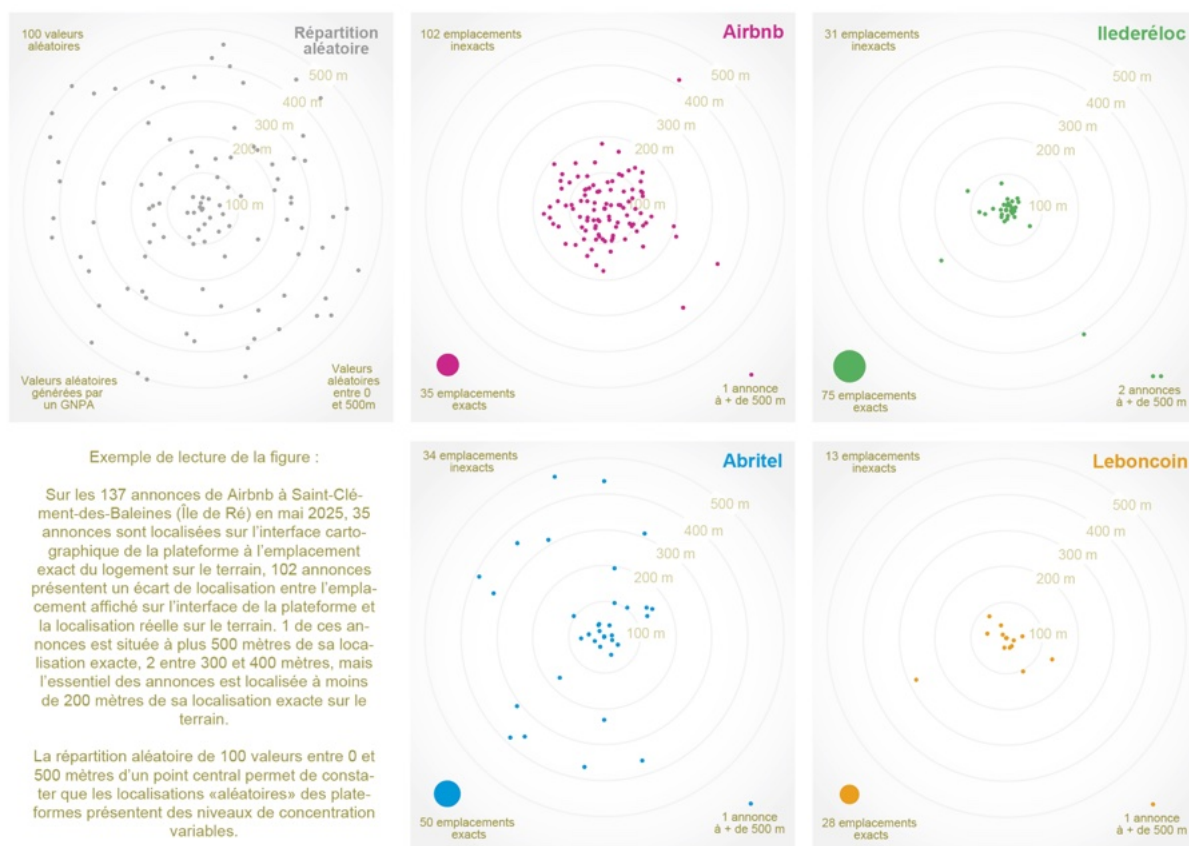
Source - Airbnb, 2023, Préciser l'emplacement de votre logement pour aider les voyageurs, Site Airbnb [en ligne] <https://www.airbnb.fr/resources/hosting-homes/a/setting-expectations-with-an-accurate-location-491> (consulté le 25 novembre 2025)

Des localisations réelles souvent proches des localisations annoncées

La localisation publique exacte des biens disponibles par les plateformes est donc partielle et reste non souhaitée par une partie des loueurs pour des questions de discrétion, comme par les plateformes qui ventent la sécurisation de leur système, par le filtrage de l'accès à la localisation précise des logements aux seuls clients engagés dans un processus d'achat.

Il est aussi intéressant de constater qu'une plateforme comme Airbnb, qui brouille la localisation d'une grande partie des biens qu'elle propose, le fait de manière moins radicale que ce qu'elle laisse entendre. On est très loin du kilomètre annoncé publiquement ou des 500m visualisé sur les cartes de la plateforme. À Saint-Clément-des-Baleines, 94% des biens à localisation « inexacte » se situent dans un rayon de moins de 200m de la localisation annoncée (fig. 3). Si la répartition des annonces à localisation inexacte proposées par Abritel se rapproche plus d'une distribution aléatoire dans un rayon de 500 autour du bien, Leboncoin et Ilederloc concentre l'essentiel des localisations dans un périmètre de 100 m autour de l'emplacement réel (fig. 3). Ces valeurs confirment les observations de l'enquête menée en 2024 sur la commune de Loix.

Figure 3- Écart entre l'emplacement réel des locations et leur localisation affichée sur les plateformes à Saint-Clément-des-Baleines (Île de Ré) en mai 2025.



Source : Vacher, Vye, Brandel, Oget, Observatoire des pratiques de tourisme et de loisir de l'UMR LIENSs CNRS-La Rochelle Université, 2025.

La multi-diffusion des logements comme source de biais dans le décompte des locations

L'identification des biens à partir de leur adresse permet de mieux localiser les biens, mais elle constitue également un outil essentiel pour fiabiliser leur comptabilisation et mesurer le phénomène de diffusion sur plusieurs plateformes. Dans les communes de l'Île de Ré étudiées en 2024-2025, il apparaît ainsi que la location de courte durée repose majoritairement sur une commercialisation via une seule plateforme. 74 % des 202 logements recensés à Loix (soit 149 biens) et 62 % des 244 logements identifiés à Saint-Clément-des-Baleines (soit 151 biens) sont proposés sur une seule plateforme (Tab. 2).

Cependant, cette tendance dominante n'empêche pas l'existence de stratégies de multi-diffusion par un nombre non négligeable de propriétaires. Le recours à plusieurs plateformes entraîne alors des risques de double compte lorsque les annonces sont agrégées sans prise en compte des doublons. Dans ce cas, le volume de logements loués peut être artificiellement gonflé. À titre d'illustration, l'addition des annonces issues des quatre principales plateformes actives sur l'Île de Ré conduit à une surestimation

d'environ 33 % du nombre de biens pour la commune de Loix en 2024 (267 annonces pour 202 logements), et jusqu'à près de 50 % pour Saint-Clément-des-Baleines en 2025 (366 annonces pour 244 logements).

Tableau 2 – Les annonces sur les différentes plateformes de location courte durée dans deux communes de l'île de Ré en 2024-2025.

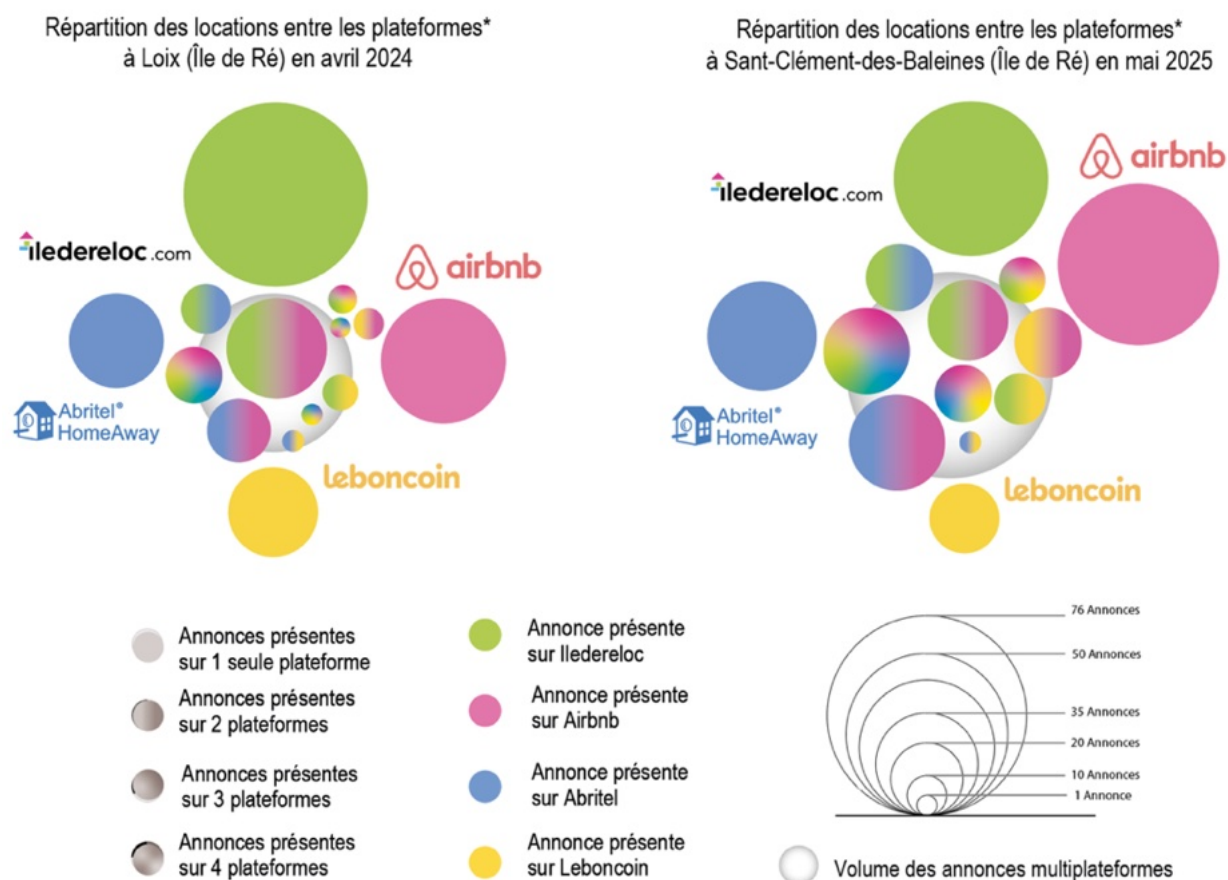
Bien disponible sur la ou les plateforme(s) :	Nombre de biens Loix Avril 2024	en % du total des biens					Nombre d'Annonces Saint-Clément-des Baleines mai 2025*	% du total des annonces *					
			lledereloc	Airbnb	Abritel	Leboncoin			lledereloc	Airbnb	Abritel	Leboncoin	
lledereloc (uniquement)	76	38%	x	0	0	0	54	22%	x	0	0	0	
lledereloc + Airbnb	22	11%	x	x	0	0	15	6%	x	x	0	0	
lledereloc + Abritel	5	2%	x	0	x	0	10	4%	x	0	x	0	
lledereloc + Leboncoin	3	1%	x	0	0	x	6	2%	x	0	0	x	
lledereloc + Airbnb + Abritel	7	3%	x	x	x	0	17	7%	x	x	x	0	
lledereloc + Airbnb + Leboncoin	2	1%	x	x	0	x	5	2%	x	x	0	x	
lledereloc + Abritel + Leboncoin	1	0,5%	x	0	x	x	0	0%	0	0	0	0	
lledereloc + Airbnb + Abritel + Leboncoin	1	0,5%	x	x	x	x	0	0%	0	0	0	0	
Airbnb (uniquement)	35	17%	0	x	0	0	59	24%	0	x	0	0	
Airbnb + Abritel	9	4%	0	x	x	0	21	9%	0	x	x	0	
Airbnb + Le Bon Coin	2	1%	0	x	0	x	11	5%	0	x	0	x	
Airbnb + Abritel + Leboncoin	0	0%	0	0	0	0	7	3%	0	x	x	x	
Abritel (uniquement)	20	10%	0	0	x	0	27	11%	0	0	x	0	
Abritel + Leboncoin	1	0,5%	0	0	x	x	1	0%	0	0	x	x	
Leboncoin (uniquement)	18	9%	0	0	0	x	11	5%	0	0	0	x	
Total des biens	202	100%	117	78	44	28	244	100%	107	135	83	41	
Part de chaque plateforme dans le total des biens			58%	39%	22%	14%				44%	55%	34%	17%
Total des annonces			267							366			
Annonce d'un bien présent sur 1 plateforme	149	74%					151	62%					
Annonce d'un bien multiplateforme	53	26%					93	38%					
- dont annonce du bien sur 2 plateformes	42	20,8%					64	26,2%					
- dont annonce du bien sur 3 plateformes	10	5,0%					29	11,9%					
- dont annonce du bien sur 4 plateformes	1	0,5%					0	0,0%					
Total des biens	202	100%					244	100%					

* Annonces localisées à l'adresse

Source : Vacher, Vye, Brunello, Oget, Brandel, Observatoire des pratiques de tourisme et de loisir de l'UMR LIENSs CNRS-La Rochelle Université, 2024-25.

La multi-diffusion reste cependant le plus souvent limitée à deux plateformes, mais les données observées à Saint-Clément-des-Baleines suggèrent une diffusion de plus en plus fréquente sur trois supports (Fig. 4). Cette évolution laisse entrevoir un risque accru de surestimation structurelle du volume de logements effectivement disponibles à la location, si ces pratiques de multi-publication continuent de se généraliser.

Figure 4 – Poids des annonces des différentes plateformes de location courte durée dans deux communes de l'île de Ré en 2024-2025.



* Les locations multiplateformes sont analysées à partir 4 plateformes principales, une partie du phénomène concernant d'autres plateforme est donc ignorée

Source : Vacher, Vye, Brunello, Oget, Brandel, Observatoire des pratiques de tourisme et de loisir de l'UMR LIENSs CNRS-La Rochelle Université, 2024-25.

Bibliographie :

Vacher Luc, Vye Didier, Oget Elliot, Brunello Pascal, Dejan Sylvain, 2024, Les locations de meublés touristiques et leur évolution sur le territoire de la communauté de communes de l'Île de Ré, analyse fondée sur les données AirDNA et INSEE sur la période 2016-2023, La Rochelle Université pour Observatoire de l'habitat, meublés touristiques, Communauté de communes de l'Île de Ré, 155 p.

Airbnb, 2025, Enregistrement et changement d'usage, Hub Réglementaire de la communauté Airbnb en France, [en ligne] <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2025/08/Liste-des-communes-avec-enregistrement-obligatoire-sur-Airbnb-France-Aout-2025.pdf> (consulté le 26 octobre 2025)

Airbnb, 2025, Comment ajouter l'emplacement de votre logement ? Airbnb, Centre de ressources, [en ligne] <https://www.airbnb.fr/resources/hosting-homes/a/how-to-add-your-location-358> (consulté le 26 octobre 2025)

Bouquet Claire , Vacher Luc et Vye Didier , 2019, Que nous dit l'offre Airbnb sur l'évolution des territoires touristiques ? Le cas de La Rochelle/Île de Ré », Mappemonde, n°125, [en ligne] <http://journals.openedition.org/mappemonde/739>

Pour citer ce document

Vacher Luc, Vye Didier, Oget Elliot, 2026, Identification de la localisation exacte des logements de location de courte durée via les plateformes, Étude technique de l'Observatoire n°15, Observatoire des pratiques de tourisme et de loisir de l'UMR LIENSs CNRS-La Rochelle Université, 8 p.