



HAL
open science

L'impact du développement de AirBNB sur l'habitat “ voyage autour d'un géant du tourisme ” : le cas du Panier à Marseille

Alizé Tessier

► To cite this version:

Alizé Tessier. L'impact du développement de AirBNB sur l'habitat “ voyage autour d'un géant du tourisme ” : le cas du Panier à Marseille. Sciences de l'Homme et Société. 2018. dumas-01983133

HAL Id: dumas-01983133

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01983133>

Submitted on 16 Jan 2019

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.

L'IMPACT DU DÉVELOPPEMENT DE AIRBNB SUR
L'HABITAT
"VOYAGE AUTOUR D'UN GÉANT DU TOURISME"
(LE CAS DU PANIER À MARSEILLE)



TESSIER Alizé

Mémoire de Master 2 : Urbanisme et Aménagement
Spécialité Habitat, Politique de la Ville et Renouvellement Urbain
Sous la direction d'Emeline Hatt
2017/2018



Tous mes remerciements,

A toutes les personnes qui ont permis à ce mémoire de voir le jour, et en particulier à mes professeurs, aux personnes qui ont accepté de répondre à mon enquête, aux professionnels de l'habitat et aux agents immobiliers, pharmaciennes et habitants du Panier qui ont acceptés de répondre à mes questions.

A Céline Grava, ma tutrice de stage pour ses précieux conseils.

A Delphine Arbouet pour le temps passer à la relecture de ce mémoire.

A ma directrice de mémoire, Emeline Hatt ainsi que Julie Gautier avec qui chaque discussion m'ont permis de guider et nourrir mes choix.

A mes collègues, Sandra, Sandrine, Paul, Laurence et Florant, mes amis, Virginie, Marion, Jordanne, Charles et Rémi et mes colocataires, Véro, Sarah et Léo pour leur soutien sans faille.

Table des matières

Introduction.....	7
Partie I : Un regard sur le phénomène Airbnb : un développement rapide en réponse aux évolutions sociétales.	14
I-1 De nouvelles pratiques touristiques répondant à de nouvelles demandes	16
I-1-1 Le tourisme alternatif	16
I-1-2 Le tourisme de dernière minute facilite le développement du tourisme de proximité et de courts séjours	18
I-1-3 Le tourisme authentique et des lieux ordinaires	20
I-2 L'apparition de nouvelles offres de tourisme pour répondre à l'évolution de la demande.....	22
I-2-1 les NTIC au service du e-tourisme	22
I-2-2 L'avènement de l'économie collaborative grâce aux NTIC	22
I-2-3 Le montée en puissance d'un tourisme artisanal, nouvelle pratique des bailleurs privés.....	24
I-3 Airbnb un modèle hybride et un marketing à la fine pointe	28
I-3-1 Un développement rapide.....	28
I-3-2 Créer une image positive ancrée sur l'économie collaborative.....	30
I-3-3 Une illusion bien entretenue.....	31
Partie II : le développement d'Airbnb dans le Panier : d'une hospitalité inoffensive à une gentrification 2.0.....	36
II .1 Dans le Panier, le marché du logement n'est pas indifférent à l'arrivée d'Airbnb.....	39
II.1.1 Airbnb à l'origine de l'éviction de logements du parc standard au sein du Panier (?).....	39
II.1.2 Les loyers du Panier susceptibles de résister à l'effet Airbnb	51
II.2 Des quartiers transformés en résidence touristique : la perte de l'âme du Panier	57
II.2.1 L'arrivée de nuisances dans le paisible Panier	58
II.2.2 Le Panier souhaite la bienvenue à la boutique "Plus belle et la vie" & cie	60

Partie III : Le bras de fer Airbnb vs Instances Publiques.....	63
III.1 Airbnb fête ses 10 dans un contexte réglementaire qui se durcit.....	65
III.1.1 A chaque ville, sa recette réglementaire	65
III.1.2 Homogénéisation de la réglementation dans les grandes villes françaises	69
III.2 Des freins à l'application des règles qui limitent l'impact de celles-ci.....	72
III.2.1 Des dispositifs qui nécessitent d'importants moyens de mise en œuvre	72
III.2.2 Un combat à échelle européenne	74
III.3 A Marseille, une politique non volontariste	78
III.3.1 Une appropriation des outils de régulation incomplète.....	78
III.3.2 des objectifs de développement touristiques non corrélée à une éventuelle politique de régulation des hébergements touristiques.....	79
Conclusion	83
Table des figures	87
Bibliographie	88

Introduction

C'est l'histoire de deux jeunes designers, Brian Chesky et Joe Gebbia. En 2007, ils se retrouvent incapables de payer le loyer de leur appartement à San Francisco et décident alors de louer une partie de leur logement. Ils proposent sur Internet une chambre munie d'un simple matelas pneumatique. Ils vont imaginer ce qui va devenir le plus grand site d'hébergement entre particuliers du monde, présent aujourd'hui dans 191 pays et 34 000 villes¹. Dix ans plus tard, Airbedandbreakfast.com est devenu Airbnb, une plate-forme mondiale valorisée 30 milliards de dollars, par laquelle sont conclus plus de 140 millions de séjours par an².

Principale plateforme de réservation et de location de logements entre particuliers, Airbnb est devenue un géant planétaire depuis son lancement. Elle rencontre également un succès fulgurant en France, Paris, étant devenue la première ville "Airbnb" en Europe suivie par Barcelone puis Londres³. Lors du dernier relevé effectué par l'Observatoire Airbnb en septembre 2017, Paris comptait 86 725 offres sur Airbnb : 10 659 chambres et 76 066 logements entiers. Le précédent relevé effectué, en octobre 2016, recensait 56 544 offres sur Airbnb à Paris, soit une augmentation du stock de 53%⁴.

En 2017, 23% des Français ont ainsi utilisé une plateforme de type Airbnb pour se faire héberger chez quelqu'un ou louer un logement au cours de 12 derniers mois, indique l'ObSoCo, l'observatoire de la société et de la consommation, dans son dernier baromètre sur les consommations émergentes. 23%, c'est 6 points de plus qu'en 2015, signe que cette pratique s'ancre de plus en plus dans les usages⁵.

Forte de son succès, la plateforme voit apparaître des concurrents souhaitant eux aussi surfer sur la vague prometteuse. En effet, cette nouvelle forme de tourisme permet de trouver un hébergement touristique facilement, de gagner en pouvoir d'achat, de visiter des villes à moindre coût, pourtant, le développement de ces plateformes de location entre

1 Barbé S, « Début, succès et polémiques... Extraits exclusifs du livre « Airbnb Story » », Le Parisien, 12/01/2018

2 Georges B, « La folle décennie d'Airbnb », Les Echos, 16/02/2018

3 www.airbnb.fr

4 Schwyter A, « Pourquoi Paris n'est plus la seule ville étendard d'Airbnb dans le monde », Challenges, 24/08/2017

5 Xandry V, « Covoiturage, Airbnb, "fait maison"... pourquoi un tel succès ? », Challenges, 01/03/2018

particuliers sont de plus en plus décriées et dans le collimateur des autorités de plusieurs pays⁶.

Elle est accusée de nombreux maux ayant des conséquences sur les villes et sur ses habitants. Plusieurs rapports attestent de ces problématiques. En avril 2018, Johanna Dagorn et Matthieu Rouveyre publiait une note de rapport afin de mettre en exergue le fait que "de plus en plus de logements jusqu'ici dédiés aux habitants sont dorénavant mis à disposition des touristes via des plateformes comme Airbnb. Les conséquences sont importantes et, parmi les plus problématiques, on compte la raréfaction de l'offre de logements dédiés aux habitants, l'augmentation du prix du foncier et des loyers ou encore la transformation du paysage économique et commercial de la ville"⁷. Un mois plus tard, c'est au tour de l'ONG Corporate Europe Observatory de dénoncer "leur effet sur les villes européennes est loin d'être utopique ou durable sortant des logements du marché locatif, contribuant par conséquent à faire grimper les prix des logements et augmentant les impacts du tourisme⁸. Elles sont également accusées de participer à la gentrification des villes historiques et touristiques et de retirer du marché des logements à usages locatifs privés pour les transformer en logements locatifs touristiques⁹.

Ces plateformes se développent un peu plus chaque année au grand dam du secteur de l'hôtellerie qui l'estime aussi responsable de ses baisses de fréquentation¹⁰. C'est d'ailleurs ce secteur qui a en premier lieu réagi. Dénonçant une concurrence déloyale, il n'a de cesse de demander une régulation de la réglementation de ces plateformes auprès des instances publiques. (SOURCE). Des réclamations du secteur touristique, ont suivi des études montrant l'impact du développement de ces plateformes sur l'habitat.

6 Fournier A, « La Catalogne s'en prend à Airbnb et autres sites de location saisonnière », Le Monde, 09/07/2014

7 jean-jaures.org

8 Corporate Europe Observatory, 2018, UnFairbnb : How online rental platforms use the EU to defeat the cities affordable housing measures, 28 p.

9 Sans A A, Dominguez A Q, 2016, «Unravelling Airbnb : Urban perspectives from Barcelona. 26 p.

10 « Airbnb, Homelidays, Housetrip... Font-ils couler le marché hôtelier ? », Le Monde, 20/03/2014

- Prenant peu à peu conscience du phénomène et de ses impacts, les instances publiques tentent alors de mettre en place une réelle réglementation. De nombreuses villes à travers le monde vote de nouvelles lois pour limiter les impacts du phénomène sur l'habitant. (SOURCES) On peut alors se demander **qu'en considérant la montée en puissance des plateformes d'hébergement touristique, quelle est la prise en considération de ce phénomène dans la politique de l'habitat ?**

Pour répondre à cette problématique nous nous baserons sur un postulat et trois hypothèses.

- Il est indéniable que les plateformes d'hébergement touristique répondent à de nouvelles demandes de la part des touristes et nous tâcherons de présenter celles-ci afin de cerner le succès de ces plateformes.
- Afin de mesurer l'effet de ces plateformes sur l'habitat nous nous baserons sur une l'hypothèse qu'elles ont un impact négatif sur l'habitat, notamment en soustrayant des logements du parc privé "classique" et de fait en faisant augmenter les loyers.
- Bien que de nombreuses villes tentent de réguler le phénomène, nous partirons sur l'hypothèse qu'il reste encore peu pris en compte dans la politique de l'habitat.
- Enfin, nous supposons que les instances publiques sont volontaristes, mais que le manque d'informations sur les usagers de ces plateformes limite la définition d'une politique claire et efficace.

L'ensemble de ces interrogations nous ont conduit à définir un terrain d'étude et élaborer une méthodologie de recherche.

La question de la définition d'un terrain d'étude s'est rapidement posée. En effet, le phénomène ne se limite pas à un territoire précis mais touche aujourd'hui de nombreuses villes touristiques à travers le monde.

Le développement de Airbnb et de ses concurrents étant un phénomène récent, il nous est paru important de sélectionner un territoire d'une certaine importance, telle qu'une métropole afin d'avoir un accès aux données simplifié.

Cependant, l'objectif de cette étude était également d'effectuer une analyse sur un territoire d'ampleur certes, mais dont on entend encore peu parler. En France, Paris est la métropole touristique de référence lorsque l'on parle de Airbnb et de ses impacts, nous

avons donc profité d'effectuer un stage à Marseille pour sélectionner cette seconde métropole touristique. Enfin, il est finalement paru intéressant de traiter les données à grande échelle, sur un secteur qui serait potentiellement directement touché par le phénomène de Airbnb. Il a alors été décidé de travailler sur le Panier à Marseille, quartier emblématique du tourisme à Marseille.

Pour vérifier les hypothèses et répondre à la question posée, le travail de recherche s'appuie principalement sur des articles de presse, faut d'un panel suffisamment fourni en littérature scientifique et spécialisée. En effet, les plateformes type Airbnb étant nées à partir de 2007 et commencer à prendre de l'ampleur à partir de 2012, le phénomène est encore très récent.

Nos recherches se sont donc portées dans un premier temps sur la littérature scientifique via le biais de différentes sources et l'usage de mots clés mais s'est révélée peu fructueuse.

Bases de données	Mots clés
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ fond de la bibliothèque universitaire d'Aix-Marseille ⇒ Google scholar ⇒ Cairn, une plateforme de diffusion de revues de sciences humaines et sociales ⇒ OpenEdition Journals qui regroupe 490 revues scientifiques 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Airbnb ⇒ HomeAway ⇒ Plateforme de location ⇒ Plateforme touristique ⇒ Plateforme d'hébergement ⇒ Plateformes de meublés

Nous nous sommes alors rapidement reportés sur l'usage de la presse écrite et de reportages vidéo. L'état de l'art s'est au maximum porté sur les articles parus dans Le Monde. Le Monde est un journal français fondé en 1944 et journal de référence dans la presse française. Il est le second quotidien national payant le plus lu en France après le Figaro¹¹. Tandis que la ligne éditoriale du Figaro s'annonce de droite, gaulliste, libérale¹² et conservatrice¹³, la ligne éditoriale du Monde est parfois présentée comme étant de centre gauche¹⁴ bien que cette affirmation soit récusée par le journal lui-même qui revendique un traitement non partisan¹⁵.

Le choix s'est porté sur le Monde afin d'avoir un journal d'ampleur et pour que les articles soient les plus objectifs possibles. 3 mots clés ont été recherchés dans le titre des articles "Airbnb", "Homeaway", "Plateforme d'hébergement". Le dernier mot clé n'a obtenu aucun

11 ACPM Alliance pour les chiffres de la presse et des médias, avril 2017

12 Slama G-A, « Le figaro, ou de l'éclectisme libéral », Le Figaro, 15/10/2007

13 Peralva A, Macé E, « Médias et violences urbaines : débats politiques et construction journalistique », Paris. La Documentation Française, 2002, p.36

14 Grégory Piet, Sophie Wintgens et David Stans, "La guerre à Gaza, de l'analyse du discours médiatique à l'analyse politologique : l'État et les relations internationales en question", Berne, Peter Lang, 2010, p.25

15 Maurus V, « Ligne politique ? », Le Monde, 30/10/2010

résultat et le mot clé “HomeAway” était simplement présent dans 2 titres d’articles où se trouvait également Airbnb. Par conséquent, l’analyse du phénomène dans le Monde se porte exclusivement sur le mot clé “Airbnb”.

Afin de compléter l’état de l’art, différents acteurs ont été contactés.

Type d’acteurs	Contacts	Type de prise de contact	Date	Réponse obtenue ou non
Airbnb	<ul style="list-style-type: none"> Emmanuel Marill, Directeur Général France & Belgique Airbnb Anne Sophie Frenove, EMEA Business Development at Airbnb (Pas de réponse) Juliette Langlais, Directrice des Affaires publiques / Head of Airbnb France (Pas de réponse) 	Mail via LinkedIn Mail Via LinkedIn Mail via LinkedIn Envoi demande d’information sur les sites d’Airbnb et AirCitizen	04/07/2018 04/07/2018 04/07/2018	Pas de réponse Pas de réponse Pas de réponse
AGAM	<ul style="list-style-type: none"> Amandine Giraud, chargé d’études 	mail	06/07/2018	Réponse obtenue
Métropole Aix Marseille	<ul style="list-style-type: none"> Nathalie Carbone Bénédicte Humbert, service numérique et fiscalité 	mail mail	09-07/2018	pas de réponse Réponse obtenue
CIQ du Panier		mail / groupe Facebook	21/07/2018	Réponse obtenue
Habitants du Panier	8 habitants rencontrés	rencontres informelles sur terrain	13/07/2018	Réponse obtenue
Agences immobilières	2 agents immobiliers	contact par téléphone	31/07/2018	Réponse obtenue
Hôte Airbnb	83 enquêtés 16 réponses		07/2018	Réponse obtenue
Pharmacies du Panier	3 pharmaciennes	Rencontres informelles sur terrain	13/07/2018	Réponse obtenue

Enfin, les données statistiques sur Airbnb proviennent du site AirDNA, un site de traitement statistiques des données d’Airbnb. Distinct de Airbnb, il a développé des algorithmes de traitement de données basés sur les revenus et les taux d’occupation visible depuis le site internet de Airbnb. Il a commencé à récupérer les premières données en 2014, ce qui en fait une des bases de données les plus fournies disponibles.

Pour mener à bien l'ensemble du raisonnement et répondre à la problématique, la démonstration s'articulera en trois parties. Nous tâcherons dans une première partie de porter notre regard sur l'évolution des modes de tourisme afin de comprendre le phénomène Airbnb. Dans une seconde partie, nous veillerons à décrire que l'image véhiculée ne représente pas la réalité et a de nombreux impacts sur l'habitat. Enfin, nous étudierons dans une dernière partie les tentatives de régulations mises en place et les difficultés rencontrées par les instances publiques.

Partie I : Un regard sur le phénomène Airbnb : un développement rapide en réponse aux évolutions sociétales.

Airbnb est une plateforme de meublés touristiques apparue en 2008 qui résulte d'une évolution des modes de tourisme sous l'impulsion des nouvelles technologies de l'information et de communication.

Le tourisme est communément défini comme une activité de loisirs qui implique un déplacement temporaire effectué pour le plaisir. En cent cinquante ans, la pratique touristique est devenue un élément constitutif de la vie sociale occidentale, puis mondiale, une pratique culturelle, au sens anthropologique du terme¹⁶. L'Organisation Mondiale du Tourisme désigne le tourisme comme étant « les activités déployées par les personnes au cours de leurs voyages et de leurs séjours dans les lieux situés en dehors de leur environnement habituel pour une période consécutive qui ne dépasse pas une année à des fins de loisirs, pour affaires et autres motifs »¹⁷.

En 2017, l'Organisation Mondiale du Tourisme annonçait 1,323 milliards d'arrivées internationales¹⁸. En 2015, les auteurs S. Sakia et B. Réau présentaient déjà le tourisme comme la première industrie du monde¹⁹.

Or, «le tourisme n'échappe pas aux changements induits par la mondialisation, la métropolisation, l'individuation ou l'hybridation des goûts»²⁰.

Le tourisme "de masse", peu segmenté et différencié est remis en question depuis plusieurs décennies. Une nouvelle attention est portée au quotidien, à l'ordinaire, à la contextualisation du séjour, aux interactions sociales, aux expériences « authentiques »²¹. En atteste ainsi le développement du *couchsurfing*, de *Airbnb* ou encore le phénomène des *greeters*.

Ce que Philippe Bourdeau, appelle l'après-tourisme²², c'est-à-dire les nouvelles formes touristiques, se multiplient afin de répondre aux nouvelles demandes des touristes. La

16 Cuche D, 1996. La Notion de culture dans les sciences sociales. Paris, La Découverte, 157 p.

17 <http://www.larousse.fr>

18 <http://www2.unwto.org/>

19 Cousin S, Reau B, 2009 Sociologie du tourisme. Paris, La Découverte, 126 p.

20 Gravari-Barbas M, Fagoni E, 2013, Tourisme et Métropolisation, Comment le Tourisme redessine Paris. Paris, Belin, 373 p.

21 Pine B.J, Gilmore J.H, 1998. Welcome to the experience economy, Harvard Business Review

22 Bourdeau P, 2013, Fin et confins du tourisme. Paris, L'Harmattan, 228 p.

volonté de sortir des “sentiers battus”²³ tend à renouveler le système touristique que ce soit en termes de pratique, d’acteurs, d’espaces, de temporalités ou encore de formes. Quelles sont les déterminants sociaux et culturels des pratiques touristiques qui ont induits à l’avènement des plateformes d’hébergement touristiques ? Quelles sont les caractéristiques d’un secteur profondément bouleversé par la révolution numérique ? Le leader des plateformes d’hébergement touristique, “Airbnb” répond-il vraiment aux nouvelles demandes des touristes ?

23 Gravari-Barbas M. Delaplace M Le tourisme urbain « hors des sentiers battus » Couliesses, interstices et nouveaux territoires touristiques urbains”, Théoros, 2015, n°34

I-1 De nouvelles pratiques touristiques répondant à de nouvelles demandes

I-1-1 Le tourisme alternatif

Le tourisme de masse est depuis plusieurs décennies critiqué, ne répondant plus aux nouvelles demandes et aux nouveaux besoins des touristes. Il existe dorénavant de nombreuses formes de tourisme, regroupées sous le terme de tourisme alternatif permettant de sortir du système dominant du tourisme de masse.

Le tourisme alternatif peut être référé à de nombreux modèles tels que le tourisme vert, le tourisme durable ou encore l'éco-tourisme. En 2009, Ralph Buckley a défini le tourisme alternatif comme étant :

“a term used in the official tourist literature to denominate an alternative to mass tourism or main tourism. Indeed, it is well to distinguish any form of tourism centered on a small market or any product that may not be distributed or relayed by traditional travel agencies.”²⁴

“un terme utilisé dans la littérature touristique officielle pour dénommer une alternative au tourisme de masse ou au tourisme “classique”. En effet, il est bon de distinguer toute forme de tourisme centré sur un plus petit marché ou tout produit qui ne peut être distribué ou relayé par des agences de voyages traditionnelles.”

24 Buckley R, 2009, Ecotourism: Principles and Practices, CABI, 368 p.

Exemple de différentes formes de tourisme alternatif (liste non exhaustive)

LE TOURISME DURABLE	désigne toutes les formes de tourisme alternatif qui préservent et mettent durablement en valeur les ressources naturelles, culturelles et sociales du territoire visité.
LE TOURISME RURAL	désigne un tourisme local qui se pratique en milieu rural, notamment chez les agriculteurs (on parle alors d'agritourisme ou agrotourisme) ou les viticulteurs (œnotourisme) mais aussi chez des gens du pays qui ne sont pas agriculteurs.
LE TOURISME RESPONSABLE	un tourisme conscient de son impact sur l'économie, l'environnement et les populations locales. Ce terme s'applique à différentes formes de tourisme durable, équitable ou participatif
LE TOURISME EQUITABLE	applique les principes du commerce équitable au secteur du tourisme. Il a pour but d'assurer aux communautés locales une part équitable des revenus qu'il génère. Les bénéfices sociaux, culturels et financiers de ces activités doivent en grande partie être perçus localement.
LE TOURISME SOLIDAIRE	un tourisme à la fois "responsable" et "équitable", mais plus directement associé à des projets de solidarité : soit le voyageur soutient des actions de développement, soit une partie du prix du voyage sert à financer des projets locaux (de réhabilitation ou à caractère social).
LE TOURISME PARTICIPATIF	vise à tisser des liens entre les voyageurs et leurs hôtes. Il souhaite réinventer la relation entre les touristes et la population d'accueil, mettant l'accent sur le partage et le sens de l'hospitalité

Réalisation Tessier Alizé, 08/2018

Figure 1 Exemple de différentes formes de tourisme alternatif

L'énumération, non exhaustive, des définitions des nombreuses formes que prend le tourisme alternatif permet de relever qu'elles ont pour point commun de chercher à limiter l'impact négatif du tourisme, que ce soit sur les régions visitées, leur environnement naturel et culturel et sur les habitants. Précisément, ces formes de tourisme tendent à préserver l'environnement, à optimiser les bénéfices économiques pour la communauté et à mettre en valeur de façon raisonnable la culture et le patrimoine du territoire.

Le tourisme alternatif répond finalement à l'idée d'avoir un impact moindre sur le territoire, à l'opposé du tourisme de masse. Ce dernier s'est imposé sur certains territoires et les a complètement bouleversés.

Que ce soit en termes d'urbanisme, d'économie ou de composition démographique, le tourisme de masse a bouleversé de nombreux territoires. Il a par exemple bouleversé le paysage et l'architecture des côtes françaises, notamment avec le développement des hôtels et des résidences secondaires. Le tourisme alternatif propose une façon de faire du tourisme différemment et de sortir du modèle de tourisme de masse. Ce nouveau type

de tourisme passe par la volonté de couper avec l'offre standard et de sortir des sentiers battus en évitant les circuits classiques et notamment les hôtels.

I-1-2 Le tourisme de dernière minute facilite le développement du tourisme de proximité et de courts séjours

Le développement d'internet et de l'e-tourisme a permis au tourisme de dernière minute de se développer. L'offre est plus simple d'accès, la réservation d'un voyage ne nécessite plus de se déplacer dans une agence de tourisme. En quelques clics, il est possible de réserver le transport, l'hébergement et les visites.

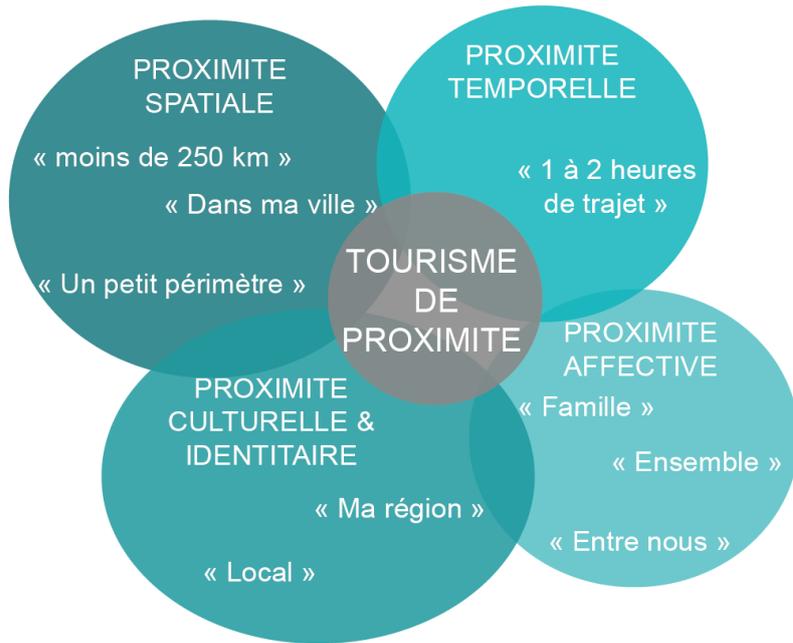
La facilitation du "départ en vacances" a induit le développement du tourisme de courts séjours et de proximité. Alors que le tourisme s'est dans un premier temps développé en considérant de longues périodes de séjours, on assiste depuis 1/2 décennies à un développement du tourisme sur des courts séjours²⁵. Les voyages de proximité marchands se caractérisent par des séjours d'une courte durée, 2 jours en moyenne pour les franciliens, 3 jours pour les résidents des grandes agglomérations. Bien que le perfectionnement des modes de transports réduise de plus en plus les temps de distance, les courts séjours limitent la possibilité des touristes à voyager sur de longues distances. Le tourisme de proximité, se développe donc. C'est également une façon pour le tourisme de développer une nouvelle clientèle.

Le tourisme de masse se caractérise par un calendrier précis, en période estivale, il s'oriente sur le littoral et durant la période hivernale, vers les stations de sports d'hivers. A l'inverse, les voyages correspondant au tourisme de proximité se répartissent de façon équilibrée tout au long de l'année.

Ce type de tourisme se traduit par une proximité multidimensionnelle. C'est à la fois une proximité spatiale, temporelle, culturelle et identitaire mais aussi affective²⁶.

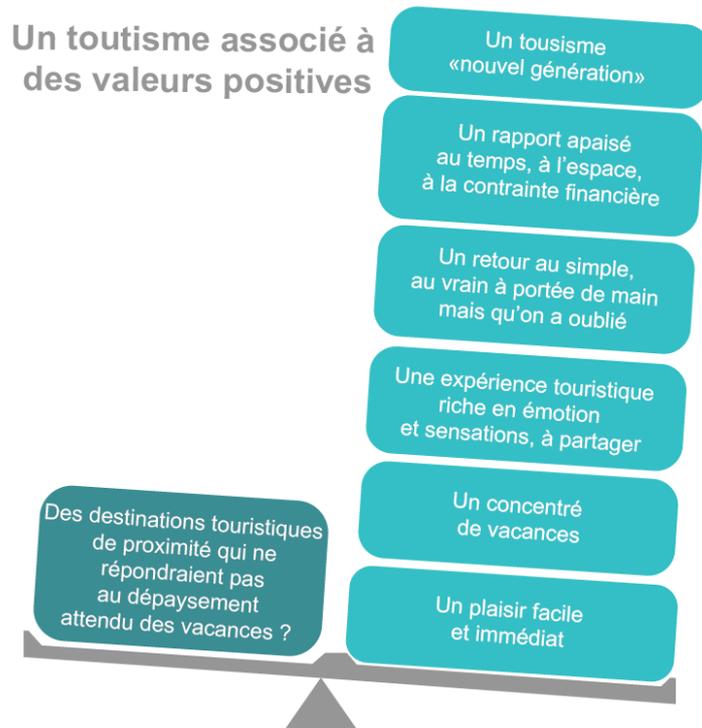
25 "20 sur 20 en 2020, 40 mesures pour relever le défi", Conseil de promotion du tourisme, Rapport Ministères des Affaires Étrangères et du Développement International, Juin 2015

26 Leonhardt C, « Tourisme de proximité : Mythes et opportunités », Charente Tourisme, Journée des Acteurs du Tourisme, Atout France, 28 avril 2016



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 2 Le tourisme de proximité



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 3 Le tourisme de proximité associé à des valeurs positives

Lors de la journée des Acteurs du tourisme de la Charente, Cecile Léonhardt défend le tourisme de proximité contre l'idée que celui-ci ne pourrait pas répondre au dépaysement attendu des vacances. Ces arguments sont divers, allant d'un "rapport apaisé au temps, à l'espace et à la contrainte financière", un "retour au simple, à portée de main", en passant par la possibilité d'accéder à un plaisir facile et immédiat". Pour les touristes, leurs motivations principales consistent en une envie de se ressourcer mais aussi un besoin de retrouvailles (en couple, en famille, entre amis).

De plus, comme il s'agit de séjours d'une courte durée, Cécile Léonhardt insiste sur le fait que les touristes ont la volonté d'optimiser leurs séjours, en termes de temps, d'activités et d'argent. L'offre se doit donc d'être simple, fluide, et les achats facilités, y compris en dernière minute.

I-1-3 Le tourisme authentique et des lieux ordinaires

Dans un contexte où le développement durable et la solidarité sont de plus en plus prônés, la notion d'authenticité fait son grand retour dans le monde du tourisme. Pourtant, en ce début de XIXe siècle, cette notion a depuis longtemps été appropriée par les vacanciers et le marché du tourisme, à tel point qu'elle en a perdu de sa valeur. Elle est devenue une catégorie de marketing visant à démarquer une destination ou une expérience du tourisme²⁷. Preuve, d'une demande forte en authenticité de la part des touristes.



Figure 4 Le tourisme authentique à Orléans²⁸

27 Olsen K, Authenticity as a concept in tourism research: The social organization of the experience of authenticity, *Tourist studies*, 2002

28 www.valdeloire-france.com

Pourtant, ce type de tourisme se développe aujourd'hui d'une nouvelle façon. Le tourisme authentique est à la recherche d'expériences qui contre le tourisme de masse. Les touristes souhaitent faire des activités que font eux-mêmes les populations locales (en sortant des espaces dédiés aux touristes...). Le souhait est ici de sortir des sentiers battus dans le domaine de l'activité en échappant par exemple aux circuits touristiques et visites guidées. Le tourisme met en avant aussi la possibilité de l'échange avec l'autre (en l'occurrence les populations locales, l'habitant) notamment par le cadre du logement. Il s'agit par exemple de dormir chez l'habitant plutôt qu'à l'hôtel où les relations ont des codes différents, où le rapport marchand s'atténue voire disparaît.

Un des exemples phares pouvant illustrer le tourisme authentique sont les backpackers (voyageurs en sac à dos). Voyageant souvent en solitaire, dans un pays, un continent voire à travers le monde, leur motivation première est la vision d'un voyage initiatique vécu à travers des terres qu'ils ne connaissent pas et de cultures différentes. Ils recherchent finalement une découverte du monde mais aussi d'eux-mêmes. C'est donc pour eux l'occasion de s'ouvrir aux habitants, que ce soit en termes de possibilité de logement ou bien de contribuer à de menus travaux en échange d'une rémunération ou d'un logement.

La recherche d'autres modèles de tourisme, d'autres formes de développement touristique, d'autres pratiques ayant une autre relation avec l'environnement, les sociétés d'accueil répond au besoin de construire d'autres modèles de tourisme plus durables et plus éthiques²⁹. C'est rompre avec le modèle du tourisme de masse et imaginer modèles, avec une autre approche philosophique, qui favorise la rencontre avec la population d'accueil³⁰. Philippe Bourdeau, nomme ces mutations de post-tourisme³¹. Cette notion désigne le "dépassement des cadres de pensée, de structuration et de pratique du tourisme à la fois du fait de l'évolution sociétale globale et de l'évolution sectorielle du champ récréatif. Il renvoie à une dynamique de décloisonnement de l'ici et de l'ailleurs, du temps ordinaire et du temps extraordinaire, de l'« habiter » et du « visiter »"³².

29 Mowforth M, Munt I, 2003, *Tourism and sustainability : Development and new tourism in the third world*. Routledge, 338 p.

30 De Kadt E, 1990, *Making the alternative sustainable : lessons from development for tourism*. Brighton, Institute of Development Studies at the University of Sussex, 39 p.

31 Bourdeau P, 2013, *Fin et confins du tourisme*. Paris, L'Harmattan, 228 p.

32 <http://geoconfluences.fr>

I-2 L'apparition de nouvelles offres de tourisme pour répondre à l'évolution de la demande

Le bouleversement des attentes des touristes a entraîné une adaptation du marché. Le développement des NTIC a par ailleurs joué un rôle primordial dans l'adaptation de l'offre touristique.

I-2-1 les NTIC au service du e-tourisme

La transformation de l'offre touristique s'est appuyée sur les nouvelles technologies d'information et de communication.

En 2016, on comptait plus de 2.9 milliards d'internautes et en 2025 plus de 80% de la population mondiale devrait être connectée³³. Le développement d'internet a révolutionné le monde du tourisme. 51% des voyageurs choisissent déjà leur destination de vacances en consultant internet et 84 % décident de leurs hôtels³⁴.

L'expérience touristique est désormais fondée sur une hyper-connectivité, partie intégrante du voyage. Avant de partir en voyage, le touriste réserve son moyen de transport et son hébergement sur Internet, pendant le voyage, il s'informe, confirme ou annule ses choix, recherche les bons plans et enfin après le voyage, il laisse des avis, partage ses photos...

Le numérique joue un rôle déterminant pour le tourisme. Pour les destinations, il accroît l'aire de chalandise. Dans l'hôtellerie, il augmente le taux d'occupation. Chez le voyageur, il facilite l'accès à l'information. Pour les territoires, c'est un vecteur d'attractivité.

Cependant, il doit être bien maîtrisé par les acteurs du tourisme afin de bien répondre aux attentes des voyageurs (promotion claire, présence sur les réseaux sociaux, personnalisation du service...) mais aussi anticiper les étapes futures³⁵.

I-2-2 L'avènement de l'économie collaborative grâce aux NTIC

33 "Rapport conseil de promotion du tourisme, 20 sur 20 en 2020, 40 mesures pour relever le défi" Juin 2015

34 "20 sur 20 en 2020, 40 mesures pour relever le défi", Conseil de promotion du tourisme, Rapport Ministères des Affaires Étrangères et du Développement International, Juin 2015

35 "20 sur 20 en 2020, 40 mesures pour relever le défi", Conseil de promotion du tourisme, Rapport Ministères des Affaires Étrangères et du Développement International, Juin 2015

Profitant de la levée de la bulle internet, une nouvelle offre s'est développée grâce à l'e-tourisme. Des plateformes numériques de comparaison, de réservation et d'évaluation ont vu le jour.

Ainsi, pour ne citer que les plus gros, le site Booking.com, s'impose comme le principal site de réservation en ligne pour les hôtels et les résidences meublées partout dans le monde³⁶. Pour lui faire face, le groupe Expedia, spécialisé dans le transport aérien et l'hôtellerie, rachète en 2015 la plateforme Homeway, acteur historique de la location de vacances. Enfin, l'ancienne start-up Airbnb se révèle être la principale plateforme de location d'hébergement touristique entre particuliers. Fondé en 2008, le site Airbnb marque une nouvelle phase de l'économie du tourisme : sans infrastructure, postindustrielle³⁷.

Le développement des NTIC a par ailleurs permis l'essor de ce qui est appelé "l'économie collaborative". Économie initiée de longue date par les mouvements pour la paix, elle a notamment permis le développement du site Couchsurfing.

"L'économie collaborative est une économie de pair à pair. Elle repose sur le partage ou l'échange entre particuliers de biens, de services, ou de connaissances, avec échange monétaire ou sans échange monétaire, par l'intermédiaire d'une plateforme numérique de mise en relation. Elle recouvre, à la fois, des plateformes d'échanges de biens et de services entre particuliers sans recherche de profit et des plateformes d'offres commerciales".³⁸

L'entreprise Airbnb, a par ailleurs bâti son succès sur la rencontre et le partage d'expériences locales entre les hôtes et les voyageurs.

36 "20 sur 20 en 2020, 40 mesures pour relever le défi", Conseil de promotion du tourisme, Rapport Ministères des Affaires Étrangères et du Développement International, Juin 2015

37 Cousin S, Reau B, 2009, Sociologie du tourisme. Paris, La Découverte, 126 p.

38 <http://www.vie-publique.fr>

On entend dire, par exemple, que cela est bénéfique pour les commerces et pour l'économie locale ou que cela permet à des gens qui n'ont pas nécessairement beaucoup d'argent d'obtenir un revenu additionnel³⁹.

l-2-3 Le montée en puissance d'un tourisme artisanal, nouvelle pratique des bailleurs privés

Les nouvelles demandes touristiques ont influé sur le développement de l'hébergement touristique. Les grands hôtels sont de plus en plus mis en concurrence avec les autres types d'hébergement, qu'il s'agisse de nouveaux motels aux Etats-Unis, de pensions de famille en Italie ou de chambres d'hôtes en France⁴⁰. Nombreux sont ceux qui deviennent hôteliers sans aucune formation, commercialisant un savoir-faire domestique jusqu'alors limité à un usage familial. Appartenant à la même classe moyenne urbaine que leurs clients, ces nouveaux hôteliers inventent une nouvelle formule d'accueil dont les services sont en adéquation avec leurs attentes.

Les propriétaires bailleurs sont de ce fait de plus en plus nombreux à se tourner vers l'hébergement touristique. Ceci peut également s'expliquer par le fait qu'il est actuellement plus intéressant de louer des logements à vocation touristique plutôt que sur la longue durée, en location classique. Il est de plus en plus compliqué d'atteindre une rentabilité pour les propriétaires bailleurs. La réglementation protège les locataires d'une expulsion rapide en cas d'impayés ou de dégradations. Lors de locations touristiques, le paiement est effectué avant ou au début de la durée du séjour tandis qu'en cas de location "classique", la procédure d'expulsion locative en cas d'impayés ou de dégradations est complexe. Selon la réglementation en vigueur, "le propriétaire peut faire procéder à une expulsion si le locataire a des loyers impayés. Mais le propriétaire doit auparavant s'adresser à son assureur ou à la personne s'étant portée caution pour le locataire. La résiliation du bail peut ensuite être prononcée automatiquement (en cas de clause résolutoire) ou suite à une décision de justice"⁴¹. La procédure d'expulsion dure au minimum deux mois, et peut être allongée en cas de trêve hivernale.

39 Pilon-Caron M-E, 2015, « Comprendre les freins et les motivations dans l'utilisation des services de l'entreprise Airbnb », Montréal, Université du Québec, 168 p.

40 Battilani P, 2006, *All'origine dell'imprenditoria alberghiera: il caso di Rimini.*, Il Turismo tra sviluppo locale e cooperazione internazionale, Rome, Patron, 262 p.

41 www.service-public.fr

« Le développement du nombre d'annonces Airbnb résulte d'un problème est légal car le droit est du côté des propriétaires, notamment en cas d'impayés. Les procédures d'expulsions sont extrêmement longues alors qu'en cas de location sur les sites d'hébergements touristiques tels que Airbnb, le paiement est assuré. »

Agences immobilières⁴²

A cela s'ajoute des taxes qui sont plus importantes lors de locations dans le parc de logement que dans le cas d'un logement touristique.

Les propriétaires bailleurs pourraient également se tourner vers la location de leur bien en tant que logement social. Il existe de nombreux dispositifs telles que "louez solidaire", "solibail" ou encore le "bail à réhabilitation"⁴³ et cette solution permettrait de ne plus avoir la gestion du logement en main, ainsi que l'assurance d'un loyer payé même en cas de vacance. Mais la mauvaise image du logement social freine les propriétaires. De plus cela oblige les propriétaires à s'engager dans le logement social sur le long terme, ce n'est pas un engagement réversible comme ils le souhaitent.

Du fait de la baisse de la rentabilité interne, on assiste par conséquent à un phénomène de désengagement de leur part et on a du mal à maintenir le parc privé attractif.

"C'est une source de revenus et ça m'aide à payer les factures"

Une hôte Airbnb en Angleterre et en Irlande, "Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage" - Émission Tout Compte Fait, 4 juin 2016

"Au moins la moitié de mes revenus provient d'Airbnb"

Un hôte Airbnb en Corée du Sud, "Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage" - Émission Tout Compte Fait, 4 juin 2016

⁴² Propos issus par entretiens téléphoniques

⁴³ Janicot P, « Location solidaire : choisir le bon dispositif », Le Monde, 01/04/2017

“Je possède un gros immeuble. Depuis que je suis sur Airbnb, mon immeuble a généré plus d'un demi-million de dollars de recettes”

Un hôte Airbnb aux Etats-Unis⁴⁴

Le “tourisme artisanal”, c’est à dire, effectué par les particuliers, complète également son offre en hébergement chez l’habitant, par des activités. D’ores et déjà proposés par les acteurs touristiques tels que les hôtels (excursions) et les campings ou les résidences de vacances, les hôtes particuliers proposent maintenant eux aussi des activités et des animations. L’idée d’associer ces services dans une forme de « tout inclus » est née, au milieu du siècle dernier, en France, lors de la création du club Méditerranée⁴⁵. Des membres de l’équipe de water-polo du Racing Club de France et leurs proches créent plusieurs clubs de vacances et commercialisent avec succès leur mode de vie. Aujourd’hui, le site Airbnb propose des activités qu’ils nomment “expériences”. Faire l’expérience de quelque chose est définie par le Centre National des Ressources Textuelles et Lexicales comme étant le “fait d’acquérir, volontairement ou non, ou de développer la connaissance des êtres et des choses par leur pratique et par une confrontation plus ou moins longue de soi avec le monde”⁴⁶. Couplé aux principes que ces “expériences” sont typiques du territoire visité, cette expression rappelle la notion du tourisme authentique, l’idée de vivre des activités types de la région. D’ailleurs Airbnb définit lui-même les expériences qu’il propose comme étant “Les expériences sont des excursions ou d’autres activités créées et animées par des experts locaux. Les hôtes donnent aux voyageurs un accès privilégié à des lieux et des communautés de leur ville⁴⁷”.

44 Émission Tout Compte Fait, Airbnb, l’autre visage d’un géant du partage. France 2 Télévision, 4 juin 2016

45 Cousin S, Reau B, 2009 Sociologie du tourisme. Paris, La Découverte, 126 p.

46 <http://www.cnrtl.fr>

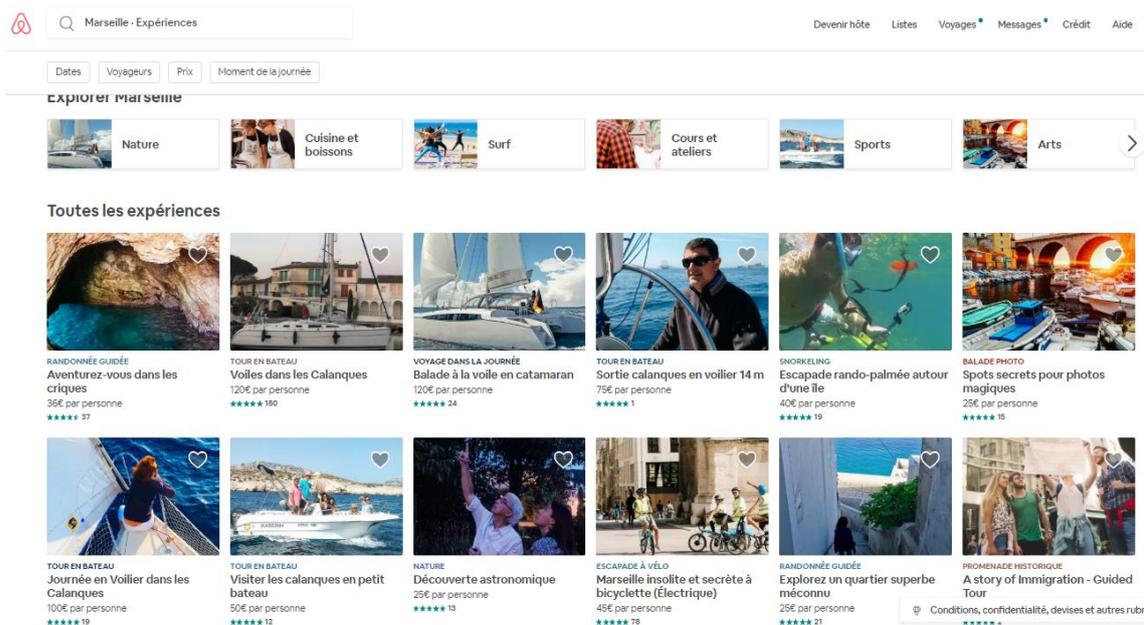


Figure 5 Les "expériences" Airbnb à Marseille⁴⁸

"On reste 4 nuits pour 3 personnes, c'est 750 €, malheureusement ce n'est pas ce qu'on payerait en hôtellerie. Aujourd'hui ce serait entre 1500 et 2000 € dans l'hôtellerie classique. Et la qualité n'a rien à voir, c'est personnalisé, c'est bien placé et il y a l'accueil avec la propriétaire. C'est génial"

Un hôte Airbnb, "Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage"⁴⁹

48 www.airbnb.fr

49 Émission Tout Compte Fait, Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage. France 2 Télévision, 4 juin 2016

I-3 Airbnb un modèle hybride et un marketing à la fine pointe

Le XXI^e siècle a vu apparaître, une forme d'économie nouvelle, acclamée dans un premier temps est de plus en plus décriée ces dernières années. L'économie collaborative est le modèle sur le lequel repose Airbnb. L'entreprise vante les mérites d'une plateforme touristique basée sur le partage, la collaboration... Pourtant, si l'on se penche de plus près, on se rapproche plutôt d'un modèle capitaliste. Or, l'économie collaborative bénéficie d'une image positive et a le vent en poupe. Pour maintenir son image, la plateforme a une recette toute particulière...

I-3-1 Un développement rapide

Airbnb s'est développé en 2008 sur la simple idée de louer des matelas pneumatiques à des touristes dans un loft à San Francisco. Les locataires Brian Chesky et Joe Gebbia cherchent à arrondir leurs fins de mois afin de pouvoir payer leur loyer⁵⁰. L'idée complémentaire est d'offrir une alternative au secteur hôtelier traditionnel en permettant aux touristes de vivre une expérience « réellement » locale⁵¹.

En quatre ans, l'entreprise atteint plus de « quatre millions de nuitées réservées. Entre décembre 2012 et août 2013 seulement, l'entreprise parvient à attirer cinq millions de membres additionnels au sein de sa communauté. En 2014, Airbnb est finalement parvenue à compléter 20 millions de réservations. ». Il faut dire que le système présente de nombreux avantages pour les particuliers. Avec plus de 3.9 millions d'annonces⁵² à travers le monde, le site possède une interface interactive traduite dans de nombreuses langues. Elle est donc facile à utiliser et de nombreuses personnes peuvent se connecter même si elles ne parlent pas la même langue par exemple. Ceci a aussi pour avantage de favoriser les échanges culturels. Le nombre parc de chambre que possède Airbnb est supérieur au parc des 5 plus grandes chaînes d'hôtels réunies et la fourchette de prix des différentes offres est très large. La plateformes d'adapte ainsi aux différents budgets des touristes.

50 Gallagher L, 2018, Airbnb story : comment trois jeunes ont disrupté un secteur, gagné des millions et créé la polémique. Paris, Dunot, 270 p.

51 Pilon-Caron M-E, 2015, « Comprendre les freins et les motivations dans l'utilisation des services de l'entreprise Airbnb », Montréal, Université du Québec, 168 p.

52Wood B, « Airbnb is now bigger than the world's top five hotel brands put together », The Spaces, 15/08/2017

Enfin, elle permet à tous les propriétaires et locataires (qui ont l'accord de leurs propriétaires) d'avoir une source de revenus supplémentaires.

Ainsi, la progression d'Airbnb est conséquente. Depuis 2012, environ 40 000 personnes font des réservations tous les jours, et le service est offert dans 192 pays et 33 000 villes. Le concept est relativement simple : il suffit de créer un compte sur le site d'Airbnb afin de proposer une chambre, son logement en entier ou n'importe quel autre espace habitable en échange d'une contribution monétaire. Airbnb prélève 12 % à 15 % de frais de réservation. L'entreprise étant maintenant évaluée à plus de 13 milliards de dollars, la plateforme est en compétition avec les plus grandes chaînes hôtelières du monde. On trouve tout type de logement, mm des toiles de tentes, des campings car, ect... On est bien loin de l'idée d'habitat.

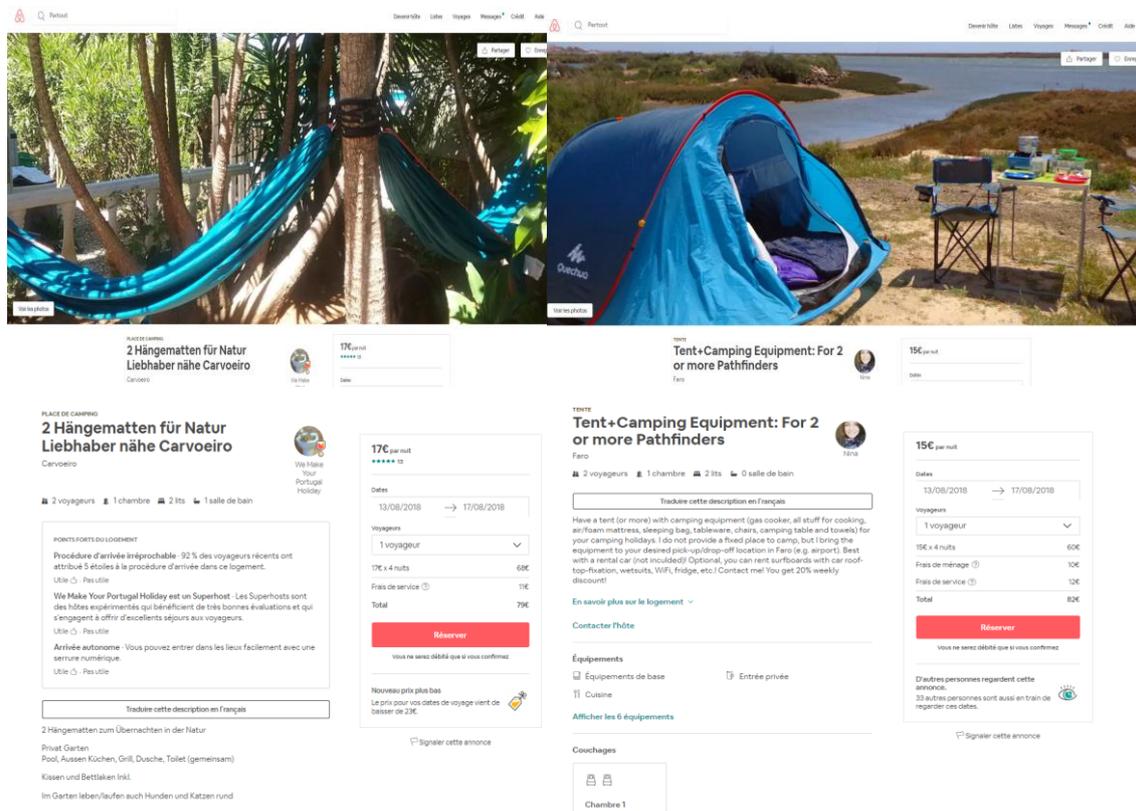


Figure 6 Exemple d'annonces sur Airbnb⁵³

I-3-2 Créer une image positive ancrée sur l'économie collaborative

Airbnb, plateforme numérique de location de logements à court terme, a vu le jour en 2008 et s'est construite sous la bannière de l'économie collaborative. Or, il existe deux types d'entreprises clamant appartenir à l'économie collaborative :

D'abord celles qui développent un projet idéaliste, souvent environnemental, et qui présentent une vision critique du consumérisme de masse, tout en proposant un échange monétaire minimal, voire inexistant.

“On est là pour aider, on gère les transactions, on montre de belles photos on aide les propriétaires à faire son business et pour les voyageurs, on les aide à trouver le bon endroit”. Alex Schleifer, Directeur Design d'Airbnb, Un hôte Airbnb, “Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage”

Émission Tout Compte Fait, Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage. France 2 Télévision, 4 juin 2016

Ensuite, il y a les entreprises comme Airbnb ou Uber qui ont un objectif principalement commercial et financier. Ces dernières tentent de maximiser les profits afin d'être les plus rentables possibles⁵⁴. Elles diffusent le discours de la collaboration et de la participation dans leurs campagnes de communication afin de proposer une image très positive de leurs activités. Pourtant, ce discours ne reflète pas nécessairement la réalité.

Toutes ces entreprises dites d'économie du partage utilisent internet, les applications et la technologie pour offrir leurs services. Elles se basent sur le principe du crowdsourcing, où la clientèle et le public général participent à la construction des services qui sont offerts. Une entreprise comme Airbnb possède seulement des moyens virtuels. Elle valorise donc le fait qu'elle connaît bien ses utilisateurs et utilisatrices, ainsi que leurs besoins mais elle ne peut cependant pas contrôler totalement le service et en assurer sa qualité. Elle compte donc sur le public pour établir et consolider sa réputation. De ce fait, elle crée une communauté autour du projet en invitant les personnes à donner leur

⁵⁴ Hill Steve, 2015, « Raw deal : how the Uber economy and runaway capitalism are screwing american workers ». New York, St-Martin's Press, 326 p.

appréciation générale du service⁵⁵. De cette manière, et selon une logique néolibérale, l'entreprise qui tente de maximiser ses profits n'a plus à se préoccuper de la main-d'œuvre disponible et des conditions de travail, puisque ce sont les utilisateurs et les utilisatrices qui se chargent de tout.

I-3-3 Une illusion bien entretenue

Airbnb base tout son concept sur les technologies de communication. Les échanges entre hébergeurs et locataires, les avis qualitatifs ou encore le paiement passent par internet.

“On a juste conçu une meilleure boîte, un outil plus fun et plus sympa pour que les gens s’y connectent. Il est plus intuitif, plus accessible aux personnes de tous âges et par toutes les cultures partout dans le monde”. Je pense qu’on a fait le lien entre la technologie et les voyageurs.” Alex Schleifer, Directeur Design d’Airbnb, Un hôte Airbnb, “Airbnb, l’autre visage d’un géant du partage”

Émission Tout Compte Fait, Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage. France 2 Télévision, 4 juin 2016

De plus, Airbnb mise sur d'importantes stratégies de communication pour influencer l'opinion publique et les décideurs politiques⁵⁶.(Arias Sas et Quagliari Domingues, 2016). L'idée est de créer une mythologie autour du groupe afin de créer de “vrais croyants” (true believers) autour de la marque Airbnb comme Apple l'a fait avant elle. Pour ce faire, Airbnb développe un réseau qui crée chez cette communauté un réel sentiment d'appartenance⁵⁷. Des meetings sont organisés, Airbnb convie ses hôtes à des séjours, où les créateurs du site eux même prend la parole. En 2015, ils étaient plus de 5000 propriétaires des 4 coins du monde à venir à Paris pour écouter le discours de Brian Chesky⁵⁸. Le site AirbnbCitizen permet également de créer une communauté encore hôtes.

55 Pilon-Caron M-E, 2015, « Comprendre les freins et les motivations dans l'utilisation des services de l'entreprise Airbnb », Montréal, Université du Québec,168 p.

56 Sans A A, Dominguez A Q, 2016, Unravelling Airbnb : Urban perspectives from Barcelona. 26 p.

57 Laane R S, 2015, Airbnb, rising rent, and the housing crisis in Los Angeles. Los Angeles, Laane A new economy for all, 35 p.

58 Émission Tout Compte Fait, « Un hôte, “Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage » ». France 2 Télévision, 4 juin 2016

Pour maintenir l'illusion d'une économie collaborative, Airbnb mise sur la force de son discours.

L'ancienne start-up se définit comme une plateforme proposant des hébergements dans des lieux où l'offre hôtelière est plutôt limitée. Pourtant en 2016 dans l'émission Tout compte Fait "Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage", il est présenté que le site tente, en faisant du lobbying, de s'implanter dans les stations de montagnes, là où l'offre hôtelière des sports d'hivers est concentrée.

De ce fait, Airbnb laisse entendre que l'offre en hébergement - et en expériences - sort des sentiers battus et surfe sur le tourisme authentique.

“Vous connaissez la différence entre une maison et un foyer ?
Une maison ce n'est qu'un espace mais un foyer, c'est un lieu où
on accepte des gens comme des membres de sa famille. Être un
hôte c'est prendre soin de son prochain, c'est faire en sorte qu'il
se sente comme chez lui”

*Extrait du discours de Brian Chesky lors de la conférence annuelle d'Airbnb à Paris en 2015*⁵⁹

Pourtant, en y regardant de plus près, les offres se concentrent généralement dans les territoires les plus touristiques.

De plus en 2016, les chercheurs Arias Sas et Quagliari Domingues constatent que les attractions touristiques traditionnelles (festivals, musées, monuments d'envergure, etc.) sont un facteur clé dans la promotion des espaces listés sur le site⁶⁰.

En plus de la notion de tourisme authentique, Airbnb met l'accent sur le concept d'authenticité, en construisant une nouvelle communauté de personnes souhaitant voyager différemment. Cet argument est pourtant contredit par le Comité Logement du Plateau-Royal. D'après elle, “cette façon de concevoir la culture locale est complètement altérée par une vision très occidentale du voyage, où l'on ne tente pas de créer de réels rapprochements interculturels et de communiquer avec les gens en tentant de comprendre leur réalité et leur vécu quotidien. En effet, les utilisateurs et les utilisatrices

⁵⁹ Émission Tout Compte Fait, Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage. France 2 Télévision, 4 juin 2016

⁶⁰ Sans A A, Dominguez A Q, 2016, Unravelling Airbnb : Urban perspectives from Barcelona. 26 p.

de la plateforme désirent davantage retrouver des réalités qui leur sont connues – une culture qui représente des réalités communes à la culture occidentale et mondialisée –, ce que l'on pourrait rattacher au concept de l'identité cosmopolite"⁶¹.

L'argument phare utilisé par les fondateurs d'Airbnb et les utilisateurs consiste à dire que la location de logements et de chambres permet de couvrir les frais du logement et d'arrondir les fins de mois des ménages. Cependant, la plupart des hébergements proposés à la location touristique se situent dans les quartiers centraux ou touristiques et sont de ce fait rarement habités par les ménages précaires. Il est bien sûr possible de proposer un hébergement dans des quartiers moins centraux mais ces annonces restent moins attractives car plus éloignées des attractions touristiques. En suivant cette logique, certaines personnes sont exclues de facto de l'avantage financier que peut apporter la plateforme. La carte ci-dessous recense par exemple les annonces Airbnb en 2018 à Marseille, on remarque clairement que les annonces se concentrent dans le centre de la ville, notamment aux abords du vieux port et du Panier. Enfin, on constate également une très forte différence de densité de logement Airbnb entre Marseille et le Panier. Le Panier, quartier touristique a une densité de 76.2 annonces pour 100 logements tandis qu'à l'échelle de Marseille, la densité est de 17.3. Ceci démontre bien la concentration de l'offre Airbnb dans certains quartiers.

61 Comité Logement du Plateau Royal, 2016, "Le phénomène Airbnb : bienfait ou calamité pour les locataires ?", Montréal, 28 p.

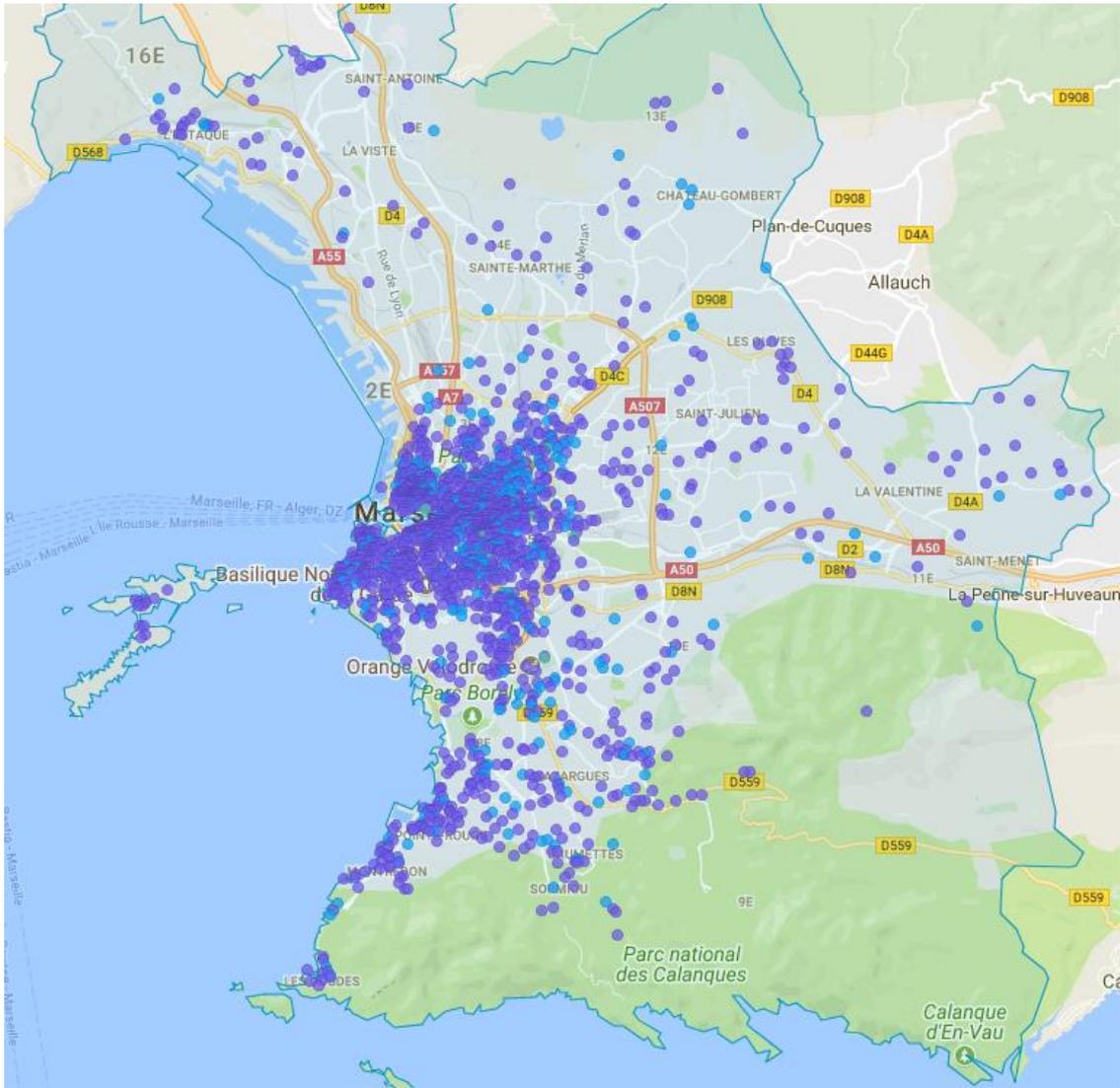
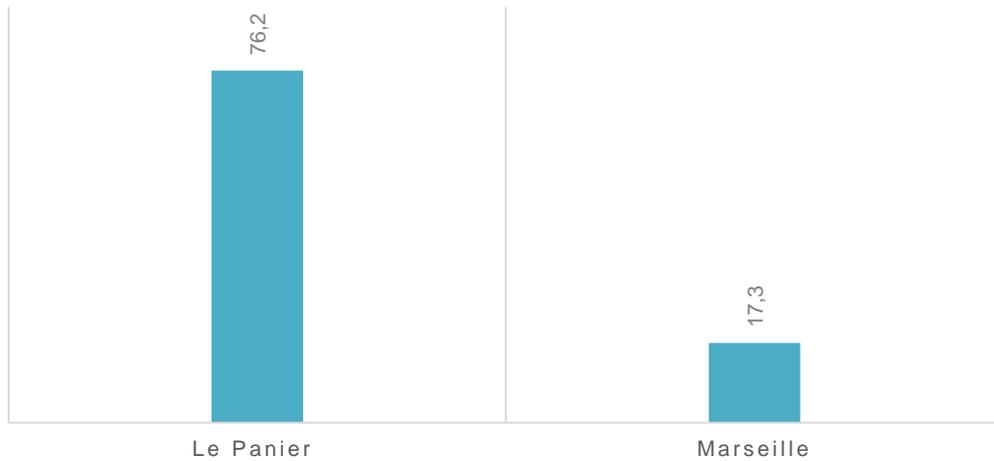


Figure 7 Localisation des annonces Airbnb à Marseille⁶²

DENSITÉ DE L'OFFRE D'AIRBNB EN 2018
SOURCE : AIRDNA 2018 / INSEE RP 2014



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 8 Densité de l'offre Airbnb en 2018

Le réseau créé par Airbnb s'éloigne donc des principes de la solidarité et de l'échange. On est bien loin de l'esprit chambre d'hôte que prônée par ses fondateurs. Finalement, son système représente plutôt un business à part entière, solidement ancrée dans le système capitaliste. Au-delà de l'image qu'elle veut donner, la philosophie d'Airbnb n'est pas vraiment différente de n'importe quelle grande entreprise hôtelière : sa fonction première consiste à faire du profit par le biais de l'hébergement touristique⁶³. Or, cela n'est pas sans impacts, notamment sur l'habitat.

63 Laane R S, 2015, Airbnb, rising rent, and the housing crisis in Los Angeles. Los Angeles, Laane A new economy for all, 35 p.

Partie II : le développement d'Airbnb dans le Panier : d'une hospitalité inoffensive à une gentrification 2.0

Une grande partie des logements Airbnb se situent au cœur des quartiers touristiques, les touristes souhaitant être au plus près des sites attractifs. Comme le décrit le tourisme authentique, ils cherchent également à vivre la vie de quartier afin de mieux saisir le charme de celui-ci.



Figure 9 Message aux touristes dans le quartier d'Alfama à Lisbonne⁶⁴

Cependant, la tourisfication/mise en tourisme⁶⁵ et le développement du nombre de touristes sur ce type quartier est décrié. Un habitant du quartier d'Alfama à Lisbonne a déclaré que "C'est toujours une partie de la ville avec beaucoup de caractère et un charme

64 Corporate Europe Observatory, 2018, UnFairbnb : How online rental platforms use the EU to defeat the cities affordable housing measures, 28 p.

65 Le terme de mise en tourisme désigne un processus de développement touristique planifié, volontariste d'un espace. Il s'oppose au terme de touristification qui tend à désigner a contrario un processus de développement touristique spontané (J.M DEWAILLY, p. 31 in AMIROU et alii, 2005).

qui lui est propre, et il appartient toujours à la population locale. Mais tout cela change très rapidement, et AirBnB en est la cause⁶⁶. Alfama était un quartier pauvre, mais depuis des décennies, il a gagné en popularité en raison de son charme indiscutable. Il est désormais sous pression, car les locataires sont évincés par leurs propriétaires qui peuvent gagner plus d'argent en proposant les logements sur AirBnB. Dans le même temps, les épiceries et autres magasins traditionnels disparaissent aussi, souvent remplacés par des boutiques de mode ou d'artisanat. "Vous détruisez ce que vous êtes venus voir", dit un slogan sur un mur d'Alfama⁶⁷.

Dans le rapport Unfairbnb, qui porte une critique sur le développement d'Airbnb on peut même lire que les touristes "détruisent la convivialité et le tissu social des quartiers, et transforment des lieux historiques chéris en zones touristiques dépourvues d'authenticité, les locaux étant progressivement évincés pour laisser la place aux voyageurs"⁶⁸.

À Madrid, le développement du nombre de logements disponibles sur Airbnb inquiète également. Le centre-ville perd des résidents et l'afflux de touristes dans les quartiers célèbres tels que Lavapiés les transforme. Lavapiés est une partie de Madrid avec un mélange de cultures et d'ethnies, pauvres et parfois difficiles, mais un endroit où les résidents ont créé leur propre environnement. Déjà touché par une première vague de gentrification, le quartier connaît désormais une « gentrification 2.0 » liée à AirBnB où les nouveaux résidents sont des touristes⁶⁹. La gentrification se définit traditionnellement comme le départ forcé d'une population remplacée par une plus aisée⁷⁰. Ici, les habitants des quartiers touristiques, seraient contraints de partir et remplacés par des touristes logés par les plateformes de meublés touristiques⁷¹.

66 Corporate Europe Observatory, 2018, UnFairbnb : How online rental platforms use the EU to defeat the cities affordable housing measures, 28 p.

67 Corporate Europe Observatory, 2018, UnFairbnb : How online rental platforms use the EU to defeat the cities affordable housing measures, 28 p.

68 Corporate Europe Observatory, 2018, UnFairbnb : How online rental platforms use the EU to defeat the cities affordable housing measures, 28 p.

69 Alvaro A, 2012, La incidencia de la proliferación del alojamiento turístico en viviendas en el centro de Madrid. Madrid, DUyOT ETSAM, 11 p.

70 Néologisme formé par Ruth Glass au milieu des années 1960, la gentrification est une notion incluant de nombreux facteurs. Elle est de ce fait fortement débattue et évolutive. Dans sa thèse « La gentrification à Paris intra-muros : dynamiques spatiales, rapports sociaux et politiques publiques, soutenue en 2008, Anne Clerval, résume son étude de la notion comme un processus particulier d'embourgeoisement des quartiers populaires par la réhabilitation de l'habitat ancien, la gentrification est déterminée par des facteurs structurels comme la transformation des emplois et de la composition des ménages, ou encore l'existence d'un bâti ancien dégradé dans le centre des villes. Ces éléments se regroupent dans la plupart des grandes villes des pays riches, mais chacune d'elles, et en son sein chaque quartier- présente un contexte particulier déterminé par la nature du bâti, les structures du parc de logements, les politiques publiques mises en œuvre à différents niveaux de décision ou encore la position sociale des gentrificateurs et la plus ou moins grande cohésion des anciens habitants.

71 www.hypergeo.eu

Le développement de ce nouveau mode d'hébergement touristique a donc un impact à la fois sur le logement, mais aussi sur l'habitat, le quartier en général. Il touche ainsi directement les populations qui y habitent. En ce qui concerne le cas du Panier, deux types de populations cohabitent déjà : celle issue de l'immigration et celle qui y a emménagé depuis la fin des années 1990, après les projets de rénovation du quartier⁷². Les touristes s'ajoutent dorénavant à la cohabitation. Dans quelle mesure la croissance du nombre d'annonces Airbnb impacte la vie du Panier ? L'arrivée des touristes dans ce quartier plutôt renfermé est-elle bien vécue ? Les touristes sont-ils vecteurs de nouvelles nuisances ?

⁷² Mammeri S, Poli O, L'âme du Panier. France3 Télévision, 4 octobre 2014

II .1 Dans le Panier, le marché du logement n'est pas indifférent à l'arrivée d'Airbnb

« Par rapport à un loyer classique, Airbnb est un placement en or. Une rentabilité tellement alléchante qu'il n'y aurait presque plus d'appartements à louer pour les habitants ».

Émission Tout Compte Fait, Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage. France 2 Télévision, 4 juin 2016

La raison principale de la croissance du nombre d'annonces sur Airbnb est la rentabilité. Il serait plus rentable de louer un logement via ce type de plateformes que de manière classique. Inévitablement, ce phénomène a alors un impact sur le parc de logement.

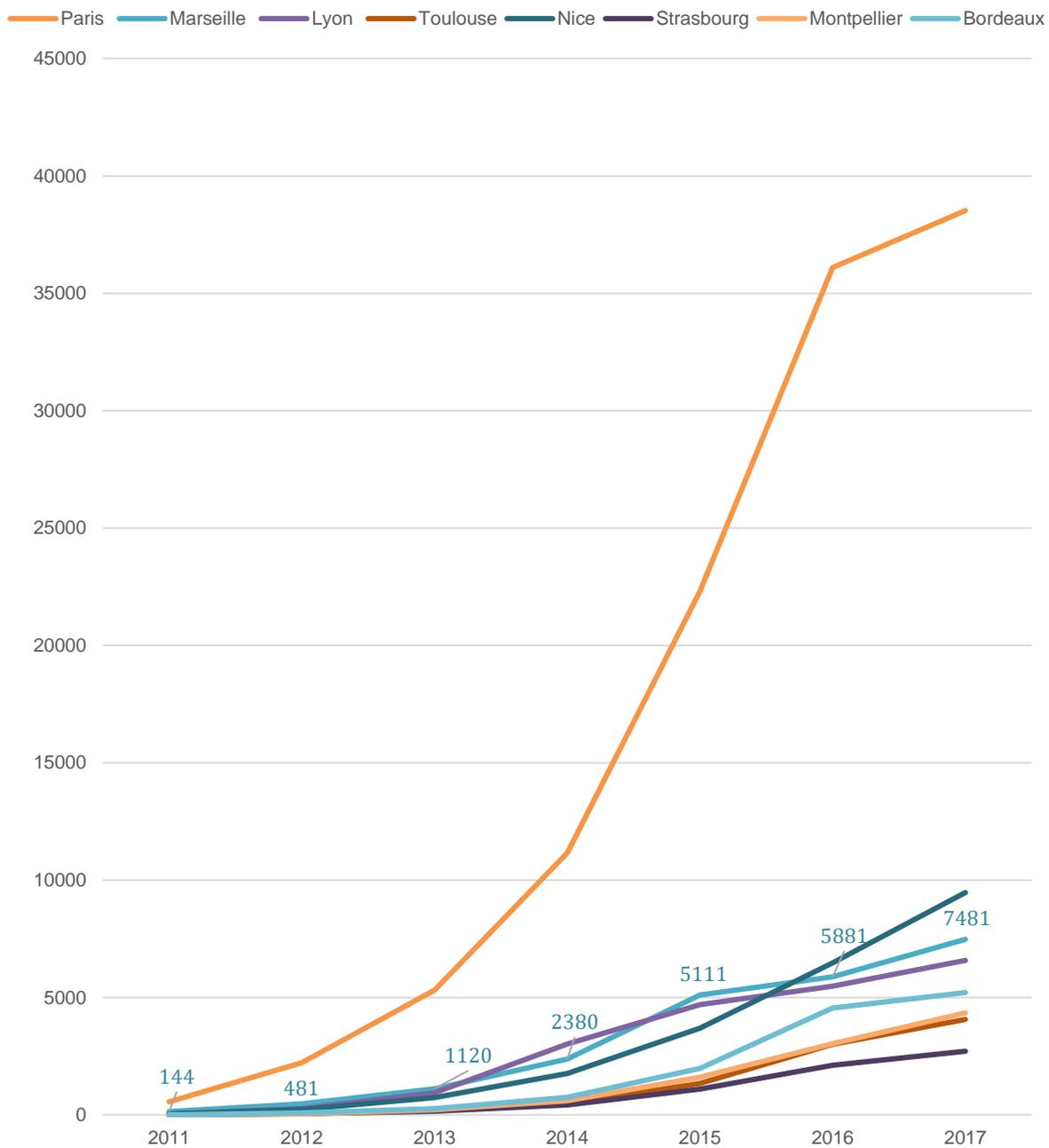
II.1.1 Airbnb à l'origine de l'éviction de logements du parc standard au sein du Panier (?)

Airbnb a récemment publié une étude sur la communauté Airbnb en France⁷³ ayant pour objectif de démontrer que la plateforme est utilisée par de nombreux soixantenaires, tenant à cœur leur rôle d'hôtes en louant leur chambre d'ami. Pourtant, en 2018, le centre de recherche associatif Corporate Europe Observatory publie un rapport nommé UnfairBnb qui démontre que contrairement à ce que la plateforme veut que l'on pense, elle a aussi des impacts négatifs sur le marché privé du logement. Les données récoltées montrent que des logements entiers sont loués durant l'année entière et que de nombreux hôtes possèdent en réalité plusieurs propriétés, pouvant ainsi faire de gros bénéfices.

⁷³ Astères, 2017, La Communauté Airbnb en France en 2016. Airbnb, 19 p.

EVOLUTION DU NOMBRE D'ANNONCES SUR AIRBNB ENTRE 2011
ET 2016

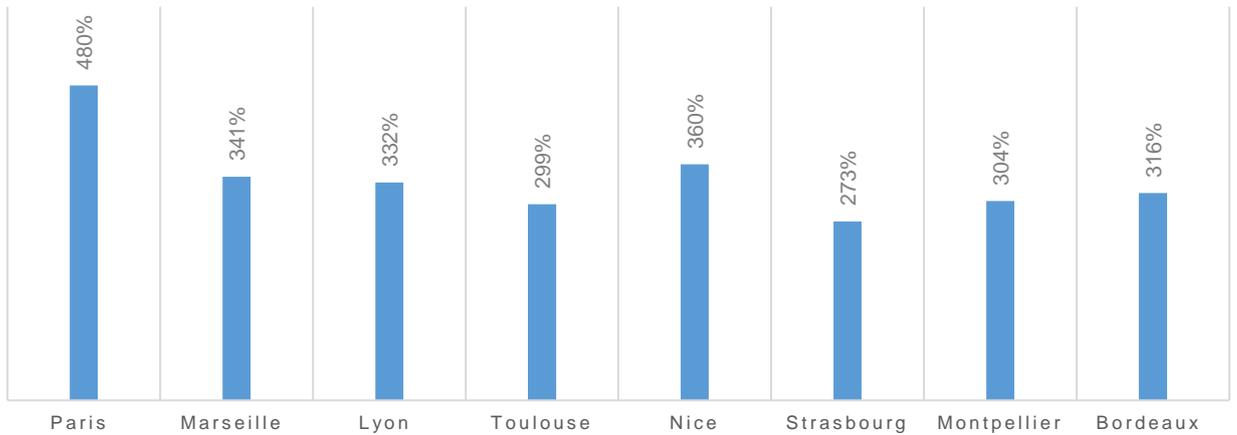
SOURCE : BNBLORD 2017 - OFFRE ACTIVE



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 10 Evolution du nombre d'annonces sur Airbnb entre 2011 et 2016

LE TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN EN 2011-2017
SOURCE BNBLORD



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 11 Le taux de croissance annuel moyen entre 2011 et 2017

TAUX D'ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ANNONCES SUR AIRBNB
ENTRE 2011 ET 2017
SOURCE : BNBLORD - AIRDNA 2017



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 12 Taux d'évolution du nombre d'annonces sur Airbnb entre 2011 et 2017

Les chiffres parlent d'eux-mêmes, depuis son apparition en France en 2011, la plateforme Airbnb a connu un développement considérable. À Marseille, on est passé de 144 annonces présentes sur le site internet en 2011 à 7 481 annonces en 2017.

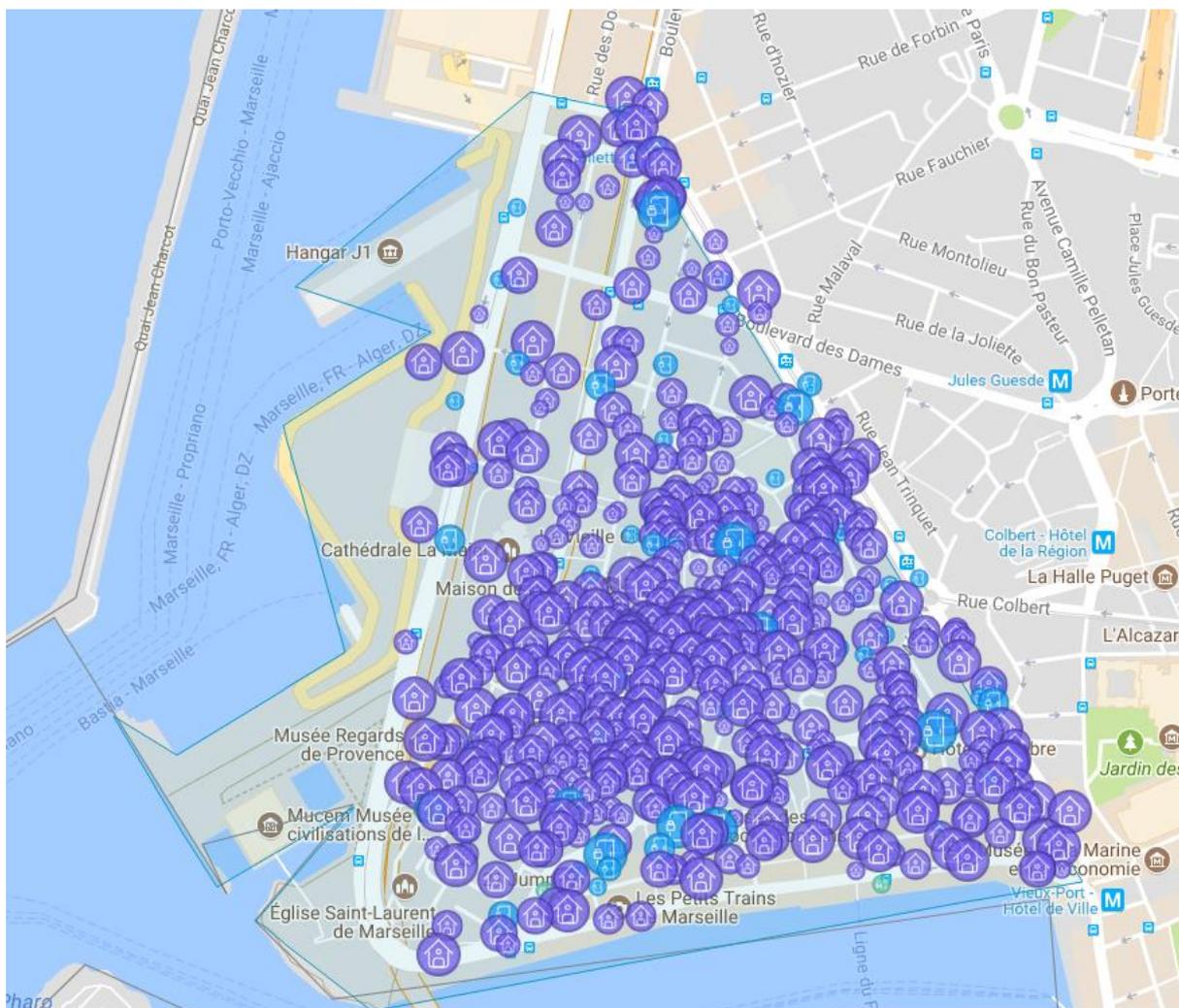
À l'échelle des 8 plus grandes villes françaises, on recensait moins de 1000 annonces (817) totales en 2011 et le nombre d'annonces a explosé avec une moyenne de croissance de 553% par an. Pour chacune des villes, on observe une très forte augmentation entre 2011 et 2013 puis un ralentissement sur la période 2013-2017. On peut cependant dire le taux de croissance a certes, ralenti, mais le nombre d'annonces multiplié est bien plus conséquent.

On observe que Marseille, qui était la 2^e ville comptabilisant le plus d'annonces en 2011, a connu la croissance semblable en comparaison des autres grandes villes. Il faut tout de même remarquer que Paris fait figure d'exception avec un taux de croissance annuel moyen de 480% alors que les autres communes sont autour de 300%.

L'offre à Marseille a ainsi quasiment doublé chaque année entre 2011 et 2017, amenant le nombre d'annonces actives présent sur la plateforme AirBnb à 7 481 annonces.

Il n'existe actuellement pas de relevé historique de l'évolution des annonces Airbnb à l'échelle du Panier. Cependant, l'explosion générale du nombre d'annonces sur Marseille et même sur la France laisse supposer que les annonces Airbnb ont également rapidement fleuri dans le Panier, d'autant plus que le quartier est central et touristique. En 2017, on recensait ainsi 646 annonces actives sur le site dans le quartier du Panier⁷⁴. Ceci représente près de 10% du nombre d'annonces Airbnb à Marseille.

⁷⁴ www.airdna.co



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 13 L'offre sur Airbnb dans le Panier et ses abords en 2018⁷⁵

Le développement de l'offre pose question dans la forme qu'il prend à la fois sur le type d'annonces sur la présence de l'hôte, mais aussi sur la disponibilité de la location.

Il existe diverses possibilités de location. L'hôte peut proposer un logement entier, une chambre privée ou bien une chambre partagée. L'annonce peut également proposer le bien à la location en fonction de la demande de l'hôte durant l'année. Ainsi 89% des annonces proposent la location de logements entiers dans le Panier. Or, corrélées ensemble, ces deux conditions peuvent sortir certains logements du parc privés.

⁷⁵ www.airdna.co

Les impacts de Airbnb en fonction du type d'annonce

	HABITE OU NON PAR UN HÔTE	DISPONIBILITE DE LA LOCATION	IMPACTS SUR LE MARCHE DE LA LOCATION
Logement entier	Habité par l'hôte pendant l'année	De façon exceptionnelle	Pas d'impacts
	Non habité par l'hôte pendant l'année	Location possible toute l'année	Retrait du bien du marché privé de la location classique
Chambre privée / partagée	Logement habité par l'hôte pendant l'année	Location de la chambre personnelle de façon exceptionnelle	Pas d'impacts
	Logement habité par les propriétaires pendant l'année	Location d'une chambre d'amis	
	Logement non habité par les propriétaires pendant l'année	Location toutes les chambres du logement sur Airbnb	Retrait du bien du marché privé de la location classique

Réalisation Tessier Alizé, 08/2018

Figure 14 Les impacts de Airbnb en fonction du type d'annonce

Ce tableau permet de déterminer le type d'annonces ayant un impact sur le marché privé de location. On constate donc que l'offre de location de logements entiers et de chambres privées/partagées peuvent avoir un impact sur le parc de logement privé à la condition que l'hôte n'habite pas dans le logement, et loue régulièrement le bien.

Actuellement, les données disponibles sur les annonces Airbnb nous permettent d'affirmer que Le Panier concentre une part importante (89%) de logements entiers, la moyenne marseillaise situant en deçà (81%). Cette part est par ailleurs, également plus importante que dans les villes de Paris et Bordeaux, pourtant souvent citées comme des villes très impactées par le développement de Airbnb et le retrait de logements du parc privé⁷⁶.

« Notre vrai combat, c'est éviter la destruction d'habitats résidentiels qui deviendraient des meublés loués toute l'année »

⁷⁶ Rey-Lefebvre I, « A Paris comme à Bordeaux, l'essor d'Airbnb accélère la gentrification », Le Monde, 22/06/2017

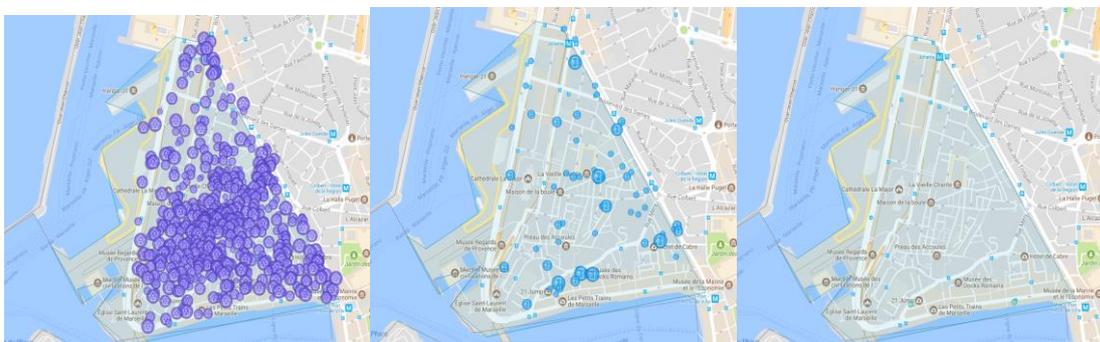


Figure 15 Répartition de l'offre Airbnb dans le Panier en 2018⁷⁸

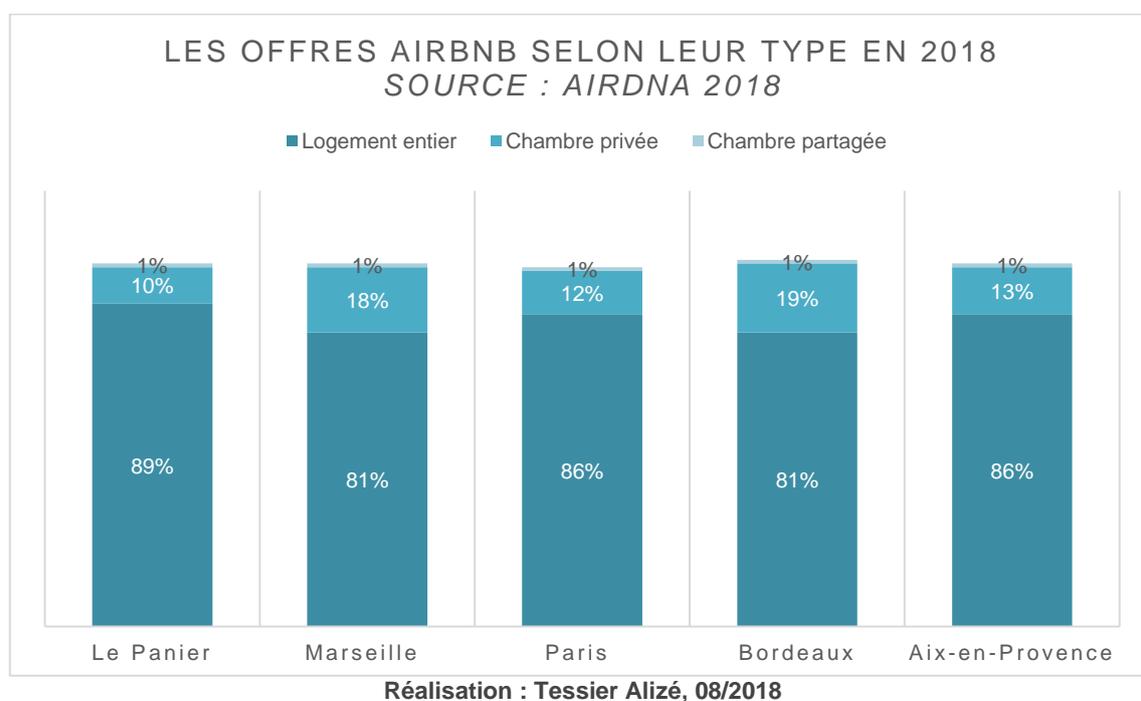


Figure 16 Les offres Airbnb selon leur type en 2018

La temporalité des annonces joue également un rôle potentiel concernant l'impact du développement de Airbnb sur le parc logement. Si le logement est loué toute l'année, ceci suppose que si l'hôte n'habite pas dedans, le logement n'est pas utilisé pour de la location sur le parc privé. Dans une autre logique, si le logement entier est disponible toute l'année

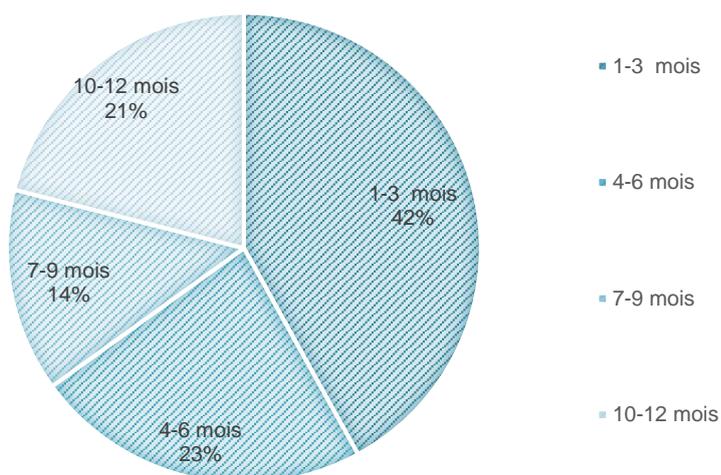
⁷⁷ Dutheil G, « Airbnb : Paris veut éviter le syndrome de « Barceloneta » », Le Monde, 01/10/2015

⁷⁸ www.airdna.co

à la location sur Airbnb, ceci suppose aussi que le bien n'est pas occupé par des propriétaires ou locataires.

Plus de la moitié des annonces (48%) sont disponibles à la location plus de 3 mois dans l'année et 37% des annonces sont réservées pendant plus de 3 mois dans l'année. Ceci pose aussi la question de la légalité, puisque « Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article »⁷⁹. Autrement dit, ces locations « répétées » de courtes durées sont alors considérées comme destinées à un usage hôtelier et non plus à un usage d'habitation.

RÉPARTITION DES OFFRES SELON LEUR
DISPONIBILITÉ À LA LOCATION DANS L'ANNÉE
SOURCE AIRDNA 2018

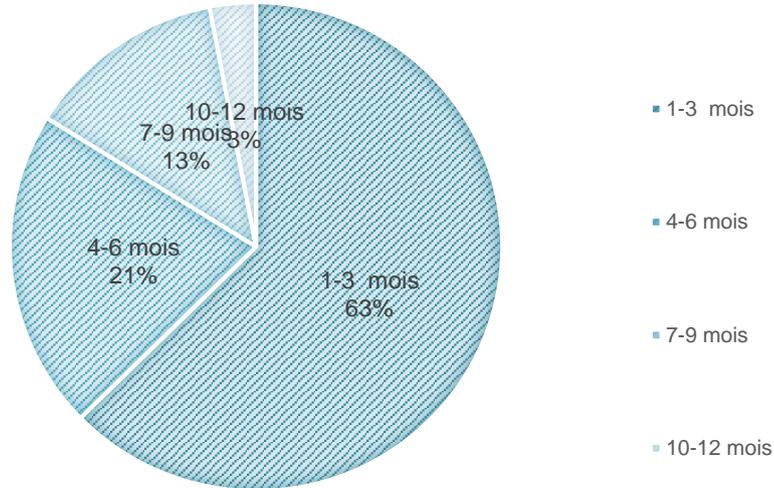


Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 17 Répartition des offres selon leur disponibilité à la location dans l'année

⁷⁹ www.service-public.fr

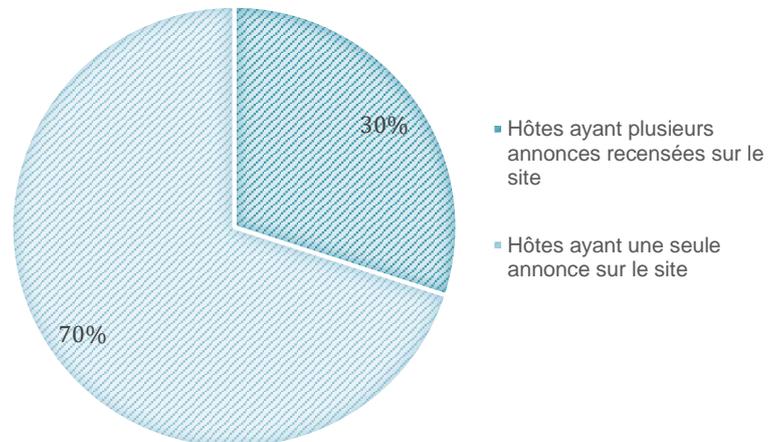
RÉPARTITIONS DES ANNONCES ACTIVES SELON LA DURÉE QU'ELLES ONT ÉTÉ LOUÉES EN 2017
SOURCE : AIRDNA 2018



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 18 Répartition des annonces actives selon la durée qu'elles ont été louées en 2017

PROFESSIONNALISATION DES HÔTES AIRBNB EN 2017
SOURCE : AIRDNA



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 19 Professionnalisation des hôtes Airbnb en 2017

D'après le rapport Unfairbnb, la Commission Européenne aurait conclu, bien que prudemment dans un rapport qu'on ne peut pas nier le fait qu'il existe un impact sur le stock de logements locatifs privés « Le tourisme d'économie collaborative n'a pas

nécessairement provoqué de pénurie, mais sa croissance peut avoir aggravé ces conditions⁸⁰”.

Cependant, à l'échelle du Panier, en l'absence du croisement de ces trois données (type d'annonce, présence de l'hôte, disponibilité de la location) on ne peut pas affirmer que l'offre Airbnb déclenche une sortie d'un nombre de logements du parc privé. Mais cela préoccupe quand même, notamment si l'on étudie la professionnalisation des hôtes. En 2017, 30% des hôtes possèdent au moins deux annonces sur la plateforme. Ceci soulève la question des investisseurs, qui diminueraient le stock de logements privés pour les transformer en meublés touristiques.

Tout comme l'accorde le rapport cité précédemment, le motif détecté de ces investisseurs est simple, il est beaucoup plus rentable de louer aux touristes qu'aux résidents à long terme. Le graphique présenté ci-dessous croise les loyers médians des appartements du parc privé dans le Panier avec les revenus médians issus des annonces Airbnb. On constate que pour les petits et moyens logements (Studio/T1/T2/T3), il est environ 2 fois plus rentable pour un propriétaire de louer son logement entier sur Airbnb. Pour les grands logements, la rareté de l'offre fait gonfler les prix, il est 4 fois plus rentable de louer son appartement sur Airbnb.

⁸⁰ Corporate Europe Observatory, 2018, UnFairbnb : How online rental platforms use the EU to defeat the cities affordable housing measures, 28 p.

PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS EN 2017
 SOURCE : OBSERVATOIRE DES LOYERS 2017 / AIRDNA 2017



Figure 20 Prix médians des appartements en 2017

La meilleure rentabilité de ce type de location incite les propriétaires à louer leurs logements sur Airbnb. On constatait déjà au dernier recensement de l'INSEE sur le logement en 2014, le doublement du nombre de résidences secondaires (4%) depuis l'arrivée d'Airbnb en 2011. Pour confirmer ces propos, nous avons réalisé une enquête auprès des personnes proposant un hébergement sur le site Airbnb. 84 personnes ont été enquêtées dont 24 locataires et 60 propriétaires. Sur les 84 personnes, seules 14 ont répondu et parmi elles 10 propriétaires. L'objectif de l'enquête était de connaître les motivations des propriétaires à louer leur logement sur Airbnb. Il ressort que les propriétaires le font principalement pour les compléments de revenus. Plusieurs personnes ont expliqué vivre ou partager leur temps dans une autre ville ou pays et ce mode de location leur permet de conserver leur logement à Marseille en rentrant dans leurs frais même en ayant un second logement. La seconde motivation qui ressort, est l'investissement locatif à 24%. Certains enquêtés ont expliqué avoir acheté leur logement seulement pour le mettre en location sur Airbnb.

« Nous sommes propriétaires et avons acheté ce studio pour le mettre en location sur Airbnb »

Réponse d'un propriétaire issue de l'enquête

STATUT DES ENQUÊTÉS

■ Locataires ■ Propriétaires

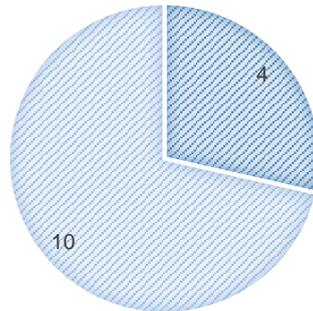


Figure 21 Statut des enquêtés

MOTIVATION DES PROPRIÉTAIRES AYANT RÉPONDU À L'ENQUÊTE

■ investissement locatif ■ complément de revenus ■ a quitté la région

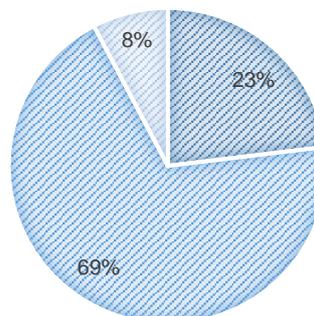


Figure 22 Motivation des propriétaires ayant répondu à l'enquête

EVOLUTION DE LA COMPOSITION DU PARC DE
LOGEMENT ENTRE 2006 ET 2014
SOURCE : INSEE 2014

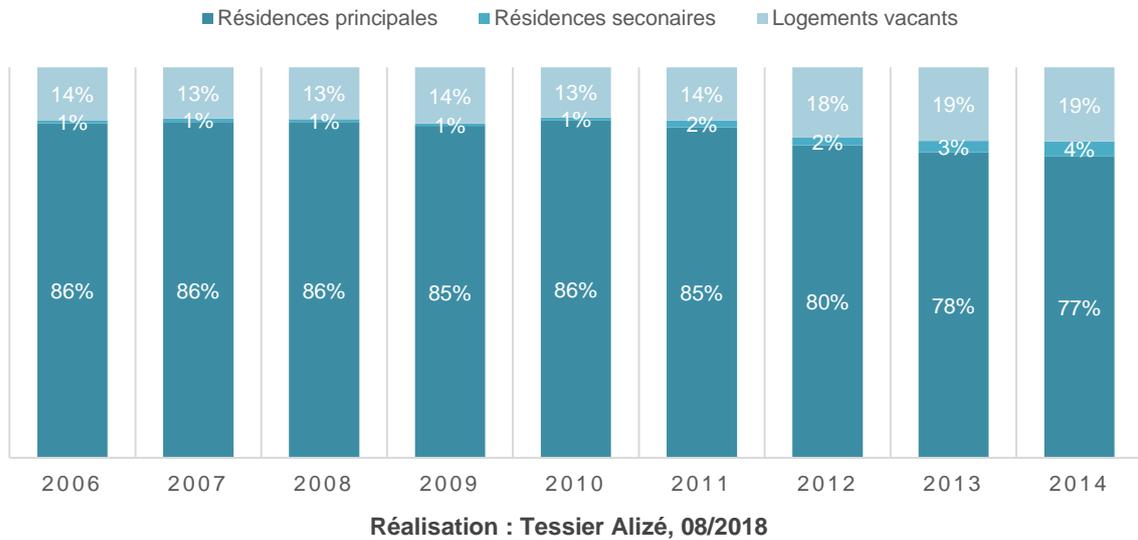


Figure 23 Evolution de la composition du parc de logement entre 2006 et 2014

Enfin, la location sur les plateformes de location touristique rassure les propriétaires. Déjà évoquée en première partie de ce mémoire, la location via les plateformes types Airbnb évite les problèmes de loyers impayés et les longues procédures d'expulsions quand cela est nécessaire.

« Le problème est légal, car le droit est du côté des propriétaires, notamment en cas d'impayés. Les procédures d'expulsions sont extrêmement longues alors qu'en cas de location sur les sites d'hébergements touristiques tels que Airbnb, le paiement est assuré. »

Propos recueillis lors d'un entretien avec le directeur de l'agence immobilière du Panier

II.1.2 Les loyers du Panier susceptibles de résister à l'effet Airbnb

EVOLUTION DU PRIX MÉDIAN DES LOYERS ENTRE 2015
ET 2017

SOURCE : OBERSVATOIRE DES LOYERS / ADIL 2017



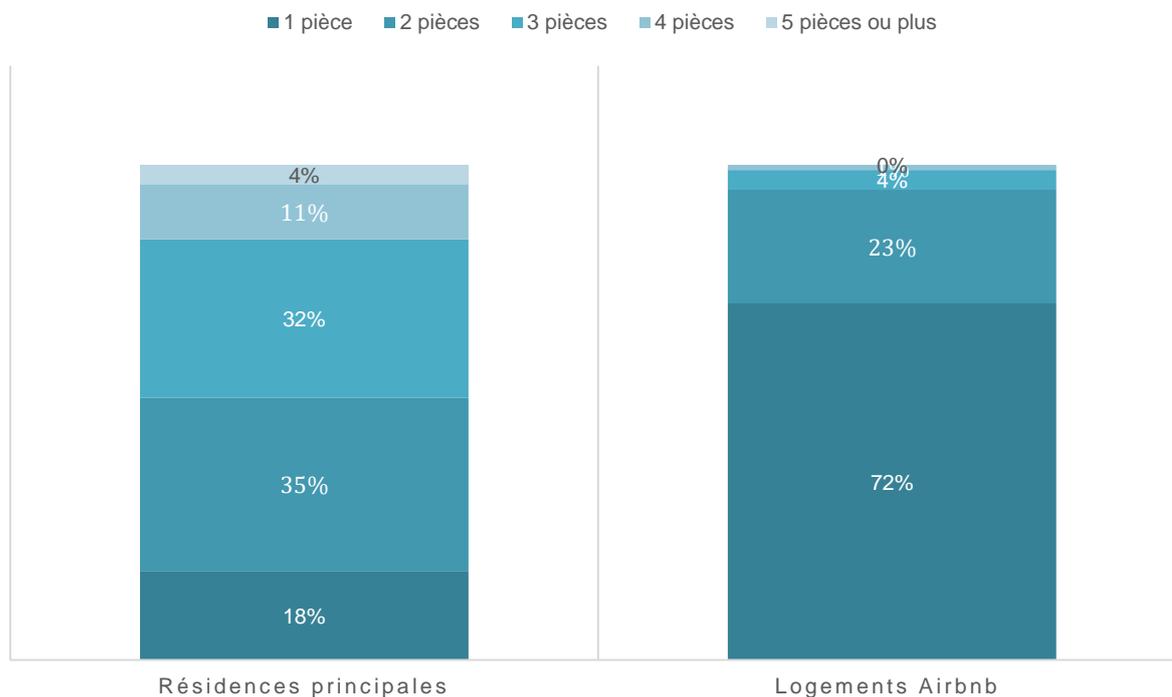
Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 24 Evolution du prix médian des loyers entre 2015 et 2017

En 2017, P. Carmona et A. Encinas⁸¹ expliquaient que «la déviation d'une partie du parc immobilier vers des appartements touristiques s'ajoute aux processus d'augmentation des prix dans les zones où il existe une concentration plus grande de logements en location, où les prix sont en soi déjà plus élevés. Entre 2015 et 2017, le prix des loyers dans le Panier à diminué d'environ 20 centimes par m². Or, ces données, observées sur un temps trop court, ne permettent pas d'affirmer une tendance à la baisse ou à la hausse du prix des loyers. Pour répondre à cette question, nous avons alors considéré que la balance entre l'offre et la demande indexait les prix vers le haut ou vers le bas. Nous sommes donc partis du principe que moins il y a d'offres, plus les prix augmentent.

⁸¹ Carmona P, Encinas A, « Madrid, Barcelona y el dilema de la turistización », Diagonal, 17/01/2017

TAILLE DES LOGEMENTS EN 2014 DANS LE PANIER SOURCE : INSEE 2014 - AIRDNA 2018



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 25 Taille des logements en 2014 dans le Panier

Les résidences principales du Panier sont majoritairement composées de type 2 (35%) et de type 3 (32%). L'offre est donc basée sur ces typologies de logements. Les entretiens avec les agences immobilières confirment que la demande en se trouve sur des petits logements.

“Les prétendants à la location “classique” recherchent principalement des studios ou T1 dont le loyer est compris entre 400 et 550€ et des T2 entre 550 et 750€. Ce sont principalement des retraités venant de Paris ou du nord de la France qui n’ont pas besoin de grands logements ainsi que quelques étudiants”

Agences immobilières⁸²

⁸² Propos recueillis lors d’entretiens téléphoniques

Or, les investisseurs de logements en Airbnb cherchent à investir dans le même type de logement.

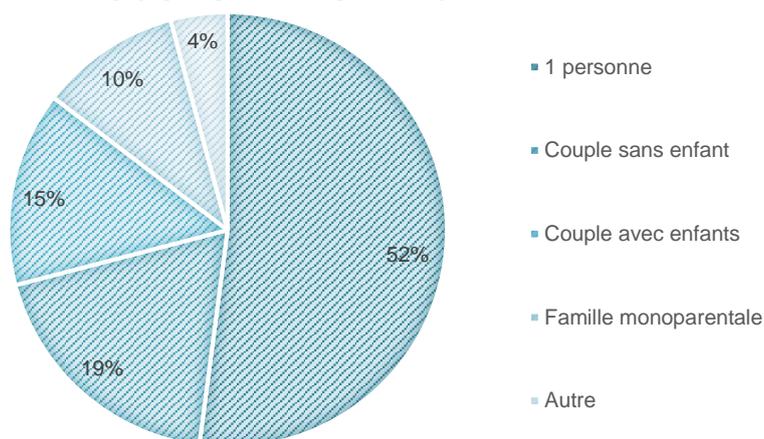
« Les investisseurs de meublés touristiques cherchent plutôt des studios et des T2 dont les prix sont entre 40 000 et 150 000 €. Ceci permet aussi de louer facilement à des étudiants en cas d'arrêt d'activité sur la plateforme. De plus, les prix de l'accession dans le Panier permettent à certains d'acheter des immeubles entiers. »

Agences immobilières du Panier

Ces propos sont confirmés en étudiant la population qui compose le Panier. On constate que la moitié des ménages sont composés d'une personne seule et 11% de la population est étudiante.

COMPOSITION DES MÉNAGES DU PANIER EN 2014

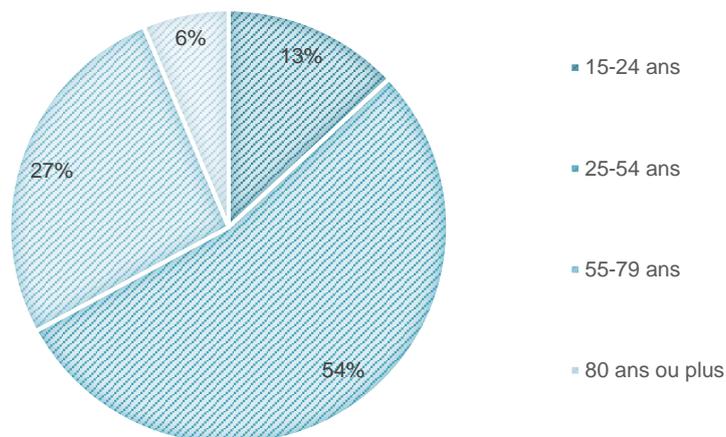
SOURCE : INSEE 2014



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 26 Composition des ménages du Panier en 2014

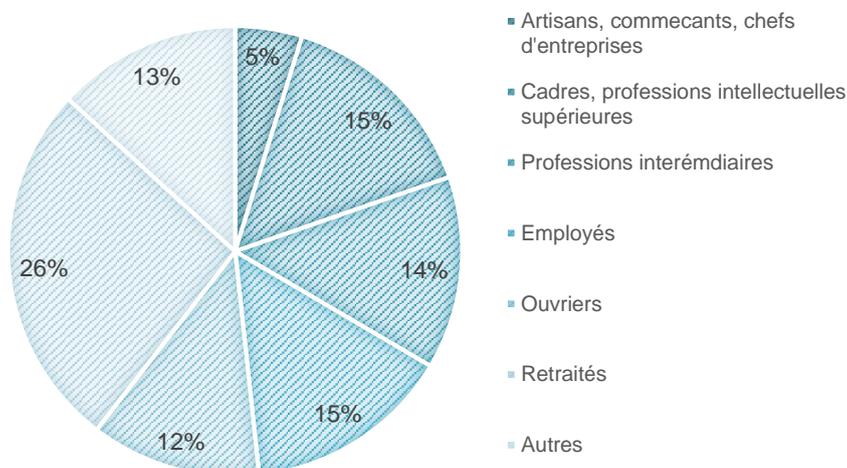
L'ÂGE DES MÉNAGES DANS LE PANIER EN
2014
SOURCE : INSEE 2014



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 27 L'âge des ménages dans le Panier en 2014

ACTIVITÉS DES MÉNAGES DU PANIER EN
2014
SOURCE : INSEE 2014



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 28 Activité des ménages du Panier en 2014

L'appât du gain inciterait les propriétaires à expulser les locataires pour proposer ces mêmes logements sur Airbnb. Même si la réglementation en vigueur protège les locataires de ce type de pratique, il existe de nombreuses possibilités de contourner la loi.

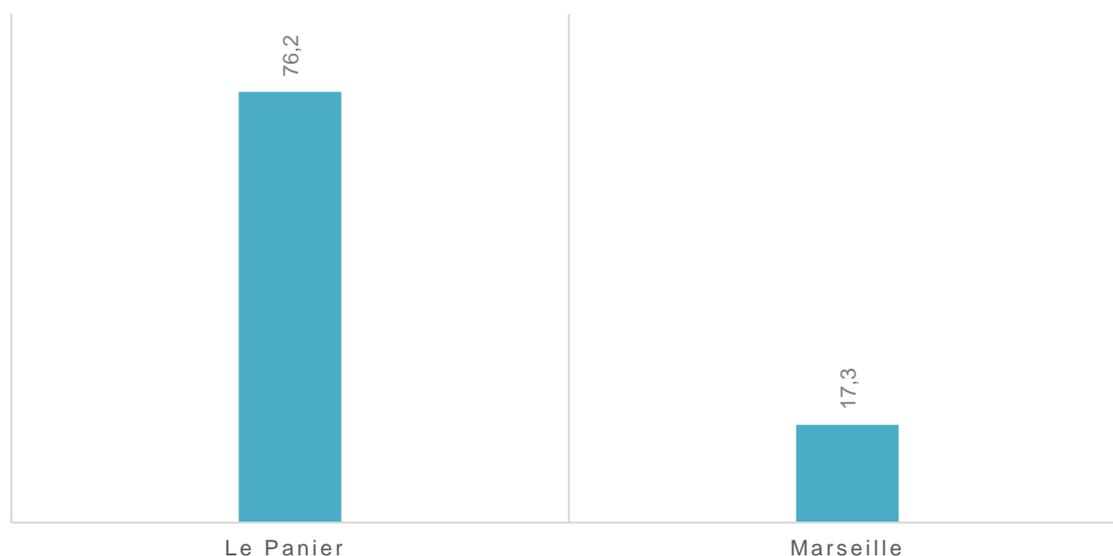
À Barcelone, un habitant du quartier de la Barcelonetta expliquait que les propriétaires ne s'expulsaient pas directement leurs locataires, mais qu'ils font en sorte de faire partir les

locataires "Les locataires sont incités à partir. Les propriétaires ne font plus les réparations, laissent les immeubles se dégrader ou bien augmentent drastiquement les loyers à la fin des baux.⁸³"

Ainsi, les différentes discussions avec les habitants du Panier ont révélé que chaque personne interrogée connaissait une personne ayant subi un départ involontaire du quartier. Cependant, celles-ci n'ont pas été en capacité d'indiquer les raisons de ces évictions.

Finalement, ce qui pose un problème ce sont les logements qui sont loués intégralement à des fins touristiques et ce pendant une majeure partie de l'année. La rentabilité de ce type de location amène à la professionnalisation de nombreux hôtes, ce qui influe sur le parc de logements. La tension est clairement palpable si l'on compare la densité d'Airbnb par rapport au nombre de logements, 76.2 annonces Airbnb pour 100 logements dans le Panier contre une densité de 17.3 à Marseille.

DENSITÉ DE L'OFFRE D'AIRBNB EN 2018
SOURCE : AIRDNA 2018 / INSEE RP 2014



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 29 Densité de l'offre Airbnb en 2018

83 Émission Tout Compte Fait, Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage. France 2 Télévision, 4 juin 2016

II.2 Des quartiers transformés en résidence touristique : la perte de l'âme du Panier

La conjonction du dépeuplement et d'une mise en tourisme excessive provoque des effets sur la vie quartier et plus globalement sur l'habitat. Dans certains quartiers, la cohabitation des touristes avec les habitants est devenue difficile.

« C'est un village extrêmement sophistiqué du point de vue de la trame foncière, on est dans un système de rues, de places, qui font qu'on a des vrais lieux et dans ces quartiers de vrais lieux, on a aussi des vraies gens. Alors des vraies gens dans des vrais lieux, ça fabrique des vraies situations. C'est quelque chose d'assez rare, cette relation de proximité où les gens doivent apprendre à vivre ensemble. »

Rudy Ricciotti, architecte⁸⁴

Le Panier est un quartier réputé pour être un village à part entière dans Marseille. Situé sur une colline, il se distingue par sa trame urbaine très ancienne qui en fait un quartier clos sur lui-même. Sa position "à l'extérieur de la ville" a entraîné le développement d'une âme dans le quartier. Il est réputé pour y avoir une réelle vie de quartier, et un fonctionnement en vase clos.

« Le Panier est un quartier très fermé, quand on est dedans, on a l'impression que rien d'autre n'existe. Parce que cette solidarité est unique dans Marseille, aussi parce que les habitants cultivent cette autarcie. »

Alain Ottonello ou Père Alain⁸⁵

⁸⁴ Mammeri S, Poli O, L'âme du Panier. France3 Télévision, 4 octobre 2014

⁸⁵ Mammeri S, Poli O, L'âme du Panier. France3 Télévision, 4 octobre 2014

Or, le développement du tourisme, exacerbé par l'arrivée d'Airbnb, bouleverse le quartier. Une masse de touristes se rend chaque jour dans le Panier, pour visiter ce quartier si typique et à part. À cela s'ajoutent les nombreux touristes qui y logent directement grâce aux locations de logements sur Airbnb. Fort de ses atouts, le Panier est aujourd'hui le quartier idéal pour y loger durant un séjour et indispensable à visiter.

II.2.1 L'arrivée de nuisances dans le paisible Panier

L'arrivée de locataires Airbnb comme voisins de palier n'est pas sans conséquence sur le quotidien des habitants du Panier. La récolte d'avis des habitants reportés dans une étude menée dans le Plateau Mont-Royal à Montréal a permis de déterminer les différents types de nuisances que subissent les habitants d'un quartier envahi pour des locataires Airbnb.

« Les résident-e-s ne se plaignent pas uniquement des troubles de voisinage et du bruit excessif. Tous et toutes ont mentionné des inquiétudes envers la perte de logements locatifs sur le Plateau Mont-Royal. Certain-e-s dénoncent également les hausses de loyer, les évictions et la perte d'une vie de quartier dynamique reliées au phénomène Airbnb. »

Une habitante du quartier Mont Royal à Montréal⁸⁶

Le travail dans le Panier a alors été de récolter des avis de 8 habitants du quartier afin de confirmer ou d'infirmer les différents types de nuisances que les habitants du Plateau Mont-Royal ressentent.

Les habitants du Panier disent subir principalement des nuisances sonores. En plus de nuisances sonores provenant des logements, l'excès de bruit provient principalement les parties communes. Ils se plaignent notamment du bruit des valises dans les escaliers. Les immeubles étant anciens, ils ne possèdent généralement pas d'ascenseur et Airbnb ne fonctionnant pas sur le principe de l'hôtel, les locataires montent eux-mêmes leurs valises dans les logements. Une habitante du Panier a par conséquent constaté une rapide usure des marches d'escaliers de son immeuble.

⁸⁶ Comité Logement du Plateau Royal, 2016, Le phénomène Airbnb : bienfait ou calamité pour les locataires ?, Montréal, 28 p.

Le phénomène de nuisances sonores se confirme ainsi à Montréal et à Marseille. Un article du Monde permet aussi de le confirmer à Paris avec un cas plutôt extrême.

« Ils défilaient jour et nuit, 24 heures sur 24. Ils tapaient à la porte de la loge, croyant que c'était la réception de l'hôtel », se souvient Jeannine. Elle « n'en dormait plus. Je devais prendre des cachets. J'ai fait de la dépression ». « Un jour, un monsieur m'a même demandé de lui monter le petit-déjeuner »

Jeanine Lenne, la concierge du 166 faubourg Saint Honoré⁸⁷

Aux nuisances sonores, s'ajoutent des nuisances visuelles. Les locations Airbnb étant louées pour de courtes durées, les habitants se plaignent de la présence quotidienne de draps étendus sur les fils à linge à l'extérieur des immeubles ou dans les cours intérieures.

Enfin, un phénomène inquiétant se produit également. On constate depuis quelques années le développement d'épidémies. En France, le constat est général, une épidémie de punaises de lits fait son grand retour. L'augmentation des échanges mondiaux et la croissance du tourisme de masse seraient les principales raisons de cette recrudescence⁸⁸.

L'ARS confirme : « Les voyages internationaux contribuent probablement à la propagation des infestations. »

ARS⁸⁹

Les hôtels sont ainsi particulièrement touchés, puisqu'un afflux de touristes y circule continuellement. Or, le développement de l'hébergement touristique dans des logements de particuliers amplifie l'épidémie. Outre-mer, le problème a déjà été posé à Montréal et Boston⁹⁰ et nous constatons que Marseille n'échappe à l'épidémie. Les 3 pharmacies du Panier interrogées à ce sujet sont unanimes. Les puces de lits ont infesté les logements Airbnb ces dernières années. Chaque jour, les pharmacies vendent des produits traitants pour les morsures. L'épidémie s'étend donc dans le Panier et à l'extérieur, puisque les

87 Dutheil G, « Airbnb : Paris veut éviter le syndrome de « Barceloneta » », Le Monde, 01/10/2015

88 Petit-Felici L, « France : Pourquoi les punaises de lit font-elles un retour si irritant ? », 20 minutes, 30/09/2017

89 Petit-Felici L, « France : Pourquoi les punaises de lit font-elles un retour si irritant ? », 20 minutes, 30/09/2017

90 Bérubé N, « Punaises de lit et Airbnb: un casse-tête », La Presse, 11/12/2017

touristes rentrent chez eux et infectent leurs propres logements. En effet, les pharmaciennes expliquent que les piqûres sont difficiles à discerner des piqûres de moustiques, et par conséquent pas obligatoirement traitées par les personnes infectées.

II.2.2 Le Panier souhaite la bienvenue à la boutique “Plus belle et la vie” & cie

En 2017, P. Carmona et A. Encinas⁹¹ démontraient que la mise en tourisme et la touristification excessive provoquent des effets sur l'ensemble d'un quartier touristique. De ce fait, le développement des plateformes Airbnb et l'augmentation du nombre de touristes présents dans ce type quartier influent sur celui-ci, notamment en termes d'offre de commerces de proximité. À Madrid par exemple, le développement touristique dans le centre-ville provoque la fermeture de nombreux commerces de proximité. Ceux-ci ne disposent plus d'une masse clientèle assez suffisante, car les touristes correspondent à une autre demande. On assiste par conséquent à une 'prolifération d'activités de consommation de biens non primaires (mode, chaussures...), restauration et loisirs avec une connotation élitiste (boutique “gourmet”).

Le petit Montmartre marseillais évolue aussi dans ce sens. En trente-deux années de travail dans le Panier, dont sept en tant que président du comité d'intérêt de quartier (CIQ), Maurice Vinçon, actuel directeur du théâtre de Lenche (situé en plein cœur du quartier) constate qu'il n'y a quasiment plus de commerces de proximité (poissonnerie, boucherie, etc.).

« Les gens bavardaient pendant des heures, prenaient même le café avec les commerçants. C'est cette dimension villageoise qui a un peu disparu ».

Rodriguez K, « La mue du « village » du Panier à Marseille », Le Monde, 10/01/2014

Aujourd'hui, les commerces qui se sont créés (artisans, boutiques de bijoux, etc.) s'adressent davantage aux touristes qu'aux habitants. Un des exemples phare est l'ouverture d'une boutique à l'effigie de la série télévisée Plus Belle La Vie en 2008 (aujourd'hui devenue la boutique « Underground », le quartier ayant inspiré la série.

⁹¹ Carmona P, Encinas A, « Madrid, Barcelona y el dilema de la turistización », Diagonal, 17/01/2017

« Même si le feuilleton n'a rien à voir avec l'histoire du quartier, elle fait venir le tourisme. »

Mammeri S, Poli O, L'âme du Panier. France3 Télévision, 4 octobre 2014

« Ça fait partie des nouvelles choses qui font vivre le Panier, ce n'est pas l'âme du quartier, mais maintenant, c'est devenu un de ses éléments. »

Un habitant du Panier⁹²

Les habitants du Panier partagent le quartier avec les touristes qui n'ont pas les mêmes besoins. Les commerces de proximité sont remplacés par des restaurants et des boutiques d'artisanat. Or, ce mélange de commerces et de bars "nouvelle génération" ne correspond pas toujours au quotidien des habitants. Les commerces de proximité ont disparu, il ne reste qu'une seule boucherie sur les 15 d'antan. Il devient par conséquent difficile de maintenir les personnes âgées dans le quartier et ne fait qu'accentuer la démotivation pour développer les résidences principales dans le quartier.

"Le quartier c'est devenu un désert, tu montes au panier, il n'y a plus un commerce pour nous"

Un habitant du Panier⁹³

Le développement du nombre de touristes se logeant et visitant le Panier oblige le quartier à muer. L'âme du quartier évolue et perd ses caractéristiques villageoises. Les habitants disent petit à petit au revoir à leurs voisins de palier, échangés avec des voisins de passages ils saluent également les commerces de proximités, remplacés par des petites boutiques d'artisanat mieux appréciées des touristes.

"On ne connaît plus personne, il n'y a plus de voisins. Tu n'as pas le temps de te lier que hop, c'est un autre qui vient "

Jeanne Angeletti⁹⁴

⁹² Propos recueillis lors de rencontres informelles

⁹³ Propos recueillis lors de rencontres informelles

⁹⁴ Mammeri S, Poli O, L'âme du Panier. France3 Télévision, 4 octobre 2014

De plus, des données recueillies dans plusieurs villes de par le monde démontrent que la majorité des lieux loués représentent des logements entiers (parfois dans plus de 2/3 des cas) plutôt que des chambres individuelles. On voit aussi que le ou la propriétaire n'est pas nécessairement présente sur les lieux, que les locations sont proposées à l'année longue et que les personnes affichent souvent plus qu'une location (dans 1/3 des cas en général), parfois même plusieurs dizaines⁹⁵ Cela veut dire qu'un grand nombre de locations sont proposées par des « super-hébergeurs », soit de grands propriétaires immobiliers qui retirent des logements du marché locatif traditionnel afin de faire davantage de profit, souvent par des évictions. Le développement des plateformes d'hébergement touristique n'est pas sans conséquence sur les quartiers eux-mêmes. Vidés de leurs habitants, remplacés par des touristes, de nouvelles pratiques se développent dans les quartiers, qui vont parfois jusqu'à perdre le charme qu'on leur associe.

Face à ces conséquences, les instances publiques se trouvent dans l'urgence de réagir, mais cela n'est pas chose aisée...

⁹⁵ Hill, Steven. 2015. « Raw deal : how the Uber economy and runaway capitalism are screwing american workers ». St-Martin's Press, New York, 326 p.

Partie III : Le bras de fer Airbnb vs Instances Publiques

Aujourd'hui Airbnb entretient l'esprit d'un tourisme convivial, authentique, qui sent bon le partage. Et pourtant, ce géant de l'économie collaborative est contesté tout autour du globe. Depuis que la location à court terme de logements privés s'est généralisée, des plaintes ont été formulées concernant le surpeuplement des touristes et les protestations des mouvements sociaux urbains appelant à une réglementation plus stricte.

Par exemple, l'été 2014 a été marqué par des émeutes dans le quartier de Barceloneta, pour protester contre le développement incontrôlé du tourisme dans le quartier et notamment l'impact que les plateformes d'hébergement touristique tels qu'Airbnb ont sur le quotidien des habitants. De plus en plus de mouvements sociaux urbains dénoncent depuis des années les impacts négatifs du tourisme dans les quartiers centraux de la ville. La nuisance causée par les usages de loisirs dans les bâtiments résidentiels, la perte de population permanente, la dégradation de la vie quotidienne et l'impact du marché locatif ont été les principales revendications contre la pratique de la location de courte durée dans les immeubles résidentiels.

“There is a certain irony that families that need accommodation are staying in bed-and-breakfast establishments, hotels and other emergency accommodation while many tourists who in the past stayed in hotels are staying in housing on a short-term let basis.”

Flanagan C.96

« Il est ironique de constater que les familles qui ont besoin d'un hébergement logent dans des chambres d'hôtes, des hôtels et autres hébergements d'urgence, alors que de nombreux touristes qui pourraient séjourner dans des hôtels se logent dans des logements à court terme ».

Cette citation, provenant d'un comité de quartier de Dublin dans une lettre ouverte destinée au lier ministre d'Irlande pose les bases d'une réflexion sur l'impact du développement des plateformes d'hébergement touristique sur le logement. Dans les villes du monde entier, l'augmentation rapide de la popularité d'Airbnb fait craindre que les

⁹⁶ Flanagan C, « Regulating the short-term rental market », The Irish Time, 26/03/2018

logements ne soient détournés du marché résidentiel et orientées vers le tourisme de courte durée.

Dans un contexte de crise du logement et de dégradation de la qualité de l'habitat dans certains quartiers, il paraît nécessaire d'agir pour réguler et contenir leur développement. Il est donc temps d'aborder la prolifération des plates-formes de type AirBnB sous l'angle de la réglementation. Quelles sont les lois et réglementations mises en place et sur quels outils se basent-elles ? Sont-elles efficaces ? Le sujet est-il abordé dans les documents de réglementation, notamment les PLH, document stratégique de programmation phare de l'habitat ? A quelle(s) échelle(s) la bataille se joue-t-elle ?

Après avoir justifié la popularité d'Airbnb et étudié les impacts qui ont émergés dans l'habitat, ce dernier chapitre vise à analyser les tentatives de régulation de ce phénomène.

III.1 Airbnb fête ses 10 dans un contexte réglementaire qui se durcit

Avec environ soixante mille logements en location, Paris est le premier marché d'Airbnb dans le monde. La mairie de Paris a organisé le 15 juin 2018 une rencontre avec ses homologues de Madrid, Barcelone, Lisbonne et Amsterdam, afin d'explorer des pistes pour lutter contre la spéculation immobilière, la hausse des prix et l'aggravation de la pénurie de logements dans les centres-villes⁹⁷.

« Notre objectif n'est pas de lutter contre ceux qui louent leur logement de façon occasionnelle en respectant la loi, mais contre ceux qui en font une industrie et assèchent le marché locatif »,

Ian Brossat, adjoint au maire de Paris chargé du logement⁹⁸

« Nous ne sommes pas contre les meublés touristiques. Nous sommes contre les investisseurs professionnels qui font de l'hôtellerie professionnelle déguisée. Il ne s'agit donc pas de pénaliser une nouvelle économie, mais cela ne peut pas se faire sans règle »

Alain Fontanel, premier adjoint au maire de Strasbourg et vice-président de l'Eurométropole en charge du tourisme et Syamak Agha Babaei, vice-président de l'Eurométropole délégué à l'habitat⁹⁹

III.1.1 A chaque ville, sa recette réglementaire

En France, comme à l'étranger, la question n'est pas de lutter contre les plateformes, mais de les rendre compatibles avec les quartiers qu'elles occupent. Nous l'avons vu précédemment, ce qui pose actuellement un problème, ce sont les investisseurs professionnels. Depuis quelques années, le phénomène prend de l'ampleur et les services publics ne cessent de mettre sur pied un système de régulation.

⁹⁷ Porier J, « Airbnb essuie une nouvelle déconvenue à New York », Le Monde, 08/08/2018

⁹⁸ Porier J, « Airbnb essuie une nouvelle déconvenue à New York », Le Monde, 08/08/2018

⁹⁹ Hardy F, « Strasbourg : Attention, la location des meublés touristiques, type Airbnb, va être plus fortement contrôlée », 20 minutes, 24/06/2016

Les différents types de réglementations en vigueur à travers le monde en 2018

LEVIERS POSSIBLES	PÉRIODE D'APPARTITION	VILLES	IMPACTS ESTIMÉS
Limitation du nombre de jours consécutifs minimum de location	2011 et 2018	New York Washington Las Vegas Orlando	
	2018	Reykjavik Philadelphie	
Limitation du nombre de jours consécutifs maximum de location	2016		
	2018		
Limitation du nombre de jours maximum possible à la location	2014		
	2017	San Francisco	A Paris en 2017, plus d'un million d'euros d'amendes a été infligés aux contrevenants
	2014	Strasbourg	
	2016	Barcelona	
	2017	Reykjavik	
	2017	London	
	2017	Paris	
	2017	Nouvelle Orléans	
	2017	Miami	
	2017	Philadelphie	
	2017	Lyon	
	2017	Bordeaux	
	2017	Nice	
2018	Marseille		
2018	Madrid		
2018	Dans tout le Japon		
2018	Amsterdam		
2018	Los Angeles		

Réglementation vis à vis de la durée de la location

LEVIERS POSSIBLES	PÉRIODE D'APPARTITION	VILLES	IMPACTS ESTIMÉS
Immeuble doit comporter moins de 3 appartements	2016	New York	
N'autoriser que les logements en RDC à la location	2018	Valence	

Réglementation vis à vis de l'immeuble

LEVIERS POSSIBLES	PÉRIODE D'APPARTITION	VILLES	IMPACTS ESTIMÉS
Les revenus générés par les hôtes ne doivent pas excéder un certain montant	2016	Reykjavik	

Réglementation vis à vis des revenus

LEVIERS POSSIBLES	PÉRIODE D'APPARTITION	VILLES	IMPACTS ESTIMÉS
Interdiction de louer un logement entier	2016	Berlin	
Intégrer un nombre de chambres ou de logements maximum à louer par propriétaire	2014	Seattle Barcelone	
Interdire la location d'appartements	2018	Palma de Majorque	
Intégrer l'obligation d'avoir un accès indépendant du logement aux touristes	2018	Madrid	

Réglementation vis à vis du logement

Figure 28 Tableau des différentes réglementations en 2018

Réalisation Tessier Ailzé, 08/2018

Les différents types de réglementations en vigueur à travers le monde en 2018

LEVIERS POSSIBLES	PÉRIODE D'APPARITION	VILLES	IMPACTS ESTIMÉS
Interdiction de location dans certains quartiers	2018	Amsterdam Seattle Las Vegas Nouvelle Orléans	
Intégrer une distance minimum obligatoire entre deux logements Airbnb	2017 2018	Las Vegas Montréal	
Interdire les appartements isolés et privilégier le regroupement de logements dans un immeuble		Valence	
Obligation d'afficher à l'extérieur que le logement est en Airbnb pour informer le voisinage	2015	Santa Monica	En 2018, Santa Monica, sur 32 annonces dont la licence a été approuvées, la moitié n'a pas activé son permis de peur de la réaction des voisins

Réglementation géographique

Réglementation vis à vis des locataires Airbnb

LEVIERS POSSIBLES	PÉRIODE D'APPARITION	VILLES	IMPACTS ESTIMÉS
Limitation d'un nombre maximal d'hôtes pouvant être accueillis en même temps	2018 2012 2018 2017	Amsterdam Austin Orlando Miami	

Réalisation Tessier Alizé, 08/2018

Figure 28 Tableau des différentes réglementations en 2018

Réglementation vis à vis de l'administration

LEVIERS POSSIBLES	PÉRIODE D'APPARITION	VILLES	IMPACTS ESTIMÉS
Nécessité d'avoir une licence ou numéro d'enregistrement / payer frais d'inscription à la mairie	2011 2014 2016 2017	New York San Francisco Barcelone Paris Washington DC Seattle Las Vegas Santa Monica Austin Nouvelle Orléans Orlando Miami Chicago Philadelphie Los Angeles Strasbourg Lyon Bordeaux Nice Marseille Barcelone Madrid	2017 : San Francisco : Airbnb supprime environ la moitié des annonces car elles n'étaient pas enregistrées auprès de la ville 2018 : Santa Monica : seulement 139 demandes de licences déposées et 32 approuvées. 2017 : Chicago : plus de 200 000 demandes de licences satisfaites 2017 : Barcelone : 2 300 locations illégales sommées de fermées, moins de 750 ont obéi 2018 : Japon : le nombre d'annonces sur Airbnb est passé de 62 000 à 14 000. Seules 2700 annonces ont déposé une licence En 2017 Paris : seuls 15 000 enregistrements sur le registre sont recensés
Taxes (type taxe de séjour)		Toutes les communes	Santa Monica a déjà récolté 5 millions de dollars
Demander un changement d'usage (vers un usage commercial)	2011 2016 2017 2017	Dublin Reykjavik Paris Lyon	
Attaquer directement les sites	2017 2017 2017 2014 2018	Marseille Strasbourg Valence Bordeaux Barcelone Paris San Francisco	2016 : Barcelone : a imposé 600 000 € d'amende chacune à Airbnb et HomeAway 2018 : Paris : met en demeure Airbnb et quatre autres de ses concurrents

Figure 30 Suite du tableau de réglementations par type de levier

Ce tableau fait état des différentes formes de régulations mises en place dans 33 villes d'Europe, d'Amérique du Nord et du Japon.

On situe une première vague de réglementations aux États-Unis. Dès 2011, la ville de New York met en place tout un panel de règles telles que la présence obligatoire du propriétaire pendant la location ou encore l'obligation de détenir une licence.

En Europe, l'Espagne, notamment Barcelone fait figure de proue dans la réglementation européenne à partir de 2014. Les impacts de Airbnb dans la cette ville à la croissance touristique incontrôlée, a rapidement soulevé les habitants et les institutions publiques. Dès son élection en 2015, la Maire Ada Calau, ancienne militante du droit au logement a par ailleurs engagé une guerre contre la saturation touristique. Déjà en 2014, le gouvernement catalan avait condamné la plateforme Airbnb et 7 de ses concurrents à une amende de 30 000€ chacune pour « atteinte sérieuse aux lois locales »¹⁰⁰.

En 2016, la ville de Berlin fait parler d'elle par suite des mesures drastiques qu'elle a imposée. Les hôtes n'ont tout bonnement plus le droit de louer de logements entiers¹⁰¹.

En France, la réglementation se fait plus tardive. La France met plus de temps à réagir et la réglementation se développe à partir de 2017. Elle est différente suivant la localisation géographique, la nature du logement et de la durée de la location.

100 Fournier A, « La Catalogne s'en prend à Airbnb et autres sites de location saisonnière », Le Monde, 09/07/2014

101 « Airbnb : Berlin durcit les règles pour les locations touristiques », Le Monde, 26/04/2016

La réglementation en France en 2018

	VILLE DE + DE 200 000 HABITANTS	VILLE DE - DE 200 000 HABITANTS
Résidence principale	Location libre dans la limite de 120 jours Numérotation d'identification nécessaire dans certaines villes	Location libre dans la limite de 120 jours Pas de formalités
Résidence secondaire	Déclaration obligatoire en mairie Changement d'usage nécessaire dans certaines communes Compensation de surface obligatoire à Paris Numérotation d'identification nécessaire dans certaines villes	Déclaration obligatoire en mairie Changement d'usage nécessaire dans certaines communes

Réalisation Tessier Alizé, 08/2018

Figure 31 La réglementation en France en 2018

III.1.2 Homogénéisation de la réglementation dans les grandes villes françaises

Un décret daté du 28 avril 2017, surnommé "décret Airbnb", permet aux villes de plus de 200 000 habitants qui le souhaitent d'instaurer un système d'enregistrement des propriétaires qui louent leur logement de façon occasionnelle à des fins touristiques. L'objectif est de contrôler le respect du plafond de 120 journées par an¹⁰².

Le décret du 28 avril 2017 précise les informations qui peuvent être exigées d'un particulier dans le cas d'une location touristique par le biais d'une plateforme d'intermédiation locative. Il s'agit en l'occurrence de mettre en œuvre une disposition de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme, introduite par la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique¹⁰³. Cette disposition précise que "dans les communes où le changement d'usage des locaux

102 « Décret « Airbnb » : les villes peuvent contrôler les loueurs », Le Monde, 30/04/2017

103 <http://www.offices-de-tourisme-de-france.org>

destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L.631-7 et L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile"¹⁰⁴.

Il paraît important d'insister sur deux points clés : le champ d'application géographique est assez limité, puisque les articles L.631-7 et L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitat visent uniquement les communes de plus de 200 000 habitants. Et qu'il ne s'agit pas d'une obligation, mais d'une simple possibilité donnée aux grandes villes qui le souhaitent, de réglementer les locations via des plateformes d'hébergement touristique.

Ainsi, l'étude de la décision d'instaurer ou non ces réglementations dans les villes de plus de 200 000 habitants permet la réalisation d'un schéma récapitulatif de l'état des lieux de la réglementation en France :

Précisons que la réglementation française mise en place par le "décret Airbnb" est voué à évoluer à la suite de l'adoption par le Sénat le 25 juillet 2018 de la Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).

« Il marque une grande avancée pour les zones denses en particulier, où les locations constituent un avantage mais ont également plus besoin d'être régulées ». ¹⁰⁵

Le ministre de la cohésion des territoires, Jacques Mézard¹⁰⁶

La mesure vise les locations touristiques de type Airbnb prévoit notamment des sanctions accrues contre les propriétaires ne respectant pas leurs obligations et de nouvelles amendes pour les plates-formes. Les députés ont approuvé un article qui prévoit que le

¹⁰⁴ AHTOP, GIN, « Loi pour une République Numérique et location de meublés de tourisme : Guide de mise en place des dispositions de déclaration contenues dans la loi du 7 octobre 2016 pour une République Numérique et le décret d'application du 28 avril 2017 », 2017, 25 p.

¹⁰⁶ Agence France Presse, « Logement : fin de l'examen de la loi ELAN, l'encadrement des locations Airbnb renforcé », Le Monde, 08/06/2018

loueur devra transmettre à la commune le décompte du nombre de nuitées ayant fait l'objet d'une location pendant l'année. Les amendes (de 5 000 à 10 000 euros) seront renforcées pour les loueurs qui ne respecteraient pas leurs obligations. L'article prévoit aussi des amendes, allant de 10 000 à 50 000 euros, visant pour la première fois les plates-formes, tandis qu'un plafond légal de cent vingt jours de location de la résidence principale à des fins touristiques sera créé¹⁰⁷.

Anticipant le vote, les plates-formes ont pris l'« engagement volontaire » de limiter à cent vingt jours par an la location des résidences principales, en mettant en place d'ici à la fin de 2018 un blocage automatique¹⁰⁸.

L'analyse de l'évolution de la réglementation à travers le monde et notamment en France permet de constater qu'il existe de nombreuses règles. Les instances publiques tentent en effet de mettre en place diverses mesures complémentaires les unes des autres. Il ressort du croisement des différents dispositifs qu'une réglementation équilibrée résulte du croisement de différentes conditions : sur la typologie de logement autorisé à la location, sur la durée de mise en location maximum, voire même sur la localisation du logement. En effet, toute réponse politique devrait faire la distinction entre les hôtes occasionnels et les hôtes professionnels. Cette approche a gagné la faveur internationale et constitue une distinction judicieuse.

¹⁰⁷ Agence France Presse, « Logement : fin de l'examen de la loi ELAN, l'encadrement des locations Airbnb renforcé », Le Monde, 08/06/2018

¹⁰⁸ Agence France Presse, « Logement : fin de l'examen de la loi ELAN, l'encadrement des locations Airbnb renforcé », Le Monde, 08/06/2018

III.2 Des freins à l'application des règles qui limitent l'impact de celles-ci

L'application de la réglementation tient à la mise en place de dispositifs de contrôle qui sont également variés en fonction de la ville. Une politique volontariste doit être menée pour la faire respecter.

III.2.1 Des dispositifs qui nécessitent d'importants moyens de mise en œuvre

A travers l'étude des 33 villes, différents dispositifs se sont développés et sont également complémentaires. Certains services publics comptent sur la dénonciation, d'autres misent sur des partenariats avec les plateformes pour récupérer les données des hôtes et faire appliquer les règles. A New York par exemple, le site illegalhotels.org permet à toute personne de dénoncer une annonce illégale¹⁰⁹. A Londres, Airbnb bloque les annonces au bout du nombre maximum de jour de location autorisé¹¹⁰ et à Santa Monica la plateforme vérifie que les hôtes ont bien une licence¹¹¹. On note également l'apparition de deux nouvelles structures qui peuvent parfois n'en former qu'une, une pour gérer les licences et l'autre pour contrôler les annonces et logements.

Des pénalités en cas d'infractions sont établies dans la quasi intégralité des villes, ce sont des amendes plus ou moins importantes. A New York, les amendes sont moins lourdes en cas de première infraction. 1000\$ la première, 5000\$ la seconde et 7500\$ pour les suivantes¹¹². A Berlin, qui a misé sur une réglementation très stricte, les contrevenants encourent jusqu'à 100 000€ d'amende¹¹³. D'autres villes, notamment américaines ont opté pour un troisième type d'amende, un système journalier. A Orlando par exemple, les hôtes contrevenants encourent 250\$ d'amende par jour s'ils ne possèdent pas de licence¹¹⁴.

109 www.ahla.com

110 Duclos J, « Paris : quand Airbnb bloque les utilisateurs au-delà des 120 nuits », *Le Parisien*, 13/05/2018

111 Cagle Kate, « Data shows declining Airbnb listings as city cracks down », *Santa Monica Daily Press*, 07/2018

112 Greenberg Z, « New York City Looks to Crack Down on Airbnb Amid Housing Crisis », *The New York Times*, 18/07/2018

113 « Airbnb : la justice allemande ouvre une brèche dans l'interdiction des locations temporaires à Berlin », *Le Monde*, 09/08/2016

114 « Use Airbnb ? Orlandan is getting new regulation », *Spectrum News 13*, 12/02/2018

Les différents dispositifs de contrôle à travers le monde en 2018

DISPOSITIFS DE CONTRÔLE	VILLES	EFFICACITÉ
Site internet et ligne téléphonique mise en place pour délation	New York Barcelone Berlin	
Usages des données des hébergeurs pour des statistiques et le suivi	Berlin New York	
Partenariat avec les plateformes d'hébergement touristique pour qu'ils exécutent eux même les réglementations	New York San Francisco Chicago Santa Monica Barcelone Londres Reykjavik Japon Amsterdam (2019) Paris (2019)	<p>En 2018 : A San Francisco Airbnb supprime 4760 annonces, soit la moitié des années du site sur la ville, pour non possession d'une licence</p> <p>En juillet 2018 à Chicago 1200 annonces menacés d'être supprimées pour non possession de licence</p> <p>En 2017 à Barcelone : 1500 annonces retirées</p> <p>En 2018 au Japon : le nombre d'annonces sur Airbnb est passé de 62 000 en avril à 14 000 en juin à l'annonce de la réglementation. Seules 2700 ont déposés une annonce</p>
Développement d'une structure de gestion des licences	San Francisco Santa Monica Chicago	<p>En 2015, à San Francisco 482 appartements ont été sanctionnés par la brigade dont 3888 sommés de fermer</p> <p>En juin 2018 à Santa Monica, seules 139 demandes de licences déposées et 32 approuvées. 16 sont actuellement activées par les propriétaires</p> <p>En juillet 2018 à Chicago : 6000 hôtes autorisés</p>
Développement d'une brigade de contrôle	Barcelone Reykjavik Paris Lyon Strasbourg Bordeaux	<p>En 2017 à Barcelone : les 40 agents ont exigé la fermeture de 2300 locations illégales mais seulement 750 ont obéis</p> <p>Le gouvernement islandais a alloué 64 millions d'ISK à la l'application grâce à la création d'un comité de contrôle. Peu d'impacts estimés, car peu active et visible</p> <p>2018 à Strasbourg 1 seul agent, estimation à 86% des annonces en règle</p>

Réalisation Tessier Alizé, 08/2018

Figure 32 Les différents dispositifs de contrôle à travers le monde en 2018

L'efficacité d'une réglementation repose sur les dispositifs et les moyens mis en place pour la faire respecter. Il est aujourd'hui difficile de faire un retour sur l'efficacité des différents dispositifs tant l'année de leur mise en place est récente. Cependant, les moyens mis à disposition sont indispensables. Par exemple, à Orlando, de simples courriers sont envoyés¹¹⁵ et à Dublin, aucun dispositif mis sur pied¹¹⁶. Il paraît donc difficile d'envisager qu'une quelconque réglementation dans ces villes ait un impact sur la régulation de l'offre. A l'inverse, l'étoupe se resserre à Paris avec la mise à disposition de 20 contrôleurs. Déjà 111 condamnations à Paris rien que depuis le début de 2018, soit 30 de plus qu'en 2017¹¹⁷. Avec un montant moyen de 12 468€ par amende, 1,384 million d'euros d'amendes ont été infligées entre le 1er janvier et le 15 août 2018, un chiffre qui dépasse le total de 2017 (1,319 million d'euros)¹¹⁸. En premier lieu, l'arrivée du décret Airbnb en décembre 2017 a permis d'augmenter le nombre d'amendes. En second lieu le renforcement des contrôles a fait grimper le total des amendes. De vingt contrôleurs avant 2014, la mairie de Paris en compte aujourd'hui trente personnes chargées de vérifier le bon enregistrement de habitants. 5.000 enquêtes ont été effectuées en 2017 et déjà plus de 3.000 les huit premiers mois de 2018¹¹⁹.

Or la question des moyens techniques et humains se pose dans la mise en place de dispositifs car ceci a un coût et il existe encore de nombreuses failles. En effet, on peut se demander si les plateformes vont vraiment exiger les numéros auprès des loueurs ? Si un mauvais numéro est fourni, est-ce vérifié ? Si 120 nuits sont louées via Airbnb et d'autres sur homeholidays par exemple, quid de la mutualisation des informations ? Et enfin sur quels contrôles peut-on compter pour lutter contre des locations non déclarées ?

III.2.2 Un combat à échelle européenne

D'autant plus, qu'on ne peut pas dire qu'Airbnb mène une politique de partenariat avec les instances publiques. Un réel bras de fer se joue entre l'ancienne start-up et les administrations. Ceci a pour effet de limiter, ralentir voir même de bloquer les différentes réglementations.

En 2015, la Commission Européenne décide de mener une étude sur la manière dont la législation européenne existante s'applique aux modèles économiques de l'économie

115 « Use Airbnb ? Orlandan is getting new regulation », Spectrum News 13, 12/02/2018i

116 116 Flanagan C, « Regulating the short-term rental market », The Irish Time, 26/03/2018

117 « Plus de 1,3 million d'euros d'amendes pour locations touristiques illégales à Paris en 2018 », Le Monde, 22/08/2017

118 Thin G, « Airbnb à Paris : déjà 1,3 million d'euros d'amendes en 2018 », La Tribune, 22/08/2018

119 Thin G, « Airbnb à Paris : déjà 1,3 million d'euros d'amendes en 2018 », La Tribune, 22/08/2018

collaborative¹²⁰. L'objectif est de réaliser un véritable état des lieux en évaluant les éventuelles lacunes de la réglementation et de surveiller le développement de l'économie collaborative. L'étude devait mener à répondre à différentes questions, par exemple à quoi ressemble le marché ? Y a-t-il une vérité à ces affirmations, à savoir que « l'économie de partage » devient de plus en plus impropre et que, de nos jours, les acteurs commerciaux exercent une forte pression sur le marché locatif local ?

Dans un rapport de réunion en 2015¹²¹, Airbnb accueille avec bienveillance cette décision "AirBnB a accueilli favorablement le SMS et le fait qu'il existe une action spécifique pour l'économie de marché et en particulier pour l'hébergement." Pour avoir une idée claire du marché, la Commission européenne a décidé de produire ses propres statistiques en 2016. Airbnb et ses concurrents se sont alors engagés à soutenir l'enquête mais l'aide reçue a finalement été plutôt limitée. AirBnB a simplement annoncé l'enquête sur son site web, et laissé peu de temps aux hôtes pour répondre¹²². En fin de compte, seulement 395 hôtes dans l'UE ont répondu.

Dans le même temps, Airbnb et ses concurrents refusent de partager leurs données et rechignent à appliquer les différentes réglementations imposées pour les instances publiques. De nombreuses actions en justice ont été menées dans chaque camp, la lutte arrivant à son paroxysme en juin 2018, lorsqu'un juge d'instruction de Paris a saisi la Cour de justice de l'Union européenne. Le débat se fait autour de deux directives européennes posant de sérieux problèmes aux villes sur les trois questions principales : restrictions, mise en application et accès aux données.

La directive sur le commerce électronique

La directive sur le commerce électronique a été adoptée en juin 2000, plusieurs années avant que la location de logements à court terme sur les plates-formes internet ne soit un phénomène important.⁵⁶ Elle contient deux éléments qui rendent plus difficile l'application des règles sur l'hébergement touristique.

"En vertu de la directive sur le commerce électronique, les autorités ne sont pas autorisées à imposer une "obligation générale" de surveillance des activités sur le site Web".¹²³ Ceci signifie par exemple qu'AirBnB peut être appelé à agir sur un soupçon spécifique d'une inscription illégale, mais en principe, il ne peut pas être demandé de vérifier

¹²⁰ Corporate Europe Observatory, 2018, UnFairbnb : How online rental platforms use the EU to defeat the cities affordable housing measures, 28 p.

¹²¹ Thin G, « Airbnb à Paris : déjà 1,3 million d'euros d'amendes en 2018 », La Tribune, 22/08/2018

¹²² Thin G, « Airbnb à Paris : déjà 1,3 million d'euros d'amendes en 2018 », La Tribune, 22/08/2018

¹²³ eur-lex.europa.eu

systématiquement si les inscriptions sont illégales. Par conséquent, il devient difficile si Airbnb et ses concurrents ne coopèrent pas, de faire respecter certaines réglementations telles que la limite de temps maximum de location autorisé.

“L'article 3, paragraphe 2, de la directive est le "principe du pays d'origine", à savoir que les règles et réglementations du pays d'établissement s'appliquent à la société en question, mais que partout ailleurs dans l'UE, rien ne peut être adopté qui peut être considéré comme un obstacle aux activités quotidiennes de l'entreprise. Le choix intelligent est donc de choisir de se baser dans un État membre ayant des conditions favorables, en l'occurrence l'Irlande. Les plateformes d'hébergement touristique peuvent alors contester les réglementations adoptées ailleurs dans les tribunaux.

La directive sur les services

La deuxième directive est la directive sur les services, qui couvre le logement. De cette directive, deux éléments sont utilisés pour défendre les plateformes de location.

“En vertu de la directive sur les services, de nombreuses conditions devront être remplies pour que les autorités exigent des autorisations, des licences ou des autorisations. Selon la directive, les exigences de toutes sortes doivent être nécessaires, proportionnées et non discriminatoires”¹²⁴. Les "destinataires", qui dans ce cas peuvent être à la fois les hôtes et les utilisateurs, ne peuvent être sollicités "pour obtenir une autorisation ou une déclaration" auprès des autorités compétentes, en fait, ils sont même interdits. Cette directive rend alors difficile l'obligation de détention de licences, ou le respect de limitation dans le temps par exemple puisque discriminatoire.

Avec ces deux directives, les mains des autorités des autres États membres pour réglementer sont liées à bien des égards. Mentionnées constamment, AirBnB a déjà utilisé avec succès la directive sur le commerce électronique pour rejeter les demandes de transmission de données aux autorités.

¹²⁴ eur-lex.europa.eu

"Pour le moment, l'Union européenne n'a pas donné aux Etats et aux grandes villes les outils juridiques pour mieux réguler le marché les plateformes. Plus généralement, l'UE n'a pas adopté de texte en faveur du droit au logement et au développement de logements accessibles dans les zones métropolitaines. Il y a beaucoup de place à l'amélioration. Nous ne devrions pas autoriser les règles internationales qui accordent tous les pouvoirs aux multinationales et aucune aux Etats."

Maxime Cochard du bureau du maire adjoint à Paris Source Unfairbnb

Les municipalités, bien conscientes de leur désavantage, cherchent à faire réagir la Commission Européenne pour que les politiques puissent être autorisées à passer outre les restrictions engendrées par les directives. Les pays comptent en effet sur le jugement de la Cour de justice Européenne ayant le pouvoir de décider d'ignorer les obligations et limitations imposées dans les directives en raison de "raisons impérieuses d'intérêt général"¹²⁵. Si la situation n'évolue pas, et que les autorités n'obtiennent pas plus de droits, il paraît donc important de développer un outil permettant de recenser les données d'Airbnb et ses concurrents. Il existe actuellement plusieurs plateformes de ressources, telles que Airbnb, l'Observatoire Airbnb, ou DataVille d'Airbnb mais chacune a un niveau de traitement plus ou moins développé. De plus, chaque plateforme de récupération de données à sa propre méthodologie pour récupérer les données. Il serait alors intéressant de développer une plateforme « référence » pour faciliter les croisements de données. Il serait aussi possible de développer l'Observatoire Airbnb. Outil développé à l'initiative de Matthieu Rouveyre, Vice-Président du Conseil départemental de la Gironde et Conseiller municipal de Bordeaux pour analyser « l'airbnbisation » des villes¹²⁶.

¹²⁵ Corporate Europe Observatory, 2018, UnFairbnb : How online rental platforms use the EU to defeat the cities affordable housing measures, 28 p.

¹²⁶ observatoire-airbnb.fr

III.3 A Marseille, une politique non volontariste

III.3.1 Une appropriation des outils de régulation incomplète

Loin du tumultueux combat qui se joue à l'échelle européenne, la ville de Marseille semble peu concernée par l'épineuse question de la réglementation des plateformes d'hébergement touristique. La commune est pourtant concernée par le décret "Airbnb", lui permettant d'instaurer un système d'enregistrement des propriétaires qui louent leur logement de façon occasionnelle à des fins touristiques. Si l'on étudie la presse, depuis avril 2017, période d'instauration du décret, on ne recense aucune déclaration de la part des services publics à ce sujet. Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat de la métropole Aix-Marseille (SOURCE) ne fait pas non plus mention d'un point de vigilance à avoir sur ce phénomène. Pourtant, le PLH est actuellement en cours d'élaboration et le diagnostic a été réalisé en 2017, les impacts d'Airbnb avaient déjà fait parler d'eux.

Il apparaît donc étonnant que la municipalité ne se saisisse pas, ni principal outil qui lui est offert, c'est-à-dire le décret Airbnb, ni de l'élaboration du PLH pour limiter les sous-locations illégales et dissuader les propriétaires de louer leurs biens à la nuitée au détriment du marché classique de la location.

En comparaison, la ville d'Aix-en-Provence, pourtant non concernée par le décret Airbnb car ayant moins de 200 000 habitants, a décidé d'instaurer cette obligation. Depuis 2018 les hôtes doivent s'enregistrer sur la plateforme "Décla'loc"¹²⁷.

A Marseille, la municipalité loin de chasser les professionnels déguisés en particuliers, se félicite surtout de prélèvement automatique des taxes de séjour depuis les principales plateformes. En effet, depuis 2016, Airbnb et ses concurrents prélève et verse dans 50 villes la collecte de la taxe de séjour (0,83€ par personne et par jour)¹²⁸. En 2017, la ville de Marseille a ainsi perçu 792 000 auprès des touristes qui auront choisi ce mode d'hébergement.

¹²⁷ Max A, « Airbnb: Comment Marseille et Aix-en-Provence s'organisent face à la plateforme ? », 20 minutes, 09/06/2018

¹²⁸ Tanguy D, « Airbnb va verser 792 000 euros à Marseille », La Provence, 30/01/2018

Le produit de la taxe de séjour est directement affecté aux actions de promotion et de développement du tourisme à Marseille. Elle contribue ainsi, à l'attractivité et au rayonnement touristique et économique de la cité phocéenne et par conséquent à la création d'emplois à Marseille et sur le territoire métropolitain.

« Nous avons développé en début d'année une campagne de communication à destination des loueurs, et les locations saisonnières au premier chef, pour leur rappeler leurs obligations au regard de la taxe de séjour : déclaration en mairie, demande d'autorisation de changement d'usage s'il s'agit d'une résidence secondaire, et collecte et reversement de la taxe pour celles qui ne passent pas par les plateformes type Airbnb ou Abritel Homeaway.

Nous restons également attentifs aux évolutions législatives et réglementaires à venir, comme l'obligation pour toutes les plateformes de collecter et reverser la taxe de séjour aux communes à partir de 2019, et les dispositions plus contraignantes à l'égard de ces plateformes contenues dans le projet de loi Elan en passe d'être adopté »

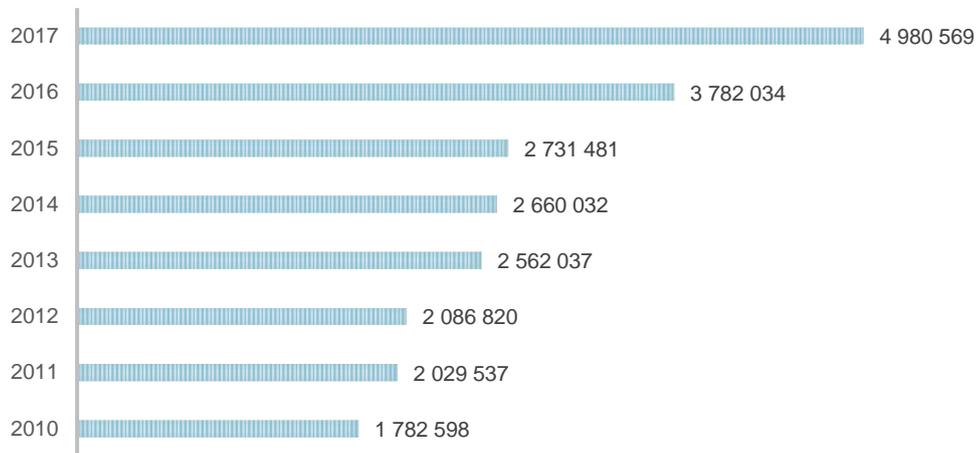
Bénédicte Humbert¹²⁹

III.3.2 des objectifs de développement touristiques non corrélée à une éventuelle politique de régulation des hébergements touristiques

Il faut dire que le que le tourisme joue un rôle prépondérant dans la stratégie de développement économique de la ville. Le projet Touristique du département des Bouches-du-Rhône se base sur 3 objectifs majeurs, dont le 1ier est de placer l'activité touristique au cœur du développement économique local. A Marseille, comme dans le reste du département, le tourisme est donc un des piliers phares du développement économique de ville. De plus, pour changer l'image de Marseille, la ville a développé sur un patient et coûteux travail de promotion territoriale dont « Marseille-Provence 2013, capitale européenne de la culture » et "Marseille Provence 2018, Mon Amour" a joué un rôle prépondérant. Le territoire de Marseille concentre aussi l'essentiel des grands projets touristiques : l'hôtel de l'Hôtel-Dieu, la salle de spectacle du silo d'Arenc ou encore le Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MUCEM).

¹²⁹ Propos recueillis par mail

EVOLUTION DE LA TAXE DE SÉJOUR À
MARSEILLE ENTRE 2010 ET 2017
(HORS VERSEMENT AIRBNB EN 2017)
SOURCE : OBSERVATOIRE LOCAL DU
TOURISME, 2018



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 33 Evolution de la taxe de séjour à Marseille entre 2010 et 2017

Ainsi, les touristes affluent, chaque année plus nombreux dans la ville. En 2010 la taxe de séjour s'élevait à 1 782 598 € alors qu'en 2017 elle s'élevait à 4 980 569 € auquel on peut ajouter 792 000 € de la taxe de séjour Airbnb. L'attractivité touristique de Marseille se traduit aussi par une augmentation de l'emploi puisque 1 302 emplois touristiques ont été créés entre 2011 et 2016.

EVOLUTION DE L'EMPLOI TOURISTIQUE
ENTRE 2011 ET 2016
SOURCE : OBSERVATOIRE LOCAL DU
TOURISME, 2018



Réalisation : Tessier Alizé, 08/2018

Figure 34 Evolution de l'emploi touristique entre 2011 et 2016

Ce dynamisme engendre également une augmentation de la capacité d'accueil puisque 1 467 nouvelles chambres sont apparues ces dix dernières années. Cependant, il paraît important de noter que le stock monte en gamme. En 2007, les 1* dominait le marché suivi des 2* et des 3* tandis qu'en 2017, les 4* sont majoritairement représentés, suivies des 3* et des 2* alors que les 1* sont quasi inexistantes. De ce fait, on peut considérer que l'offre d'hébergement Airbnb représente une bonne réponse au logement touristique de basse et moyenne gamme.

Dans ce contexte, on pressent que la régulation des plateformes, source de revenus pour la ville et complément de logement pour les touristes, n'est pas une priorité pour la municipalité. Pourtant, aujourd'hui 3% du parc de logement de Marseille est concerné par des annonces touristiques. L'étude sur le Panier à montrer qu'elle était regroupée sur le centre-ville et qu'elle avait de forts impacts en termes d'habitat sur ce logement. Il serait donc important que le phénomène soit pris en compte, que la commune se saisisse des outils que lui ont octroyés le décret Airbnb. Concernant la mise à disposition de moyens financiers, les revenus octroyés grâce aux taxes de séjours prélevées par les plateformes pourraient être réinvesties dans la lutte contre les contrevenants

Conclusion

Comme nous avons essayé de le souligner, la présence d'Airbnb doit être sérieusement considérée dans l'agenda politique urbain.

Malgré les avantages de la consommation collaborative, une analyse du développement d'Airbnb dans le monde et plus spécifiquement dans le Panier à Marseille indique que ce nouveau modèle d'hébergement touristique peut entraîner d'importants problèmes et défis.

Premièrement, le nombre élevé d'annonces Airbnb engendrerait effectivement une éviction de ces logements dans parc privé. Dans le Panier, les locataires du parc privé recherchant principalement de petits logements alors même que les propriétaires de logements sur Airbnb privilégient également ce type de de logements.

L'étude sur l'éventuelle augmentation des prix des loyers reste à approfondir. Analyser ce type de variation nécessite d'avoir accès à des données sur un temps long, or le phénomène Airbnb est encore trop récent pour pouvoir affirmer ou infirmer cette hypothèse.

Nous pouvons d'un autre côté affirmer que la prise en compte du phénomène Airbnb dans la politique de l'habitat est plutôt partielle. A l'échelle mondiale, diverses réglementations sont peu à peu mises en place pour réguler le développement des plateformes d'hébergement touristique. A l'échelle européenne on assiste à un véritable bras de fer entre les instances publiques et les plateformes d'hébergement touristique. Les tentatives de régulation mises en place dans les différents pays membre de l'Union Européenne sont sans cesse remises en question par le géant Airbnb au nom des certaines réglementations européennes. L'accès aux données est au cœur du conflit alors même qu'il est la base de l'efficience des réglementations.

Enfin, à l'échelle de la France, l'étude s'est également portée sur le document cadre de l'habitat et de sa prise en compte du phénomène. Or, une fois encore, le phénomène Airbnb étant récent de nombreux Programmes Locaux de l'Habitat ont été constitués avant l'explosion de Airbnb. Pour les PLH récents, tels que celui de la métropole Aix-Marseille Provence, il ressort des difficultés d'accès aux données. Pour approfondir cette prise en compte, il aurait fallu étudier les PLH en cours d'élaboration ou très récents (1-2 ans) de communes où la croissance du nombre d'annonces Airbnb est important.

Le rapport au temps joue un rôle très important dans l'étude du phénomène Airbnb. L'étude des impacts sur l'habitat sont limités à cause d'une échelle de temps trop réduite. L'étude de l'impact de la mise en place des différentes réglementations est elle aussi limitée pour la même raison. Or l'Union Européenne se dit prête à trancher en faveur des instances publiques, seulement si ces impacts lui sont prouvés. Il faudrait donc encore attendre des années pour que l'Union Européenne ne réagisse et qu'une réglementation ne soit mise en place dans les règles. A moins que les instances publiques de passent outres la réglementation européenne ?

Table des figures

<i>Figure 1 Exemple de différentes formes de tourisme alternatif.....</i>	<i>17</i>
<i>Figure 2 Le tourisme de proximité.....</i>	<i>19</i>
<i>Figure 3 Le tourisme de proximité associé à des valeurs positives.....</i>	<i>19</i>
<i>Figure 4 Le tourisme authentique à Orléans.....</i>	<i>20</i>
<i>Figure 5 Les "expériences" Airbnb à Marseille.....</i>	<i>27</i>
<i>Figure 6 Exemple d'annonces sur Airbnb.....</i>	<i>29</i>
<i>Figure 7 Localisation des annonces Airbnb à Marseille.....</i>	<i>34</i>
<i>Figure 8 Densité de l'offre Airbnb en 2018.....</i>	<i>35</i>
<i>Figure 9 Message aux touristes dans le quartier d'Alfama à Lisbonne.....</i>	<i>36</i>
<i>Figure 10 Evolution du nombre d'annonces sur Airbnb entre 2011 et 2016.....</i>	<i>40</i>
<i>Figure 11 Le taux de croissance annuel moyen entre 2011 et 2017.....</i>	<i>41</i>
<i>Figure 12 Taux d'évolution du nombre d'annonces sur Airbnb entre 2011 et 2017.....</i>	<i>41</i>
<i>Figure 13 L'offre sur Airbnb dans le Panier et ses abords en 2018.....</i>	<i>43</i>
<i>Figure 14 Les impacts de Airbnb en fonction du type d'annonce.....</i>	<i>44</i>
<i>Figure 15 Répartition de l'offre Airbnb dans le Panier en 2018.....</i>	<i>45</i>
<i>Figure 16 Les offres Airbnb selon leur type en 2018.....</i>	<i>45</i>
<i>Figure 17 Répartition des offres selon leur disponibilité à la location dans l'année.....</i>	<i>46</i>
<i>Figure 18 Répartition des annonces actives selon la durée qu'elles ont été louées en 2017.....</i>	<i>47</i>
<i>Figure 19 Professionnalisation des hôtes Airbnb en 2017.....</i>	<i>47</i>
<i>Figure 20 Prix médians des appartements en 2017.....</i>	<i>49</i>
<i>Figure 21 Statut des enquêtés.....</i>	<i>50</i>
<i>Figure 22 Motivation des propriétaires ayant répondu à l'enquête.....</i>	<i>50</i>
<i>Figure 23 Evolution de la composition du parc de logement entre 2006 et 2014.....</i>	<i>51</i>
<i>Figure 24 Evolution du prix médian des loyers entre 2015 et 2017.....</i>	<i>52</i>
<i>Figure 25 Taille des logements en 2014 dans le Panier.....</i>	<i>53</i>
<i>Figure 26 Composition des ménages du Panier en 2014.....</i>	<i>54</i>
<i>Figure 27 L'âge des ménages dans le Panier en 2014.....</i>	<i>55</i>
<i>Figure 28 Activité des ménages du Panier en 2014.....</i>	<i>55</i>
<i>Figure 29 Densité de l'offre Airbnb en 2018.....</i>	<i>56</i>
<i>Figure 30 Suite du tableau de réglementations par type de levier.....</i>	<i>68</i>
<i>Figure 31 La réglementation en France en 2018.....</i>	<i>69</i>
<i>Figure 32 Les différents dispositifs de contrôle à travers le monde en 2018.....</i>	<i>73</i>
<i>Figure 33 Evolution de la taxe de séjour à Marseille entre 2010 et 2017.....</i>	<i>80</i>
<i>Figure 34 Evolution de l'emploi touristique entre 2011 et 2016.....</i>	<i>80</i>

Bibliographie

Livres :

Battilani P, 2006, All'origine dell'imprenditoria alberghiera: il caso di Rimini., Il Turismo tra sviluppo locale e cooperazione internazionale. Bologne, Patron, 262 p.

Bourdeau P, 2013, Fin et confins du tourisme. Paris, L'Harmattan, 228 p.

BUCKLEY R, 2009, Ecotourism: Principles and Practices. CABI, 368 p.

Cuche D, 1996. La Notion de culture dans les sciences sociales. Paris, La Découverte, 157 p.

Cousin S, Reau B, 2009. Sociologie du tourisme. Paris, La Découverte, 126 p.

De Kedt E, 1990, Making the alternative sustainable : lessons from development for tourism. Brighton, Institute of Development Studies at the University of Sussex, 39 p.

Gallagher L, 2018, Airbnb story : comment trois jeunes ont disrupté un secteur, gagné des millions et créé la polémique. Paris, Dunot, 270 p.

Gravari-Barbas M, Fagoni E, 2013, Tourisme et Métropolisation, Comment le Tourisme redessine Paris. Paris, Belin, 373 p.

Hill Steve, 2015, « Raw deal : how the Uber economy and runaway capitalism are screwing american workers ». New York, St-Martin's Press, 326 p.

Mowforth M, Munt I, 2003, Tourism and sustainability : Development and nex tourism in the third world. Routledge, 338 p.

Peralva A, Macé E, « Médias et violences urbaines : débats politiques et construction journalistique », Paris. La Documentation Française, 2002, p.36

Piet G, Wintgens S, Stans D, « La guerre à Gaza, de l'analyse du discours médiatique à l'analyse politologique : l'État et les relations internationales en question ». Berne, Peter Lang, 2010, p.25

Articles scientifiques :

Gravari-Barbas M. Delaplace M Le tourisme urbain « hors des sentiers battus » Coulisses, interstices et nouveaux territoires touristiques urbains", Théoros, 2015, n°34

Olsen K, Authenticity as a concept in tourism research: The social organization of the experience of authenticity, Tourist studies, 2002

Mémoires :

Pilon-Caron M-E, 2015, « Comprendre les freins et les motivations dans l'utilisation des services de l'entreprise Airbnb », Montréal, Université du Québec, 168 p.

Rapports :

AHTOP, GIN, « Loi pour une République Numérique et location de meublés de tourisme : Guide de mise en place des dispositions de déclaration contenues dans la loi du 7 octobre 2016 pour une République Numérique et le décret d'application du 28 avril 2017 », 2017, 25 p.

Alvaro A, 2012, La incidencia de la proliferación del alojamiento turístico en viviendas en el centro de Madrid. Madrid, DUyOT ETSAM, 11 p.

Astères, 2017, La Communauté Airbnb en France en 2016. Airbnb, 19 p.

Comité Logement du Plateau Royal, 2016, Le phénomène Airbnb : bienfait ou calamité pour les locataires ? Montréal, 28 p.

Conseil de promotion du tourisme, 2015, "20 sur 20 en 2020, 40 mesures pour relever le défi", Rapport Ministères des Affaires Étrangères et du Développement International, Juin 2015

Corporate Europe Observatory, 2018, UnFairbnb : How online rental platforms use the EU to defeat the cities affordable housing measures, 28 p.

Laane R S, 2015, Airbnb, rising rent, and the housing crisis in Los Angeles. Los Angeles, Laane A new economy for all, 35 p.

Pine B.J, Gilmore J.H , 1998. Welcome to the experience economy, Harvard Business Review

Sans A A, Dominguez A Q, 2016, «Unravelling Airbnb : Urban perspectives from Barcelona. 26 p.

Supports de conférences :

Leonhardt C, « Tourisme de proximité : Mythes et opportunités », Charente Tourisme, Journée des Acteurs du Tourisme, Atout France, 28 avril 2016

Documentaires & vidéos :

Émission Tout Compte Fait, Airbnb, l'autre visage d'un géant du partage. France 2 Télévision, 4 juin 2016

Mammeri S, Poli O, L'âme du Panier. France3 Télévision, 4 octobre 2014

Sites internet

www.ahla.com
www.airbnb.fr
www.airdna.co
www.cnrtl.fr
eur-lex.europa.eu
www.geoconfluences.fr
www.hypergeo.eu
jean-jaures.org
www.larousse.fr
observatoire-airbnb.fr
www.offices-de-tourisme-de-france.org
www.service-public.fr
www.tourismelabaule.com/patrimoine.html
www2.unwto.org/
www.valde Loire-france.com
www.vie-publique.fr

Articles de presse :

Agence France Presse, « Face à Airbnb, les villes espagnoles entre ruses et interdiction », Le Point, 24/05/2018, disponible sur : http://www.lepoint.fr/monde/face-a-airbnb-les-villes-espagnoles-entre-ruses-et-interdiction-24-05-2018-2220987_24.php

Agence France Presse, « Logement : fin de l'examen de la loi ELAN, l'encadrement des locations Airbnb renforcé », Le Monde, 08/06/2018, disponible sur : https://www.lemonde.fr/politique/article/2018/06/08/locations-type-airbnb-l-assemblee-vote-des-sanctions-accrues_5311995_823448.html

Barbé S, « Débuts, succès et polémiques... Extraits exclusifs du livre «Airbnb Story» », Le Parisien, 12/01/2018 disponible sur : <http://www.leparisien.fr/week-end/debuts-succes-et-polemiques-extraits-exclusifs-du-livre-airbnb-story-12-01-2018-7493793.php>

Bérubé N, « Punaises de lit et Airbnb: un casse-tête », La Presse, 11/12/2017, disponible sur : <http://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201712/10/01-5146609-punaises-de-lit-et-airbnb-un-casse-tete.php>

Cagle Kate, « Data shows declining Airbnb listings as city cracks down », Santa Monica Daily Press, 07/2018, disponible sur : <http://www.smdp.com/data-shows-declining-airbnb-listings-as-city-cracks-down/167593>

Carmona P, Encinas A, « Madrid, Barcelona y el dilema de la turistización », Diagonal, 17/01/2017, disponible sur : <https://www.diagonalperiodico.net/global/32723-madrid-barcelona-y-dilema-la-turistizacion.html>

Duclos J, « Paris : quand Airbnb bloque les utilisateurs au-delà des 120 nuits », Le Parisien, 13/05/2018, disponible sur : <http://www.leparisien.fr/paris-75/paris-quand-airbnb-bloque-les-utilisateurs-au-dela-des-120-nuits-13-05-2018-7713516.php>

Dutheil G, « Airbnb : Paris veut éviter le syndrome de « Barceloneta » », Le Monde, 01/10/2015, disponible sur : https://www.lemonde.fr/economie/article/2015/10/01/pour-airbnb-paris-vaut-bien-une-taxe_4779202_3234.html?xtmc=airbnb&xtcr=32

Flanagan C, « Regulating the short-term rental market », The Irish Time, 26/03/2018, disponible sur : <https://www.irishtimes.com/opinion/letters/regulating-the-short-term-rental-market-1.3438192>

Fournier A, « La Catalogne s'en prend à Airbnb et autres sites de location saisonnière », Le Monde, 09/07/2014, disponible sur : https://www.lemonde.fr/economie/article/2014/07/09/la-catalogne-s-en-prend-a-airbnb-et-autres-sites-de-location-saisonniere_4453844_3234.html?xtmc=airbnb&xtcr=11

Georges B, « La folle décennie d'Airbnb », Les Echos, 16/02/2018, disponible sur : https://www.lesechos.fr/16/02/2018/lesechos.fr/0301301751395_la-folle-decennie-d-airbnb.htm

Greenberg Z, « New York City Looks to Crack Down on Airbnb Amid Housing Crisis », The New York Times, 18/07/2018, disponible sur : <https://www.nytimes.com/2018/07/18/nyregion/new-york-city-airbnb-crackdown.html>

Hardy F, « Strasbourg: Attention, la location des meublés touristiques, type Airbnb, va être plus fortement contrôlée », 20 minutes, 24/06/2016, disponible sur : <https://www.20minutes.fr/strasbourg/1872907-20160624-strasbourg-attention-location-meubles-touristiques-type-airbnb-va-etre-plus-fortement-controlee>

Janicot P, « Location solidaire : choisir le bon dispositif », Le Monde, 01/04/2017, disponible sur : https://www.lemonde.fr/argent/article/2017/04/01/location-solidaire-choisir-le-bon-dispositif_5104217_1657007.html

Maurus V, « Ligne politique ? », Le Monde, 30/10/2010

Max A, « Airbnb : Comment Marseille et Aix-en-Provence s'organisent face à la plateforme ? », 20 minutes, 09/06/2018, disponible sur : <https://www.20minutes.fr/societe/2286539-20180609-airbnb-comment-marseille-aix-provence-organisent-face-plateforme>

Petit-Felici L, « France : Pourquoi les punaises de lit font-elles un retour si irritant ? », 20 minutes, 30/09/2017, disponible sur : <https://www.20minutes.fr/france/2139031-20170930-france-pourquoi-punaises-lit-font-elles-retour-si-irritant>

Porier J, « Airbnb essuie une nouvelle déconvenue à New York », Le Monde, 08/08/2018, disponible sur : https://www.lemonde.fr/argent/article/2018/08/08/airbnb-essuie-une-nouvelle-deconvenue-a-new-york_5340482_1657007.html

Rey-Lefebvre I, « A Paris comme à Bordeaux, l'essor d'Airbnb accélère la gentrification », Le Monde, 22/06/2017, disponible sur : https://www.lemonde.fr/economie/article/2017/06/22/a-paris-comme-a-bordeaux-l-essor-d-airbnb-accelere-la-gentrification_5149103_3234.html?xtmc=airbnb_paris&xtcr=4

Rodriguez K, « La mue du « village » du Panier à Marseille », Le Monde, 10/01/2014, disponible sur : <http://mondeacsoc.blog.lemonde.fr/2014/01/10/la-mue-du-village-du-panier-a-marseille/>

Schwytter A, « Pourquoi Paris n'est plus la seule ville étendard d'Airbnb dans le monde », Challenges, 24/08/2017, disponible sur : https://www.challenges.fr/immobilier/actu-immo/pourquoi-paris-n-est-plus-la-ville-etendard-d-airbnb-dans-le-monde_494415

Slama G-A, « Le figaro, ou de l'éclectisme libéral », Le Figaro, 15/10/2007

Tanguy D, « Airbnb va verser 792 000 euros à Marseille », La Provence, 30/01/2018, disponible sur : <https://www.laprovence.com/article/edition-marseille/4813933/airbnb-va-verser-792-000-euro-a-marseille.html>

Thin G, « Airbnb à Paris : déjà 1,3 million d'euros d'amendes en 2018 », La Tribune, 22/08/2018, disponible sur : <https://www.latribune.fr/economie/france/airbnb-a-paris-deja-1-3-million-d-euros-d-amendes-en-2018-788177.html>

Xandry V, « Covoiturage, Airbnb, "fait maison"... pourquoi un tel succès ? », Challenges, 01/03/2018, disponible sur : https://www.challenges.fr/economie/consommation/covoiturage-airbnb-fait-maison-amap-sel-pourquoi-un-tel-succes_570653

« Airbnb : Berlin durcit les règles pour les locations touristiques », Le Monde, 26/04/2016, disponible sur : https://www.lemonde.fr/economie/article/2016/04/26/airbnb-berlin-durcit-les-regles-pour-les-locations-touristiques_4909031_3234.html?xtmc=airbnb_berlin&xtcr=1

« Airbnb, Homelidays, Housetrip... Font-ils couler le marché hôtelier ? », Le Monde, 20/03/2014, disponible sur : https://www.lemonde.fr/technologies/discussion/2014/03/20/airbnb-homelidays-housetrip-font-ils-couler-le-marche-hotelier_4386675_651865.html?xtmc=airbnb&xtcr=20

« Airbnb : la justice allemande ouvre une brèche dans l'interdiction des locations temporaires à Berlin », Le Monde, 09/08/2016, disponible sur : https://www.lemonde.fr/europe/article/2016/08/09/airbnb-la-justice-allemande-ouvre-une-breche-dans-l-interdiction-des-locations-temporaires-a-berlin_4980455_3214.html?xtmc=airbnb_berlin&xtcr=24

« Décret « Airbnb » : les villes peuvent contrôler les loueurs », Le Monde, 30/04/2017, disponible sur : https://www.lemonde.fr/economie-francaise/article/2017/04/30/decret-airbnb-les-villes-peuvent-controler-les-loueurs_5120324_1656968.html

« Plus de 1,3 million d'euros d'amendes pour locations touristiques illégales à Paris en 2018 », Le Monde, 22/08/2017, disponible sur : https://www.lemonde.fr/immobilier/article/2018/08/22/locations-touristiques-illegales-de-type-airbnb-1-38-million-d-euros-d-amendes-a-paris-en-2018_5344878_1306281.html

« Use Airbnb ? Orlandan is getting new regulation », Spectrum News 13, 12/02/2018, disponible sur : http://www.mynews13.com/fl/orlando/news/2018/2/12/use_airbnb_orlando_i

**L'IMPACT DU DÉVELOPPEMENT DE AIRBNB SUR
L'HABITAT
"VOYAGE AUTOUR D'UN GÉANT DU TOURISME"
(LE CAS DU PANIER À MARSEILLE)**

TESSIER Alizé
Aix-Marseille Université

-
Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional Aix-Marseille
Master mention Urbanisme et Aménagement

Spécialité à finalité professionnelle
« Habitat, Politique de la Ville et Renouvellement Urbain »

-
2017/2018

Résumé

Airbnb, la plateforme d'hébergement touristique entre particulier a vu le jour en 2008 et connu un développement fulgurant pour atteindre près de quatre millions d'annonces dans le monde dix ans plus tard.

Ce phénomène a pour conséquences d'influer à la fois sur le parc de logement mais aussi de façon plus globale, sur l'habitat.

Pour tenter de limiter les impacts, les instances publiques de nombreuses villes et même pays se saisissent du dossier.

Mots clés

Airbnb, Plateformes d'hébergement touristique, Impacts, Habitat Politique de l'habitat