



**HAL**  
open science

# Prague, ville musée ? Entre protection du patrimoine et tourisme de masse, quel avenir pour la capitale tchèque ?

Julien Desbat

## ► To cite this version:

Julien Desbat. Prague, ville musée ? Entre protection du patrimoine et tourisme de masse, quel avenir pour la capitale tchèque ?. Architecture, aménagement de l'espace. 2019. dumas-02486986

**HAL Id: dumas-02486986**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02486986>**

Submitted on 21 Feb 2020

**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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

Prague, ville musée ?



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

*Photographie de couverture prise le 12 juin  
2018 à 7h45 par moi-même au cours d'une  
expédition matinale sur le pont Charles  
dans l'espoir de le trouver désert.*

## **Prague, ville musée ?**

Entre protection du patrimoine et tourisme de masse, quel avenir pour la capitale tchèque ?

**Julien Desbat**

Architecture contemporaine : culture / pratique / critique  
encadré par Marie-Paule Halgand

2018-2019

*École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes*



Je tiens avant toute chose à remercier les personnes qui ont participé à l'élaboration de ce mémoire.

Merci à Marie-Paule Halgand pour son suivi et ses suggestions avisées tout au long de ce travail.

Merci à toute l'équipe de l'agence Petr Hájek architekty qui m'a donné un aperçu de la pratique de l'architecture à Prague, et notamment Martin et Petr pour leur aide.

Merci à Richard Biegel qui m'a accordé un peu de son temps pour répondre à mes questions.

Merci aussi à ma famille pour leurs encouragements et notamment à mes parents pour leur travail de relecture.

Enfin, merci à Anaïs Chaumier, qui m'a accompagné lors de cette aventure pragoise, pour sa précieuse aide et son soutien sans faille.



<b>Avant-propos.</b>	<i>p.7</i>
<b>Introduction.</b>	<i>p.9</i>
<b>1. Ville musée, la destinée de Prague.</b>	<i>p.13</i>
1.1. Une ville au cœur de l'Europe.	<i>p.14</i>
1.2. Une ville millénaire construite par de multiples influences.	<i>p.17</i>
1.3. Le tournant des trente dernières années.	<i>p.29</i>
<b>2. Prague asphyxiée par une industrie touristique incontrôlable / incontrôlée / souhaitée ?</b>	<i>p.37</i>
2.1. La gestion du patrimoine à Prague aujourd'hui.	<i>p.38</i>
2.2. Le tourisme à Prague aujourd'hui.	<i>p.49</i>
2.3. Les conséquences du tourisme de masse sur la ville.	<i>p.58</i>
<b>3. Airbnb, acteur influent du tourisme de masse et levier d'action pour le contrer.</b>	<i>p.67</i>
3.1. Qu'est-ce que Airbnb ?	<i>p.68</i>
3.2. Airbnb à Prague.	<i>p.78</i>
3.3. Comment combattre Airbnb ?	<i>p.90</i>
<b>Conclusion.</b>	<i>p.97</i>
<b>Bibliographie / Médiagraphie.</b>	<i>p.103</i>
<b>Iconographie.</b>	<i>p.109</i>
<b>Annexes.</b>	<i>p.113</i>



## **Avant-propos.**

*Après une année passée à Prague dans le cadre d'un Erasmus et d'un stage dans une agence d'architecture, j'ai souhaité faire de cette ville le sujet d'étude de mon mémoire. Cette envie est née au fil de mes découvertes et expériences pragoises qui m'ont poussées à vouloir les confronter à de nouvelles connaissances théoriques et historiques. En effet, certaines problématiques que rencontre actuellement la capitale tchèque me semblaient pertinentes à questionner. Dans ce travail de mémoire je souhaitais aborder les thématiques de la muséification et de protection du patrimoine. Cependant, au fil de mes recherches, j'ai compris que ces dernières étaient indissociables de celle du tourisme. C'est ainsi que j'ai orienté ma réflexion vers ces sujets, et ce car ils faisaient écho à des domaines que j'ai par le passé déjà exploré au cours de projets architecturaux.*

*Cette étude s'inscrit donc dans une démarche et une réflexion personnelle.*



L'ARCHITECTURE DE NANTES  
L'ARCHITECTURE DE NANTES

ESQ

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## **Introduction.**

L'histoire millénaire de Prague s'est constituée autour de nombreuses influences architecturales et culturelles. A la sortie de l'ère communiste, Prague a exposé au grand jour son héritage édifié d'une rare richesse. En effet, la ville fait figure de véritable joyau architectural tant il a été épargné des différents conflits et événements tragiques que d'autres villes ont subi au XXème siècle. Elle a donc fait l'objet d'un grand intérêt pour ses nombreux monuments historiques préservés qui sont la représentation de ses valeurs historiques et culturelles. Ils ont vite fait l'objet de politiques de conservation et de préservation. Cette nouvelle médiatisation a été facteur d'une grande attractivité pour la ville qui a commencé à accueillir un tourisme culturel. Il s'agit selon l'Organisation mondiale du tourisme (OMT) de « *mouvements de personnes obéissant à des motivations essentiellement culturelles* ». Cet afflux de visiteurs a également conduit la ville vers un tourisme de masse ou surtourisme qui peut être défini comme une « *croissance excessive du nombre de visiteurs qui conduit à une saturation de certains espaces où les pics touristiques temporaires ou saisonniers ont une incidence négative permanente sur le mode de vie, le confort et le bien-être des riverains* ». <sup>1</sup> Avec la pression touristique, le centre historique s'est patrimonialisé ; de nombreux édifices ont été élevés au rang de patrimoine culturel.

Cette situation semble favoriser la création d'un ensemble urbain muséifié. Il s'agit « *d'un processus visant à donner un caractère de musée à un lieu* ». <sup>2</sup> En effet, au-delà de l'enjeu de la conservation du patrimoine culturel pragois, la surexploitation de Prague interroge le devenir de la ville face aux problématiques touristiques ainsi que la place attribuée à ses habitants. C'est dans ce contexte qu'intervient ma réflexion qui vise à analyser et comprendre ce phénomène à travers

---

1 Claudio Milano, Marina Novelli & Joseph M. Cheer, « Overtourism: a growing global problem » (2018)

2 Définition issue du site <http://geoconfluences.ens-lyon.fr>

des pratiques et des acteurs qui y participent. De plus, avec le développement des nouveaux moyens de communications et les évolutions techniques et technologiques, de nouvelles pratiques émergent et transforment notre manière de faire la ville. C'est notamment le cas de la plateforme Airbnb, qui, en proposant à des propriétaires de louer leurs logements sur de courte durée à des particuliers participe à la création d'un nouveau tourisme accessible à tous. Cela paraissait d'autant plus pertinent via le cas d'étude de Prague, une ville dont l'histoire laissait présager de cette évolution. Pour cela, je tenterai de répondre à la problématique centrale suivante :

En quoi la surexploitation touristique de son patrimoine culturel a mené Prague à sa muséification ?

Je développerai un raisonnement en trois parties. D'abord, je m'attarderai sur le contexte historique pragois et je montrerai que les faits historiques étaient propices au développement d'une ville musée. Ensuite, grâce à un état des lieux du tourisme et de la conservation du patrimoine à Prague, j'évoquerai les différents effets de ce phénomène sur la ville. Enfin, je m'attarderai plus particulièrement sur le cas de l'entreprise Airbnb pour comprendre son rôle dans l'économie touristique.



BUREAU D'ARCHITECTURE DE NANTES  
AU DROIT D'AUTEUR

## **1. Ville musée, la destinée de Prague.**

*Dans cette partie, je vais exposer les éléments qui selon moi ont favorisé l'éclosion de Prague telle que nous la connaissons aujourd'hui. Je pense, en effet, que plusieurs caractéristiques ou événements historiques de la capitale tchèque la prédestinaient à devenir une ville musée. Ainsi, je montrerai d'abord que l'emplacement stratégique et naturel de Prague était un premier indice de son évolution. Ensuite, après un historique, j'évoquerai la richesse de la ville de Prague qui participe à sa splendeur. Enfin, je terminerai par les grandes transformations qu'a connues la ville depuis la fin de la période communiste qui ont participé à l'ouverture et à l'attractivité de la ville.*

## 1.1. Une ville au cœur de l'Europe.

### 1.1.1. Un emplacement exceptionnel.

Dans sa longue histoire commencée au IX<sup>ème</sup> siècle, Prague a toujours été une ville importante du « cœur de l'Europe ». En effet de par son emplacement unique en Europe centrale, elle est au carrefour de nombreuses grandes agglomérations européennes telles que Berlin, Munich, Vienne, Bratislava, Budapest ... Cet actuel grand bassin d'habitation a été dessiné par le tracé de voies historiques entre Orient et Occident. C'est donc logiquement que Prague a été une étape sur de nombreuses routes commerçantes européennes tout au long de son histoire, notamment du sud-est au nord-ouest et du sud-ouest au nord-est.<sup>3</sup>

Prague est aussi la principale ville de Bohême, en son centre. Cette région historique a pendant des siècles été « la plaque tournante du monde occidental » et un important lieu d'échange de la culture européenne. Goethe disait de la Bohême que ses « paysages ont ceci de particulier qu'ils ne sont ni montagnes, ni plaines, ni vallées, mais tout à la fois ». Les caractéristiques naturelles, marquées par « les forces primitives de la nature » de cette région lui ont valu un fort engouement de la part de ses habitants, qui a participé à l'éclosion d'une identité unique que l'on retrouve aujourd'hui encore.<sup>4</sup>

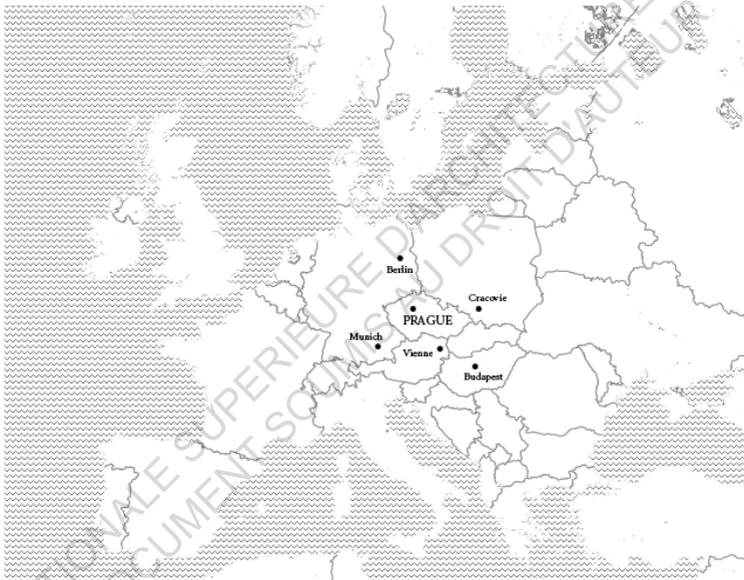
### 1.1.2. Un site naturel magnifié.

A l'échelle de la ville, Prague a été constituée sur un « microcosme de la Bohême ». L'impressionnant site naturel de la ville regroupe

---

3 Polišínský (Josef), Prague dans la société européenne, *Prague, avenir d'une ville historique capitale*, La Tour-d'Aigues, édition de l'Aube, 1992, p.23-29.

4 Norberg-Schulz, (Christian), *Genius Loci : paysage, ambiance, architecture*. Bruxelles, Mardaga, 1997, 213p.



Situation de Prague. Une ville au coeur de l'Europe.

en effet une rivière avec la Vltava, une plaine ondulée et des collines rocheuses. Ces éléments caractéristiques de la région font de Prague « *un monde dans le monde* » de la Bohême. Sur la rive gauche, la plus vallonnée, on trouve la colline de Petrín mais surtout celle du célèbre château de Prague qui domine la ville. Les bâtiments qui composent son enceinte, entourés de leurs nombreux jardins, surplombent le quartier de Malá Strana. Sur l'autre rive, se trouvent le quartier de la Vieille-Ville : le Staré Město puis celui de la nouvelle ville : le Nové Město. Ils s'étendent à l'est jusqu'à la colline de Žižkov et au sud jusqu'à celle de Vyšehrad qui accueille le château éponyme. « *Ce lieu était prédestiné à l'implantation urbaine, non seulement à cause de sa beauté mais aussi parce qu'il possédait les trois qualités fonctionnelles du premier Moyen-Age : une plaine plate pour les marchés, une colline qui est le lieu naturel pour un château qui doit se défendre, et un estuaire praticable pour la communication et le commerce* » (Norberg-Schulz, 1997). Ce site naturel d'exception a largement contribué au dessin et à l'aménagement de la ville que ce soit dans la disposition ou encore l'orientation des bâtiments, places et rues la constituant. Les architectes qui ont participé à sa construction ont su travailler avec ce site pour créer une ville unique.<sup>5</sup>

---

5 de COSTER, (Léon et Xavier), *15 promenades dans Prague*, Tournai, Casterman, 1992, 399p.

## 1.2. Une ville millénaire construite par de multiples influences.

### 1.2.1. Une brève histoire de Prague.

Pour cette partie, mes informations proviennent des ouvrages suivant :

- de COSTER, (Léon et Xavier), *15 promenades dans Prague*, Tournai, Casterman, 1992, 399p.

- Polišíenský (Josef), Prague dans la société européenne, *Prague, avenir d'une ville historique capitale*, La Tour-d'Aigues, édition de l'Aube, 1992, p.23-29.

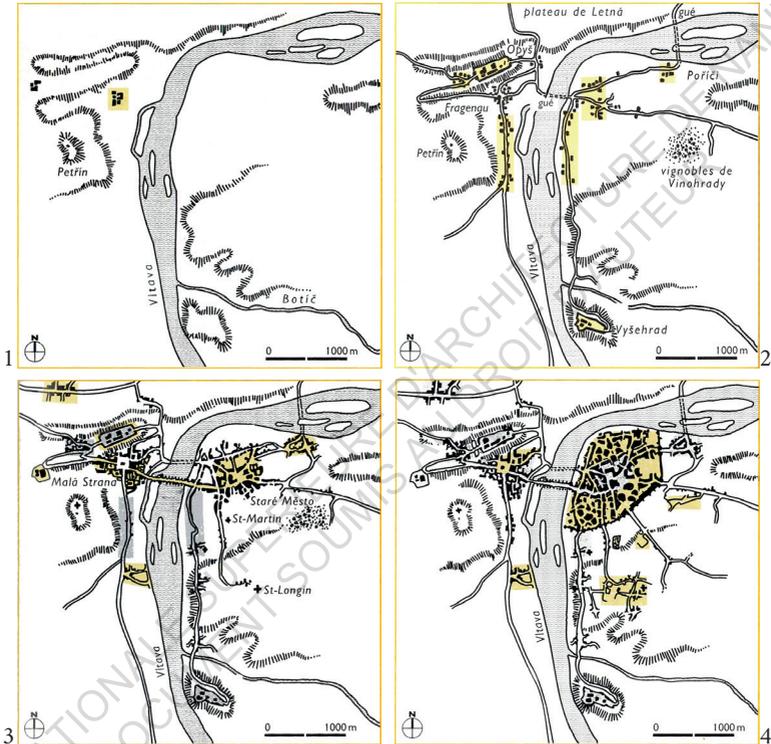
- Líbal (Dobroslav), Essence de l'héritage sauvegardé de la Prague ancienne, *Prague, avenir d'une ville historique capitale*, La Tour-d'Aigues, édition de l'Aube, 1992, p.57-69

- Norberg-Schulz, (Christian), *Genius Loci : paysage, ambiance, architecture*. Bruxelles, Mardaga, 1997, 213p.

Une première colonie slave s'installe au VI<sup>ème</sup> siècle sur la rive gauche de la Vltava en bas de l'actuelle colline de Hradčany.

Mais c'est au IX<sup>ème</sup> siècle que Bořivoj, premier prince tchèque, crée la place forte et les fondations du château de Prague sur la colline de Hradčany. A partir de ce moment-là, la ville se développe sur les deux rives entre ce château et celui de Vyšehrad établi au XI<sup>ème</sup> siècle. Un premier pont reliant les deux rives est construit au X<sup>ème</sup> siècle. En 965, un marchand juif arabe, Ibrahim Ibn Jacob, dresse le premier portrait de Prague, qu'il qualifie de ville composée de rues commerçantes et peuplée par des groupes slaves, germaniques et juifs. A cette époque, les habitations sont de petites maisons romanes en pierre et mortier. La première grande œuvre architecturale est la basilique Saint Guy.

A partir du XI<sup>ème</sup> siècle, l'urbanisation médiévale se poursuit et s'étale peu à peu plus loin que les rives, notamment sur la rive droite avec la création de la Vieille-Ville et son marché. De plus, de petites bourgades telles que Dejvice apparaissent et le château



Cartographie du développement urbain de Prague.

1. VII<sup>e</sup> s. Les origines
2. IX<sup>e</sup>-X<sup>e</sup> s. Les deux châteaux et la naissance de la ville romane
3. XI<sup>e</sup>-XII<sup>e</sup> s. L'urbanisation médiévale et la naissance de la Vieille-Ville
4. XIII<sup>e</sup> s. La naissance de la cité Saint-Gall et de Malá Strana

de Prague est fortifié. L'expression architecturale se concentre surtout sur les deux châteaux qui sont reconstruits suivant les codes de l'architecture romane durant le point culminant de l'époque : le règne de Vladislav II.

Lors du XIII<sup>ème</sup> siècle, la ville connaît d'importantes transformations. D'abord, la Vieille-Ville s'agrandit, notamment avec la création du ghetto juif. Elle est fortifiée et en 1232 élevée au rang de cité : la cité Saint-Gall. De nouveaux marchés sont créés en dehors de l'enceinte de la Vieille-Ville. Sur l'autre rive, les fortifications du château sont renforcées et en 1257, la cité de Malá Strana est créée. Ainsi, une organisation urbaine est esquissée autour de deux noyaux principaux, de part et d'autre de la rivière. Ces deux cités très denses sont inscrites dans un schéma médiéval. De plus, à cette époque, c'est l'émergence du mouvement gothique qui s'étend à toute l'Europe. Prague en est aussi métamorphosée par la modification des premiers tracés de la ville ainsi que par d'importants travaux de remblayage de la Vieille-Ville qui recouvre la strate romane.

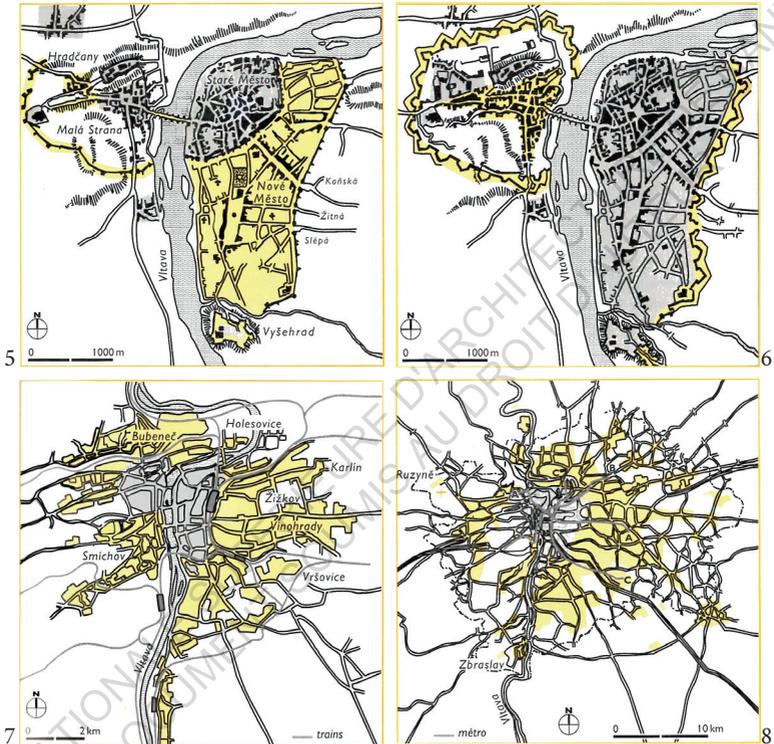
Au début du XIV<sup>ème</sup> siècle, le quartier de Hradčany en haut de la colline du château accède aussi au titre de cité. En 1346, à la mort de son père, Charle IV de Luxembourg devient roi de Bohême et fait de Prague la capitale du Saint-Empire romain germanique. Son règne, jusqu'en 1378, inscrit Prague dans une période faste de grands travaux et d'évolutions remarquables, qui l'élèvent au rang de ville européenne de premier plan. C'est à cette époque que la ville connaît une grande extension avec la création de la Nouvelle-Ville qui entoure la Vieille-Ville à l'image d'un éventail. Elle s'étend au sud jusqu'après la colline de Vyšehrad et à l'est jusqu'à l'actuelle butte de Žižkov. Elle est aménagée de manière très structurée et aérée avec trois grands marchés (aux bœufs, au foin et aux chevaux) correspondant à trois grandes places. Au cœur de la Vieille-Ville, l'université de Carolinium est fondée, inspirée des universités de la Sorbonne

et de Bologne, elle devient un lieu de rencontre important pour les penseurs de l'époque. Le pont principal est remplacé par le célèbre pont Charles, une architecture gothique de 1357. Il est rapidement accompagné par une tour sur la rive est. Sur l'autre rive, la cité de Malá Strana s'étend et est protégée par de nouveaux remparts. A la mort de Charles IV, Prague fait partie des plus grandes villes d'Europe et de la chrétienté.

Au XV<sup>ème</sup> siècle, cette dynamique est freinée par les guerres de croisades contre les hussites. C'est également le siècle du gothique flamboyant qui marque Prague de son empreinte avec quelques grands projets tel que la Tour de la poudrière. Un peu plus tard, au XVI<sup>ème</sup> l'architecture italienne arrive à Prague et en Bohême avec la Renaissance. La ville gothique se transforme peu à peu, notamment les quartiers de Malá Strana et Hradčany victimes d'un grand incendie. La Renaissance bouleverse alors l'espace des rues et enrichie les façades pragoises. Les grandes architectures édifiées sont désormais des palais ou des maisons patriciennes. Prague accueille de nombreux édifices de référence et c'est ici que le Maniérisme atteint son apogée et fait doucement la transition avec un nouveau mouvement en provenance d'Italie : le baroque.

Le baroque éclot à Prague au XVII<sup>ème</sup> siècle. Il s'y impose vite avec la reconstruction du quartier de Malá Strana. Mais c'est surtout à la fin du XVII<sup>ème</sup> siècle et l'arrivée du baroque culminant que Prague et toute la Bohême deviennent le chef-lieu de ce mouvement en Europe avec des œuvres parmi les plus représentatives comme la basilique Saint-Nicolas à Malá Strana. En 1620, Vienne devient la nouvelle capitale du Saint-Empire au détriment de Prague.

Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, les remparts se modernisent avec la création de bastions tout autour de la ville, alors que ceux entre la Vieille-Ville et la Nouvelle-Ville sont détruits. Ils laissent alors place



Cartographie du développement urbain de Prague.

5. XIV<sup>e</sup> s. La Nouvelle-Ville et l'urbanisation de Charles IV

6. XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> s. L'urbanisation baroque et l'unification des villes

7. XIX<sup>e</sup> s. La formation d'une grande capitale

8. XX<sup>e</sup> s. Prague, capitale de la République

à une grande voie qui encore aujourd'hui fait partie des plus grands boulevards de la ville. De plus, les jardins de Letná et la colline de Petrín sont aménagés. Enfin en 1784, les quatre cités de Prague sont unifiées pour ne former qu'une seule ville. C'est à cette même période que le classicisme apparaît en République Tchèque. Il sera marqué à ses débuts par un grand attachement à la morphologie baroque.

Le XIX<sup>ème</sup> siècle est celui de grands bouleversements pour Prague, comme pour d'autres grandes villes européennes. D'abord dans la Vieille-Ville où de grands travaux d'assainissement sont effectués au début du siècle, suivis plus tard par la destruction du ghetto juif considéré comme insalubre. Ensuite d'importantes transformations sont réalisées dans la ville : de nouveaux ponts sont construits, des quais sont aménagés, les premiers boulevards sont créés. L'enceinte de la ville est également détruite, la ville s'ouvre alors sur l'extérieur et de nouvelles communes adjacentes sont annexées. La ville s'étend aussi avec l'éclosion de nouveaux quartiers (Vinohrady, Vršovice). La révolution industrielle est un autre facteur influençant le développement pragois, avec la création de quartiers dédiés à l'industrie (Smíchov, Holešovice). Des gares sont également bâties avec l'apparition du train. La structure originelle de la ville ainsi que certaines de ses singularités sont un peu atténuées par ces changements, notamment entre la Vieille-Ville et la Nouvelle-Ville.

Les premières décennies du XX<sup>ème</sup> siècle sont marquées par une période de forte créativité dans tous les domaines artistiques à Prague. Après le développement d'un éclectisme marqué par la culture de Bohême et un grand essor de la Sécession en deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, c'est le style moderniste tchèque qui s'impose à Prague au début du XX<sup>ème</sup> siècle. En parallèle le cubisme se concrétise. Un peu plus tard des réalisations constructivistes et fonctionnalistes se feront remarquer dans toute l'Europe. Pendant la première guerre

mondiale, peu de nouvelles constructions sont réalisées. Le 28 octobre 1918, la Tchécoslovaquie obtient son indépendance. A cette époque la ville continue ses grands aménagements. Les réseaux de transports sont améliorés : la gare centrale est construite, de nouveaux ponts et tunnels sont aussi créés. Après la seconde guerre mondiale, durant laquelle Prague et toute la Bohême ont été occupées par les nazis, Prague est libérée par l'armée rouge en 1945. Rapidement après, en 1948, le parti communiste tchécoslovaque, soutenu par l'URSS réalise « le coup de Prague » et prend le pouvoir. Malgré « le printemps de Prague » en 1968, ils gouverneront jusqu'à « la révolution de velours » en 1989. Durant cette période communiste, les constructions se cantonnent surtout dans de nouvelles communes périphériques. Les infrastructures de transports continuent d'évoluer. Ainsi le métro est installé à Prague à la fin des années 60, l'aéroport est construit dans ces mêmes années ainsi que des autoroutes pour desservir la ville. En 1974, les limites de la grande Prague sont établies. Le visage de Prague se transforme alors et la ville devient une grande capitale.

### 1.2.2. Une ville historique « extraordinaire rencontre d'architecture ».

Le centre-ville de Prague répond à la définition de la *ville historique*.<sup>6</sup> C'est d'ailleurs peut-être l'une des plus remarquables villes historiques européennes tant les formes et les strates de l'histoire sont encore perceptibles. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, la ville s'est construite tout au long de son histoire avec des influences variées. La culture de chaque époque est lisible à travers les différentes couches de la ville. Prague est

---

6 « *Ville historique* : espace urbain, ancien, constitué en objet et, comme tel, support d'un double savoir de l'histoire et de l'histoire de l'art, ainsi que d'une expérience esthétique. La ville (ou le centre ancien) est envisagée, non pas comme une somme de monuments historiques mais comme un monument historique en soi. »

Choay (Françoise), *Invention du patrimoine urbain : histoire et problèmes actuels, Prague, avenir d'une ville historique capitale*, La Tour-d'Aigues, édition de l'Aube, 1992, p.29-39.



Wenceslas Square, une image de la diversité architecturale pragoise.

« un carrefour d'influences venues de toutes les régions du continent ».<sup>7</sup>

Cela s'observe dans l'architecture variée qui a été bâtie à Prague. La ville a toujours été un point de rencontre des courants artistiques et architecturaux. Elle a d'ailleurs inspiré et accueilli de nombreux grands artistes étrangers. Le caractère cosmopolite de la ville se retrouve aussi dans son patrimoine édifié, qui, à l'image de villes comme Rome, est le reflet de l'histoire de l'architecture. Dans ce patchwork architectural, nous retrouvons les formes et les motifs représentatifs de la diversité culturelle pragoise (slaves, germaniques, gauloises, latines). Malgré cette variété, cela forme un ensemble cohérent unique.<sup>8</sup>

Les quartiers historiques de Prague ont cette particularité de rendre parfaitement visibles leurs histoires. Ainsi que ce soit dans le plan de la ville ou à l'échelle de la rue voire du bâtiment, il est assez facile de comprendre les principales évolutions historiques de la ville. Il est effectivement possible de percevoir au sein d'un même bâtiment ses « *strates historiques* » : caves romanes, murs gothiques, plafonds Renaissance, ornements de façade baroques.<sup>9</sup>

Aussi, Prague a profité d'un contexte qui l'a toujours sauvé. En effet, elle a été épargnée par les deux conflits mondiaux du XXème siècle. De plus, la ville a connu de grands aménagements au XIXème siècle, mais aucune réelle transformation de son tissu urbain comme d'autres capitales telles que Paris. D'ailleurs, ce statut de capitale qui est arrivé assez tard pour Prague n'a

---

7 de COSTER, (Léon et Xavier), *15 promenades dans Prague*, Tournai, Casterman, 1992, 399p.

8 Norberg-Schulz, (Christian), *Genius Loci : paysage, ambiance, architecture*. Bruxelles, Mardaga, 1997, 213p.

9 Kratochvíl (Petr), Point de vue philosophique sur l'héritage sauvegardé de Prague, *Prague, avenir d'une ville historique capitale*, La Tour-d'Aigues, édition de l'Aube, 1992, p.15-23.

pas bouleversé sa configuration. Enfin, la longue période communiste que la ville a connu a préservé le centre-historique dans son état, il s'est abîmé mais il n'a pas été transformé. (*Ibidem*) Tous ces aspects en font une « *extraordinaire rencontre d'architecture d'époques différentes* » (Jean Viard, 1992).

### 1.2.3. *Le Genius loci.*

Le *genius loci*<sup>10</sup> de Prague est très fort et persistant. En effet, Prague a toujours conservé son identité au fil de son histoire et ce malgré les transformations de la ville, pour répondre aux nouveaux besoins de ses habitants. C'est d'ailleurs une notion que nous observons assez fréquemment dans la littérature pragoise, comme dans ces quelques lignes de Kafka, écrites en 1900 après la destruction du ghetto : « *Les carrefours sombres, les ruelles mystérieuses, les fenêtres aveugles, les cours sordides, les tavernes bruyantes et les auberges réticentes sont encore présents à nos esprits. Nous marchons sur les larges rues de la Nouvelle Ville avec des pas incertains. Nous continuons à trembler comme lorsque nous marchions dans les vieilles rues misérables. Notre cœur ne s'adapte pas encore à ce déménagement. Le vieux ghetto malsain est bien plus réel que le milieu salubre qui nous entoure. Nous marchons comme dans un rêve et nous ne sommes que des fantasmes du passé* ».

Cette capacité à perdurer dans le temps est peut-être aussi due au fort attachement de Prague à son environnement naturel, celui de la Bohême. En effet, la typologie de la ville a été contrainte par le site naturel. De même, le patrimoine de la ville est empreint de cette influence locale. Cette accroche

---

<sup>10</sup> Le *genius loci* que l'on pourrait traduire par « *l'esprit des lieux* » est une théorie développée par Christian Norberg-Schulz qui s'intéresse au rapport entre l'homme et son environnement. C'est une approche phénoménologique de l'architecture. D'après lui, il y a un rapport entre le mode de vie des individus et leurs lieux de vie.

Norberg-Schulz, (Christian), *Genius Loci : paysage, ambiance, architecture.* Bruxelles, Mardaga, 1997, 213p.



La vue de Prague.

aux éléments naturels se retrouve à plusieurs échelles. D'abord à l'échelle urbaine avec des principes de typologies urbaines qu'il n'est pas rare de retrouver dans la région bohémienne. Ensuite à l'échelle du bâtiment avec des formes et thématiques inspirées de la culture locale. Enfin, certains intérieurs d'édifices reprennent ces codes. Prague est un condensé de ce *genius loci*, « *un lieu saturé de significations vernaculaires* ».

Aussi, Prague s'est construite sur une forte ambivalence entre horizontalité et verticalité. En effet, la ville se fonde sur une base massive qui l'encre profondément dans son territoire mais qui s'élance rapidement vers le ciel par ses nombreuses flèches et clochers (« *La ville aux cent clochers* »). Cette ambivalence est présente dans toute la ville historique et un certain équilibre en ressort. Mais c'est certainement la colline du château qui est le plus symbolique : le quartier de Malá Strana s'élève verticalement à l'assaut du château dont l'enceinte l'assoit de manière horizontale sur sa couronne de jardins. C'est la vue de Prague. « *Existe-t-il au monde une autre ville où le caractère se concrétise en une vue unique, qui soit capable d'embrasser tous les niveaux de l'environnement, du paysage naturel à l'articulation du simple édifice ?* » interroge Christian Norberg-Schulz.

Ce *genius loci* qui imprègne chaque détail participe à l'atmosphère unique que l'on retrouve dans cette ville. Prague ne laisse pas insensible, ses espaces mystérieux fascinent autant qu'ils effraient. Prague captive ses habitants et visiteurs. « *Prague ne nous lâchera pas. Ni l'un ni l'autre. Il faut se soumettre, ou bien ... Nous devrions mettre le feu aux deux bouts, au Vysehrad et au Hradcany, alors peut-être nous pourrions partir.* » (Kafka, 1902-1904).

### 1.3. Le tournant des trente dernières années.

#### 1.3.1. *Au soir de la révolution de velours, une ville au patrimoine bâti délabré.*

A l'aube de sa nouvelle ère, le centre-ville de Prague se révèle très abîmé par cette longue période communiste. Bien qu'une politique de conservation du patrimoine fût créée, elle n'a pas répondu aux problématiques de l'époque et n'a finalement pas eu de réel impact sur l'héritage édifié pragois.<sup>11</sup> A l'époque, des besoins plus importants et inévitables (modernisation de la ville sur les questions d'hygiène) ont aussi poussés les politiques à délaissé quelque peu les questions patrimoniales. De plus, du début des années 70' jusqu'à la fin des années 80', la ville a été marquée par de grands projets de bâtiments publics monumentaux en centre-ville, caractérisés par leur rupture d'échelle avec le contexte. Mais les politiques urbaines ne touchent pas le centre-ville et préfèrent étendre la ville avec la création de nouvelles cités dortoirs en périphérie. Celles-ci sont composées de barres et de tours construites avec les nouveaux procédés de fabrication, à l'écart du centre-ville et ne proposent aucun emploi.

Ainsi, au début des années 90', Prague est une grande ville historique dont le centre-ville bien que très détérioré reste vivant et riche culturellement. « *Prague est une pierre précieuse taillée en multiples facettes – elle est ambivalente, elle est immuable et changeante, elle manifeste continuité et rupture, expansion et arrêt.* » (Josef Polišenský, 1992).

---

<sup>11</sup> En 1958, il y a la première loi sur la conservation du patrimoine qui s'intéresse surtout aux secteurs sauvegardés. Puis en 1960, la première liste des monuments historiques, complétée en 1978 et 1989. Enfin en 1987, il y a la création du caractère de « *zones patrimoniales* » qui définit des espaces où la densité de monuments culturels est faible et qui peuvent donc profiter d'un système de conservation plus laxiste.



Révolution de velours à Prague, 22 novembre 1989.

### 1.3.2. Au tournant des années 90, l'espoir de faire de Prague une ville modèle.

Pour cette partie, je m'appuie sur des interventions lors du colloque organisé à Prague le 11 et 13 mars 1991 qui proposait une réflexion sur le futur de la capitale tchèque et qui a donné lieu à l'ouvrage *Prague, avenir d'une ville historique capitale*. Notamment :

- Choay (Françoise), Invention du patrimoine urbain : histoire et problèmes actuels, *Prague, avenir d'une ville historique capitale*, La Tour-d'Aigues, édition de l'Aube, 1992, p.29-39.

- Kratochvíl (Petr), Point de vue philosophique sur l'héritage sauvegardé de Prague, *Prague, avenir d'une ville historique capitale*, La Tour-d'Aigues, édition de l'Aube, 1992, p.15-23.

- Viard (Jean), Préface, *Prague, avenir d'une ville historique capitale*, La Tour-d'Aigues, édition de l'Aube, 1992, p.7-11.

Derrida (Jacques), Génération d'une ville : mémoires, prophétie, responsabilités, *Prague, avenir d'une ville historique capitale*, La Tour-d'Aigues, édition de l'Aube, 1992, p.39-53.

A cette époque, Prague et son patrimoine concentrent l'attention de beaucoup de spécialistes de la question de la conservation du patrimoine et de la ville. En effet, ils s'accordent tous à dire que Prague est une des villes historiques les mieux préservées de l'histoire et qu'il est possible d'en faire un nouveau modèle mondial de ville qui concilie trois dimensions : historique, historial et mémorial. Son cas s'impose comme un exemple de la problématique de la conservation du patrimoine à laquelle de nombreuses villes sont exposées à cette époque. Il est alors ambitionné que le patrimoine édifié de Prague soit le point de départ vers une évolution moderne de la ville tout en conservant un rapport authentique avec le passé et l'histoire de la ville. Ainsi, il y aurait un dialogue continu entre le passé et l'avenir qui se jouerait dans le présent. Jean Viard dit : « *L'aménagement urbain doit être patrimonial et vivant, habité et visité, productif et ludique, éducatif également. [...] Car Prague est vivante, monument certes, mais monument plein de vie, de spectacle, de travail et de création.* »

Pour autant, la ville est alors directement exposée à des menaces de premiers plans qui pourraient en très peu de temps avoir raison de cet héritage et de cette atmosphère unique. Les spécialistes craignent deux risques majeurs. D'abord la transformation très rapide de Prague en grande capitale européenne, laissant de côté sa singularité et les caractéristiques de son *genius loci*. L'autre grand risque est de faire de Prague un musée. Ils redoutent en effet que d'une part il devienne impossible de moderniser la ville qui pourtant en a grand besoin. D'autre, part ils craignent que le patrimoine participe à sa grande attractivité et que la vie réelle laisse sa place au tourisme, « *que le passé transformé en marchandise cesse de faire partie de notre vie et devient la coulisse d'un théâtre* » (Petr Kratochvíl, 1992). Ces menaces sont aussi le fruit d'une hausse de la valeur du patrimoine et des centres-historique qui favorise une perte de contrôle de l'usage qui en est fait.

Ils indiquent donc qu'il est nécessaire pour Prague de créer des conditions positives à son développement et éviter les risques précédemment énoncés. Il faut aussi d'après eux respecter certaines contraintes auxquelles la ville fait face. Ainsi, d'après Jacques Derrida, il faut conserver et restaurer le centre historique pour que le patrimoine ne s'altère plus. Néanmoins il ne faut pas le faire dans un but de surprotection sous peine de créer un musée à ciel ouvert dans lequel les usages habituels n'auraient plus leurs places. Il pense également que la ville doit prendre le temps qu'il faut pour se développer, qu'il est normal et important de laisser une place à l'incomplétude : « *Une ville est un ensemble qui doit rester indéfiniment, structurellement non saturable, ouvert sur sa propre transformation, sur des augmentations qui altèrent ou déplacent aussi peu que possible la mémoire de son patrimoine* ». Enfin, selon lui, la ville ne peut pas se faire par des technocrates et que la population, les habitants apportent des valeurs qu'aucunes techniques ne peut remplacer. Françoise Choay ajoute qu'il est important pour la ville historique de Prague qui est une des plus grande et intacte d'Europe de ne pas confondre les échelles

d'intervention et de ne pas vouloir accueillir toutes les activités. Aussi, elle insiste sur le fait que l'habitant doit être au centre du processus de développement pour construire une ville pour sa population et non pour ses visiteurs. Sans vraiment apporter de propositions concrètes ils expriment tous l'envie de voir Prague réussir à se développer sans perdre sa relation vivante avec son espace historique si singulier. En d'autres termes : « *de toutes les villes de l'est brusquement confrontées à l'économie de marché, c'est celle que l'on souhaite le plus protéger des spéculations et des ravages possibles du tourisme* ». (Jean Viard, 1992).<sup>12</sup>

### 1.3.3. Le virage rapide vers le modèle capitaliste.

Nous allons voir qu'au fil des années 90', les espoirs de ville entre histoire et modernité se sont envolés. En effet, dès 1990, les biens nationalisés durant la période communiste sont rendus à leurs propriétaires originaux. La ville et le pays s'ouvre alors à l'économie de marché et rapidement une forme de spéculation apparaît. En effet, les biens rendus à la population étant en très mauvais état et les habitants n'ayant les moyens de les rénover, ils sont obligés de les revendre. C'est ainsi que de nombreux investisseurs locaux ou internationaux arrivent à Prague et les rachètent pour en faire des commerces touristiques. La ville entre ainsi dans le système capitaliste et la mondialisation. La publicité arrive à Prague et les tavernes et épicerie typiques laissent de plus en plus place à des chaînes de restauration internationales, des magasins de cristal de Bohême ou encore des bureaux de change.

De plus, une campagne de restauration de la ville est menée, certains matériaux utilisés sont de mauvaise qualité et ne

---

<sup>12</sup> Il est assez facile et tentant de faire un parallèle avec l'actualité nationale concernant la question de la reconstruction de la cathédrale Notre Dame de Paris. En effet, l'espoir demeure auprès des spécialistes sur l'épineuse question du devenir de cet édifice remarquable qui fait pourtant l'objet de projets politiques.

tiennent pas très longtemps, les façades sont repeintes avec des couleurs plus attrayantes. Peu à peu Prague se mue en décor de théâtre. En effet, en l'espace de quelques années la ville s'est métamorphosée et lissée, jusqu'à ne plus être reconnaissable par les étudiants de Jacques Dulieu.<sup>13</sup>

Rapidement les premières conséquences touchent directement les habitants du centre-ville. Il devient très compliqué de vivre en centre-ville du fait de la hausse des prix de l'immobilier causée par la forte spéculation. Beaucoup de logements changent de destination et sont transformés en bureaux. Ainsi, le centre-ville perd des habitants, contraints d'aller vivre dans des quartier moins centraux et plus abordables. Cette situation concerne aussi d'autres secteurs comme la restauration et l'hôtellerie, qui voient leurs prix augmenter. Ces services deviennent alors inaccessibles aux faibles salaires tchèques. Cette uniformisation de la capitale provoque alors une forme de détachement des

---

13 Au début des années 1990, Jacques Dulieu, professeur à l'école d'architecture de Nantes propose à ses étudiants de master un travail avec la faculté d'architecture de Prague et la municipalité de Prague, sur la thématique de « *Commerces, service et formes urbaines à Prague* ». Il s'est déroulé avec un travail sur place de trois mois pour récolter le plus d'informations possible avant de faire une proposition architecturale ou urbanistique sur un site de Prague. Cet échange a concerné le travail de TPFE de huit étudiants nantais. Ces travaux ont été pour moi des témoignages importants d'un temps donné de la ville de Prague. De plus certains étudiants sont retournés à Prague plusieurs fois et leurs analyses m'ont permises de m'imprégner de l'ambiance et de l'évolution de la ville à cette époque.

Becavin (Christophe), Radlice, quartier en devenir de Prague 5, Nantes, TPFE, 1994, 59p.

Clemenceau (Maryline), Réhabilitation d'un passage à Prague, Nantes, TPFE, 1995, 80p.

Piard (Stéphane), Chodov, création d'un centre de vie, Nantes, TPFE, 1995, 74p.

Grolleau (Fabien), Prague, regard sur la dramatique, Nantes, TPFE, 1997, 125p.

Lahlou (Mohammed), Un projet urbain pour Zizkov à Prague, Nantes, TPFE, 1997, 105p.

pragois vis à vis de leur ville.<sup>14</sup>

Depuis le début des années 90' la ville de Prague connaît une médiatisation progressive qui accroît nettement sa notoriété entre le début des années 90' et aujourd'hui. Ainsi, en 1992, le centre-historique de Prague est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. En 2001, la ville est désignée capitale européenne de la culture. Enfin en 2004, l'entrée de la République Tchèque dans l'Union Européenne accentue d'autant plus son attractivité et son ouverture.

Ainsi, en l'espace de dix à quinze années, la ville de Prague a connu d'importants bouleversements. En effet, d'une part elle s'est tournée vers un modèle occidental et mondialisé et d'autre part, ces époques marque son entrée dans un modèle économique capitaliste. Ces événements ont eu des conséquences positives avec l'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco ou l'entrée dans l'Union Européenne qui lui a permis de gagner en reconnaissance. Néanmoins et nous allons le voir dans la partie suivante, cette transformation et ouverture très rapide a fait de Prague une ville très attractive.

---

14 Polišenský (Josef), Prague dans la société européenne, *Prague, avenir d'une ville historique capitale*, La Tour-d'Aigues, édition de l'Aube, 1992, p.23-29.



## **2. Prague asphyxiée par une industrie touristique incontrôlable / incontrôlée / souhaitée ?**

*Dans cette deuxième partie, il sera question d'un état des lieux de la situation actuelle. J'aborderai d'abord la thématique de la conservation du patrimoine en identifiant les caractéristiques et les dynamiques de la période actuelle. Ensuite, j'évoquerai en quoi Prague est devenue une destination phare, marquée par un tourisme culturel de masse. Enfin, je terminerai cette partie par les conséquences du tourisme de masse sur la ville.*

## 2.1. La gestion du patrimoine à Prague aujourd'hui.

### 2.1.1. La conservation du patrimoine actuellement.

Il existe de nombreux acteurs de la conservation du patrimoine à Prague. Je ne les étudierai pas tous car cela n'est pas l'objet de ce mémoire. Néanmoins, je vais m'intéresser à deux d'entre eux qui agissent à des échelles différentes : le Club du Vieux Prague et ICOMOS.

Le large héritage édifié de Prague a très rapidement participé à l'éclosion de groupes de pensées concernant sa conservation. Ainsi dès la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, en réaction au grand projet d'assainissement de la ville, des groupes engagés pour la préservation des quartiers les plus anciens, se sont constitués. C'est à cette époque, en 1900, que le Club du Vieux Prague est créé. Il s'oppose à une reconstruction brutale de la ville qu'il perçoit alors comme une catastrophe. Le groupe s'est inscrit dans le temps en défendant les idées du critique d'art John Ruskin et de l'école de Vienne. Ainsi, ils défendent une vision progressiste de la conservation du patrimoine, à savoir, une cohabitation d'architectures anciennes et modernes. Ils voient la Vieille-Ville comme « *une entité à l'intérieure de laquelle les traces de toutes les phases historiques et de l'époque moderne devraient être jugées de la même manière* ». Cependant, ils s'opposent au mouvement de l'éclectisme et à la construction de pastiches d'une architecture du passé.<sup>15</sup>

Aujourd'hui, le Club pour le Vieux Prague est devenu une institution à l'échelle de Prague. D'après leur vice-président, Richard Biegel<sup>16</sup> que j'ai pu interroger, l'association qui fêtera

---

15 Hlobil (Ivo), Cent ans de sauvegarde des villes historiques de Bohême, Prague, avenir d'une ville historique capitale, La Tour-d'Aigues, édition de l'Aube, 1992, p.69-78.

16 Richard Biegel est un historien de l'art qui enseigne depuis 2006 à l'Institut d'histoire de l'art de l'université Charles de Prague dont il est également



Le projet du studio Ječmen à Olomouc-Chválkovice a remporté le prix de la meilleure construction dans un site historique décerné par le club du Vieux Prague en 2018.

bientôt ses 120 ans compte environ 900 membres (architectes, historiens de l'art, urbanistes). Malgré leur statut associatif qui, parfois est une limite, ils tentent de s'opposer aux grands projets qui tendent à remplacer certains bâtiments anciens. Ils se revendiquent traditionnels mais restent attachés à défendre tout le patrimoine, même les constructions du régime communiste. Ils prônent surtout une architecture intégrée dans le contexte historique, en dialogue avec les édifices anciens. Richard Biegel a d'ailleurs insisté pour me dire qu'ils décernaient chaque année un prix pour récompenser le meilleur projet contemporain dans un environnement patrimonial en République Tchèque. Le groupe publie également un dossier deux fois par an dans lequel il donne son expertise sur la situation, notamment dans le cas de grands projets « *menaçants* ».

Richard Biegel est également membre du conseil international des monuments et des sites (ICOMOS) à Prague. Il a ainsi pu m'éclairer sur le rôle de celui-ci dans la capitale tchèque. Cette association qui a pour but la préservation des sites naturels et des monuments historiques a été créée en 1965, en continuité des décisions importantes concernant la conservation du patrimoine prises lors de la Charte de Venise un an plus tôt. A Prague, ils interviennent à travers de nombreuses actions comme l'encadrement de certaines grandes constructions. Ils conseillent également l'UNESCO, et s'opposent à certains projets ou réglementations. En effet, actuellement, ils contestent un nouveau projet de loi qui menace les principes de conservation du patrimoine de la ville. Cette dernière prévoit notamment de simplifier les contraintes de construction et menace donc d'après le Club les sites patrimoniaux ou naturels protégés. L'association reste cependant moins importante que

---

directeur. Il est aussi vice-président du Club pour le Vieux Prague depuis 2013 et cadre de l'association depuis 1999. Il a également fait partie du comité national tchèque d'ICOMOS entre 2004 et 2006 avant de devenir en 2006 un membre du comité exécutif.

le club pour le Vieux Prague, mais elle apporte l'ascendant d'une institution internationale.

En plus des acteurs, l'organisation du système législatif tchèque de la conservation du patrimoine est intéressante à observer pour comprendre la position de Prague à propos de son patrimoine. En effet, la conservation du patrimoine obéit d'une part à des traités et règles fixées au niveau international qui ont donné les lignes directrices des codes de conservation du patrimoine (parmi les plus notables : Charte d'Athènes en 1931, Charte de Venise en 1964, Charte de Washington en 1987). De plus, ces règles internationales ont intégré le tourisme culturel, qui rapidement a été lié au devenir des héritages édifiés. Aujourd'hui, le mode de pensée le plus répandu est assez modéré, entre une surprotection des monuments et une ouverture totale au tourisme.<sup>17</sup>

D'autre part, chaque pays développe ses propres lois de conservation du patrimoine. En République Tchèque, ce sont ces lois nationales qui dominent après celles précédemment citées. Or, chaque ville est libre de leur application. Ainsi, c'est la mairie centrale de Prague qui décide de l'application des règles de protection. La situation de Prague est également complexe car la ville est organisée par arrondissements possédant chacun une mairie en capacité d'influencer la dynamique de conservation du patrimoine. Par ailleurs, la question de la protection du patrimoine n'est visiblement pas l'une des principales préoccupations pour certains politiques candidats selon Richard Biegel. Le levier d'action se fait donc à l'échelle locale quand les représentants sont investis. Or, la situation est assez contradictoire car il n'existe pas de plan de protection régionaux ou locaux.

---

17 Patin (Valéry), *Tourisme et patrimoine*, Paris, La documentation française, 2012, 207p.



Les toits de Malá Strana depuis un des nombreux jardins royaux : haut lieu patrimonial pragois.

### *2.1.2. Marchandisation du patrimoine, muséification ... les risques de la conservation du patrimoine.*

Pour cette partie, je me suis appuyé sur mon entretien avec Richard Biegel ainsi que sur l'ouvrage suivant :

Choay (Françoise), *Le patrimoine en question*, Paris, Seuil, 2009, 272p.

Nous l'avons vu, Prague a connu depuis trente ans une transformation importante dans de nombreux domaines (économique, politique, urbanistique ...). Avec ces nombreux changements et la pression qu'a pu exercer le monde mondialisé auquel la ville s'est brusquement ouverte, Prague, comme d'autres, a été progressivement marchandée. En effet, en peu de temps, le patrimoine remarquable de Prague est devenu un levier d'attraction important et a, alors, pris une toute autre valeur. Françoise Choay dit : « *L'histoire, parallèle et solidaire, du musée et du monument historique est éclairante, en particulier quant à l'ethnicité des deux notions et des pratiques qu'elles ont engendrées* ». Ainsi, la ville historique tendrait à devenir un musée à ciel ouvert. Bien souvent, l'aspect financier et l'attrait de grandes retombées économiques poussent les politiques à s'ouvrir toujours plus, et à commercialiser le patrimoine de leurs villes. Il n'est d'ailleurs pas rare de voir certains monuments historiques transformés en produits de consommation à visées touristiques (hôtel de luxe, centre commerciaux...). Richard Biegel cite l'exemple du centre commercial de Palladium à Prague qui a été construit dans plusieurs bâtiments anciens pour en faire l'un des plus grands centres commerciaux de la ville à deux pas du centre-historique. Cette marchandisation de la ville conduit à une stérilité programmatique et d'usages. Ce sont les signes d'une muséification progressive qui participe aussi au développement de la culture de masse. Sous couvert d'offres culturelles, on exploite le patrimoine de la ville tel un parc d'attraction. On

assiste à une disneylandisation de la ville.<sup>18</sup> Une fois lancé dans ce cercle vicieux infernal, il est très compliqué d'inverser la tendance. Certains ont essayé de contrer ce mouvement pour ménager le patrimoine, avec des reproductions comme à la grotte de Lascaux, ou bien des régulations des flux touristiques en diversifiant les offres, en appliquant des systèmes de réservation. Mais ces procédés n'ont pas toujours l'impact souhaité, le touriste veut voir les monuments les plus connus.

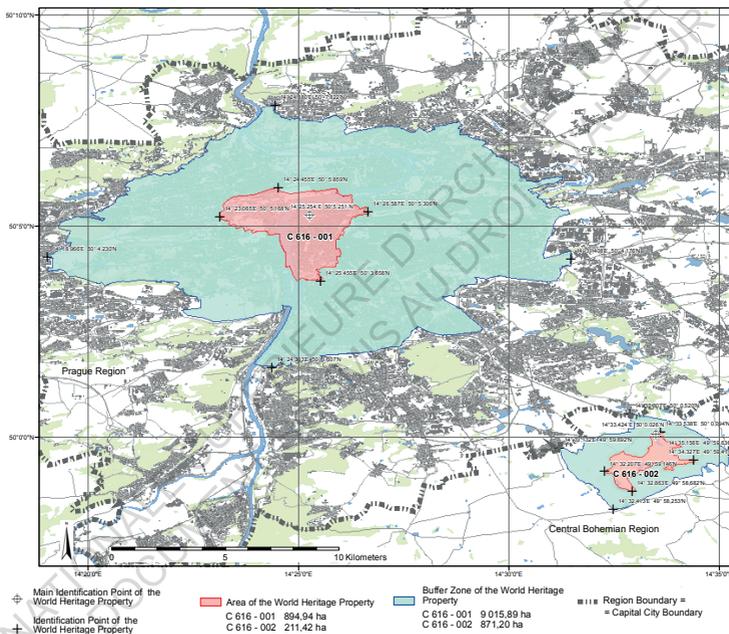
Cette problématique pose aussi la question du rôle de l'UNESCO. Il est bon de rappeler que Prague a intégré la liste des sites et monuments inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO en 1992. Cette inscription a occasionné des retombées positives. Ainsi, ce label a d'abord été un motif de fierté auprès des habitants de la ville. Il a aussi été un levier d'attractivité pour la ville, qui a pu commencer à accueillir de nombreux visiteurs. En effet, nous savons que les sites inscrits à l'UNESCO sont souvent privilégiés par les touristes. Enfin, Richard Biegel rappelle que cela a aussi favorisé la conservation du patrimoine. L'UNESCO impose des règles à suivre pour les nouvelles constructions dans ou aux abords de la zone protégée.

Toutefois, il pose aussi question. En effet, il participe grandement à la marchandisation du patrimoine. Les sites inscrits sont très médiatisés et accueillent beaucoup de monde, parfois jusqu'à la surexploitation. Le fait de faire la publicité d'un site protégé

---

<sup>18</sup> « La notion est fortement liée à Sylvie Brunel, qui l'a forgée et qui l'a abondamment utilisée dans sa production scientifique. Souvent utilisée avec un point d'interrogation, elle désigne une facette de la mondialisation touristique, laquelle transformerait le monde en un gigantesque parc d'attraction pour les touristes. La disneylandisation est la transformation des sociétés et des cultures locales, par la présence de touristes, et pour répondre à leurs attentes. Elle peut être aussi une muséification en ce qu'elle fige paysages et pratiques afin de correspondre aux représentations (ou aux clichés) attribués à un espace ou à une population. » <http://geoconfluences.ens-lyon.fr> [consulté le 03.03.2019]

## Historic Centre of Prague, C 616



Prague classée au patrimoine mondial de l'UNESCO : en rouge la zone classée et en vert le périmètre de protection.

peut paraître assez contradictoire. Aussi, le label lui-même participe parfois à la transformation du site, d'une part lors de son aménagement pour la réception des visiteurs, lorsqu'il est nécessaire de réaliser des structures d'accueil. D'autre part, par l'effet qu'il peut avoir sur les activités existantes pourtant liées à l'histoire et l'identité du lieu qui sont remplacées par d'autres activités plus touristiques. Il est d'ailleurs parfois aussi à l'origine de tromperie envers le visiteur. Ainsi, il est possible que certains sites soient des labellisations de faux sites comme le village de Lijiang en Chine qui a été complètement reconstruit à l'identique après un tremblement de terre, et désormais complètement adapté aux normes touristiques.

Prague souffre donc depuis plusieurs décennies de ces maux. Les politiques ont laissé dériver la ville jusqu'à cette situation, qualifiée de « *désastreuse* » par Richard Biegel. Selon lui, et je le rejoins, la situation est incontrôlée : « *[...] ce n'est pas du tout contrôlé, c'est devenu comme cela tout simplement parce que la mairie a refusé de chercher la solution progressivement donc maintenant c'est très compliqué de trouver une solution* ». Je dirai même que la situation est incontrôlable. En effet, ne lançons pas la pierre uniquement à Prague. Son cas n'est pas isolé, et même assez répandue : Venise, Amsterdam, Lisbonne, Barcelone ... La tendance de la muséification n'est pas simple à inverser. « *Faire revivre quelque chose c'est beaucoup plus difficile que de la laisser mourir* » dit-il. Mais le processus va être très long, il pense qu'il faut d'abord « *ramener du quotidien dans la ville* ». En effet, il croit que cela peut d'abord se faire à travers les commerces en réintégrant des boutiques du quotidien puis en adoptant une meilleure régulation de l'économie touristique. Selon lui, seul un mouvement de révolte des pragois pourrait permettre une reconquête de leur ville.

### 2.1.3. Le rôle des architectes

Lors de mon expérience pragoise, j'ai eu l'occasion de faire un stage dans le cabinet d'architecture de Petr Hájek, un architecte pragois reconnu. Je retiens de cette expérience qu'il est compliqué de construire à Prague aujourd'hui. Les architectes de l'agence me répétaient souvent que pour n'importe quel projet à proximité de la zone UNESCO, il était nécessaire de travailler avec un architecte du patrimoine.

Ainsi, comme à Rome, il y aurait un poids du patrimoine pragois sur la génération d'architectes en activité. Selon Richard Biegel, les architectes ne perçoivent pas de la même manière le poids du patrimoine. Il catégorise trois « *types d'architectes* » à Prague. D'abord ceux qui construisent à Prague qui d'après lui sont ceux qui « *n'ont aucun scrupule et sont les spécialistes des grands projets sans esprit* ». Ensuite, les architectes qui prennent vraiment en considération l'existant et qui savent le magnifier, mais ils n'ont malheureusement pas beaucoup d'opportunités de s'exprimer. Enfin, ceux qui construisent en dehors du centre-ville de Prague dans les nouveaux quartiers de très grands projets. Le problème selon lui est que la production architecturale pragoise est « *médiocre* » et empreint de « *gestes inutilement grands* » comme le futur projet de Zaha Hadid à côté de la gare Masarykova qui impose sa grandeur et sa monumentalité.

Dans ce contexte, se pose alors la question de la possibilité de construire dans la ville historique de Prague. D'après Richard Biegel, il reste quelques espaces vides, des maisons possiblement adaptables. Il parle aussi des espaces libérés par les anciennes gares et les anciennes usines. En revanche, il semble difficile d'envisager le remplacement d'un bâtiment par un nouveau projet contemporain et de construire autant qu'à d'autres périodes. Il paraît en effet évident que le visage de la Vieille-Ville de Prague ne sera pas transformé en profondeur. Il espère



Le projet de Zaha Hadid Architects pour l'extension du quartier de la gare Masarykova.

que la ville saura préserver dans le temps son patrimoine et que les nouvelles constructions s'intégreront dans cet ensemble historique.

## 2.2. Le tourisme à Prague aujourd'hui.

### 2.2.1. Un tourisme culturel de masse

La brusque transformation du modèle économique qu'a connu la République Tchèque pendant les années 90' a fait basculer le pays dans un système mondialisé et régulé par l'économie de marché. Le pays s'est également beaucoup plus ouvert et a vite accueilli ses premiers visiteurs, avides de découvrir le joyau architectural qu'est Prague. En effet, l'ouverture subite de la ville au monde occidental ainsi que la richesse de son héritage ont été deux facteurs de développement du tourisme. La société de consommation à laquelle Prague s'est ouverte a rapidement internationalisé le tourisme.

Le patrimoine devient dans ce contexte un élément majeur de l'économie touristique. A Prague il participe à l'édification d'un tourisme culturel de masse. La « *culture de masse indiquerait qu'un contact physique direct avec l'objet patrimonial procure au visiteur ou au spectateur, assisté ou non de panneaux imprimés explicatifs ou de conférenciers, une satisfaction culturelle immédiates* » (Françoise Choay, 2009). Je rejoins Françoise Choay quand elle évoque la simplicité de ce concept tant il oublie le temps de compréhension de l'histoire du patrimoine et le « *vouloir d'art* » de chacun qui est propre à la sensibilité artistique et culturelle de chaque individu.<sup>19</sup> Aussi, la culture de masse favorise une médiatisation du patrimoine qui conditionne le touriste à ce qui est bon de voir pour lui par rapport à ce qui l'est moins. « *La culture ne saurait se passer des médias* » disait Jacques Rigaud. Ainsi l'aspect culturel permet de justifier qu'il y ait une forme de

---

<sup>19</sup> Choay (Françoise), *Le patrimoine en question*, Paris, Seuil, 2009, 272p.

marchandisation et de consommation profitant à « *l'industrie culturelle* » (assemblage de deux mots pourtant antinomiques à l'origine). « *Peut-on encore parler de tourisme culturel ?* » demande Valéry Pantin. C'est exactement ce qui s'est produit à Prague. En effet, les pouvoirs politiques et économiques ont rapidement pris conscience du potentiel de la ville en termes de revenus. Ils ont donc laissé se développer un tourisme de masse en marchandant le patrimoine édifié. Aujourd'hui, la culture est dominée par les principes d'efficacité économique : on cherche à toujours plus de fréquentation pour plus de revenus. Au fur et à mesure de la fréquentation touristique, on assiste à une patrimonialisation de la ville qui participe à faire perdurer le musée à ciel ouvert qu'est devenue Prague.<sup>20</sup>

De plus, une société de représentation est née des nouveaux outils de communication. Maintenant, il est courant de s'exposer en photo devant des édifices connus et de montrer à tout le monde où nous sommes allés. Ces pratiques participent à une uniformisation des modes de tourisme. Les lieux les plus photographiés dessinent alors un circuit immanquable. La ville « *instagrammée* » participe à sa médiatisation. Parlons du rocher de Trolltunga en Norvège, encore inconnu il y a quelques années (500 visiteurs en 2009), il doit son actuelle notoriété (40 000 visiteurs en 2014) aux nombreux clichés de ses visiteurs postés sur les réseaux sociaux.

### 2.2.2. *Une des destinations européennes les plus prisées.*

En l'espace de trente ans, Prague est devenue une des destinations européennes les plus prisées. En effet, si l'on observe de plus près les chiffres du tourisme de la capitale tchèque, on peut voir qu'en 2018, la ville a connue pour la sixième année consécutive un record de fréquentation. Ainsi, en 2018, ce sont près de 7,9

---

20 Patin (Valéry), *Tourisme et patrimoine*, Paris, La documentation française, 2012, 207p.

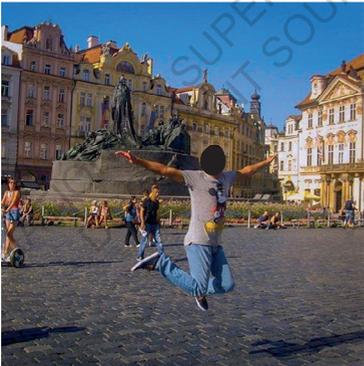
elmapaatur  
Prague



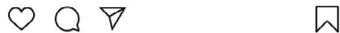
natalie.kolar  
Prague, Czech Republic



d.o.22.9



kaho.fr  
Praha / Prague / Prag / Praga



Capture d'écran de publications publiques sur Instagram de photos prises sur la place centrale de la Vieille-Ville de Prague. Elles ont été postées en l'espace de 10h.

millions de visiteurs qui se sont rendus à Prague, soit une hausse de 3,26% par rapport à 2017. Cela représente 18,25 millions de nuits passées à Prague (augmentation de 1,1% par rapport à 2017). Prague était en 2017 la cinquième destination la plus visitée d'Europe et la 20ème dans le monde.

Quand on regarde l'origine des touristes venus à Prague en 2018, on remarque tout d'abord qu'il y a 2,11 millions de nuitées passées par des tchèques (soit 11.6% du nombre de nuitées total). Aussi, on remarque que la majorité des touristes sont européens et parmi eux, une grande partie viennent des pays limitrophes. L'Allemagne est d'ailleurs la nationalité la plus représentée après les tchèques (11,4% du nombre de nuitées total). L'augmentation du nombre de visiteurs internationaux et notamment asiatiques confirme la tendance amorcée les derniers temps. On constate en effet, que parmi les nationalités les plus représentées, il y a en 9ème position les chinois (3,1% du nombre total de nuitées) et en 11ème les sud-coréens (2.7% du nombre total de nuitées). Donc Prague tend à s'ouvrir au marché touristique asiatique favorisé par l'ouverture de liaisons aériennes directes avec certaines villes d'Asie.

Il est aussi intéressant d'observer la longueur des séjours selon les origines des touristes. Étonnamment, les touristes venant de plus loin ne restent pas plus longtemps. C'est même le contraire. Les séjours les plus courts sont réalisés par les sud-coréens (1,6 nuits) et les chinois (1,7 nuits). Cela s'explique notamment par le fait qu'ils voyagent souvent avec des organismes qui proposent des tours d'Europe dans lesquels ils ne passent que très peu de temps dans chaque ville étape et ne voient donc que « l'essentiel ». La moyenne du temps passé à Prague par les visiteurs étrangers est 2,4 nuits, ce qui fait de Prague une destination préférentielle pour les courts séjours sur un week-end.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Ces données et chiffres sont issues du rapport annuel 2018 de l'organisme Prague City Tourism.

Cette dynamique touristique pragoise favorise aussi l'attractivité de la République Tchèque qui a aussi battu des records de fréquentation en 2017 avec plus de 26 millions de nuits et près de 10,2 millions de touristes étrangers, faisant du pays le 38ème plus visité au monde d'après le site populationdata.net. On observe ainsi que Prague compte pour environ 65% de la fréquentation nationale. De plus, à l'échelle nationale, la part de touristes européens est plus importante qu'à Prague avec 3/4 du nombre total de touristes et même jusqu'à 1/3 concernant les visiteurs limitrophes. Comme à Prague, la saison préférée est l'été, près d'1/3 des touristes étrangers viennent durant cette période.<sup>22</sup> Le tourisme en République Tchèque, en dehors de Prague est donc surtout un tourisme transfrontalier ou national. Cela s'accroît davantage ces dernières années avec la progression d'une forme d'inquiétude de la part des tchèques de voyager dans des pays visés par des attentats. Cette donnée est aussi utilisée comme élément marketing par certaines firmes touristiques qui vantent la sixième place du pays dans un récent classement des pays les plus sûrs au monde (Global Peace Index). Les sites recevant le plus de visiteurs en dehors de Prague restent les différents sites classés au patrimoine mondiale de l'UNESCO (12 sites dont Prague), les montagnes ainsi que les villes d'eau. Les régions tchèques restent donc à l'ombre de leur capitale qui catalyse une grande partie du tourisme national.<sup>23</sup>

A Prague, les sites les plus populaires sont ceux qui profitent d'une grande médiatisation : la Vieille-Ville, le château de Prague (qui est le site le plus visité du pays en 2017 avec 2,38 millions de visiteurs), le quartier juif, le quartier de Malá Strana et pour les plus courageux Vyšehrad ou le quartier artistique d'Holešovice. Ainsi Prague regroupe à lui seul 6 sur

---

22 Ces données et chiffres sont issues du rapport annuel 2017 de l'organisme Czech Tourism.

23 <https://www.radio.cz/fr/rubrique/special/bilan-touristique-2016-la-tchequie-une-destination-de-plus-en-plus-attractante> [consulté le 15.10.2018]

10 sites les plus visités de Tchéquie. Les trois premiers sont le château de Prague, le funiculaire de Petrín et enfin de parc zoologique de Prague.<sup>24</sup> Il est intéressant de voir que les grands sites touristiques pragois, mis à part quelques exceptions sont très concentrés dans un petit périmètre que dessine le premier arrondissement de la ville. Cet élément est aussi renforcé par le rôle des tours touristiques organisés par quelques entreprises spécialisées. Ils permettent aux touristes le souhaitant une vision « des essentiels ». Selon moi, ces tours participent à augmenter le caractère touristique de Prague 1 en construisant une image de Prague auprès des touristes. Or, mon expérience m'a montré que Prague ne se résumait pas uniquement à son centre-historique et que la ville profite d'une rare densité d'édifices attractifs qu'il est impossible de percevoir à bord d'un de ces bus. Ce regroupement des activités touristiques, peut-être plus marquant que dans d'autres villes, peut parfois créer des transitions étonnantes. Ainsi, à certains endroits de la ville, il est possible de passer d'une place bondée de visiteurs à une rue déserte et calme en l'espace de 50 mètres. Il est d'ailleurs possible de vivre à Prague sans percevoir l'aspect très touristique de la ville tant il est concentré. En effet, les transports en commun ne peuvent pas entrer dans le cœur historique et ne donne à voir les sites bondés que très rarement. Les pragois ne pratiquent pas le centre-ville, ils préfèrent le contourner, ou passer dessous via le métro.

Au fil du temps, une grande diversité d'offre touristique s'est développée à Prague. Aujourd'hui Prague n'est plus une ville attrayante uniquement par son patrimoine remarquable. Elle est en effet une destination où l'on peut se rendre en famille, en couple, entre amis ... et où il est possible de trouver des activités très variées. De plus, une offre alternative pour des tours

---

<sup>24</sup> <https://www.radio.cz/fr/rubrique/infos/le-chateau-de-prague-reste-le-site-le-plus-visite-en-republique-tcheque> [consulté le 15.10.2018]



Tour touristique en vélo sur les hauteurs de Prague (jardin de Letná).



Le pont Charles bondé de visiteurs.

touristiques personnalisés qui sortent des sentiers battus s'est développée. Ainsi Prague accueille autant des touristes venus pour un week-end culturel avec son histoire et son héritage que d'autres venus pour un week-end de fête à bas prix dans ses bars et discothèques. Cette image de ville abordable que Prague renvoie peut aussi parfois être un des aspects attirant de la ville pour certains touristes. Le coût de la vie à Prague est en effet beaucoup plus abordable qu'ici en France. Ainsi, selon la base de données libre Numbeo, le coût de la vie à Prague est 43% inférieur à celui de Paris.

### *2.2.3. Le tourisme, un pilier de l'économie tchèque.*

Néanmoins, malgré ce tableaux assez effrayant et peu optimiste, il faut reconnaître que la situation était tentante pour les politiques. Depuis la sortie du régime communiste, le tourisme fait figure de facteur de développement important pour la ville. Ainsi en 2017, le tourisme a produit un chiffre d'affaire de 162 milliards de couronnes tchèques (26czk=1€ environ). Il ne faut donc pas oublier que cette économie touristique participe aussi au développement de la ville et du pays et permet à beaucoup de pragois et tchèques de travailler. En 2016, ils étaient 231 500 tchèques à travailler pour le tourisme (+1% par rapport à 2015). Cela représentait 4,4% des actifs tchèques et certainement plus à l'échelle de Prague, ce qui n'est pas négligeable.<sup>25</sup>

---

25 <https://www.radio.cz/fr/rubrique/economie/le-poids-du-tourisme-dans-leconomie-tcheque-continue-daugmenter>[consulté le 11.05.2019].

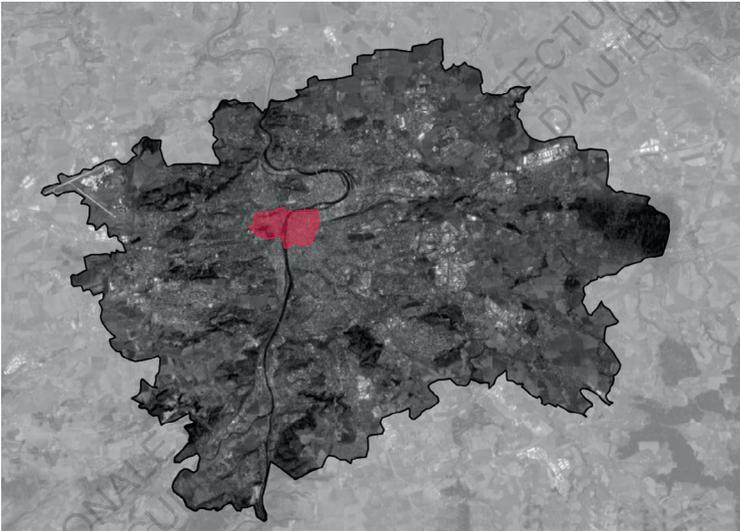
### 2.3. Les conséquences du tourisme de masse sur la ville.

Il me semble important de préciser qu'il est difficile de relier une cause à une conséquence. Je pense en effet que la situation actuelle est plus compliquée et qu'elle relève de nombreux éléments que j'ai pu aborder depuis le début de cette recherche. Selon moi, il est plus juste de préciser qu'elles ressortent d'un contexte particulier qui regroupe les questions complexes du tourisme culturel de masse et de la gestion d'un tel patrimoine sauvegardé. Ces dernières sont également liées à une profonde transformation du modèle politique et économique du pays.

#### 2.3.1. *Les pragois, premières victimes de l'industrie touristique.*

J'ai abordé dans la première sous-partie la muséification progressive des quartiers historiques de Prague. Ce phénomène est fortement lié au tourisme de masse qui asphyxie complètement cette partie de la ville et la rend stérile. En effet, je crois que la monofonctionnalité touristique et urbaine de ce centre-historique lui permet de se développer dans un cercle vertueux ; il y a une forme d'autogestion propre à ces quartiers qu'il est malheureusement très compliqué de stopper. Prague 1 est réglé sur le rythme de ses touristes. Des premières heures de la matinée jusque tard le soir, les tours guidés s'enchaînent et les rues et places sont bondées continuellement. D'ailleurs le Pont Charles, l'une des principales attractions, est surnommé « *le pont qui ne dort jamais* ».

Depuis 1989, la ville a connu une forte spéculation immobilière : les logements du centre-ville sont d'abord devenus des bureaux, puis des chambres à louer et maintenant ils deviennent des investissements pour le tourisme (locaux commerciaux, restaurants ou logements Airbnb et chambre d'hôtel). Cela a d'abord créé une forme de gentrification avec un remplacement des propriétaires initiaux par des plus aisés. Ensuite, cette gentrification s'est muée en touristification car même les pragois



La zone touristique très concentrée de Prague. En rouge le premier arrondissement de la ville, qui accueille les principaux sites touristiques.

les plus aisés ne souhaitent plus vivre à Prague 1. De plus, la baisse de l'offre de logement a fait augmenter les prix. Aussi, « *la vie normale* » a disparue du centre-historique de Prague selon Richard Biegel. Les commerces traditionnels ont laissé place à des commerces touristiques qui ont rapidement envahi toutes les rues principales. Il regrette aussi que le tourisme culturel se soit peu à peu transformé en tourisme de fête. Selon lui, cette forme de tourisme est nuisible au tourisme culturel. « *Si Prague est à mettre dans la catégorie des lieux qui ne sont pas cher et où on peut bien se bourrer et où les touristes viennent pour une ou deux journées pour vraiment se photographier avec les monuments iconiques et de les mettre sur Internet alors c'est un échec* ».

Ainsi, les pragois sont les principales victimes de cette industrie culturelle. En effet, la hausse des prix observée d'abord dans le centre-ville s'exporte peu à peu et gagne désormais des quartiers périphériques qui se gentrifient et poussent un peu plus loin encore les petits revenus. De mon expérience, j'ai ainsi pu voir que des collègues salariés de l'agence dans laquelle j'ai travaillé devaient se loger en marge de la ville du fait de la hausse progressive des loyers à Prague. Par exemple, en prenant les données participatives du site Numbeo qui donne un ordre d'idée de la situation, le loyer d'un appartement d'une chambre a augmenté d'environ 47% dans le centre-historique (Prague 1) entre 2014 et 2018. Sur ces cinq années, l'augmentation était similaire concernant le même type de logement en dehors du centre-historique de Prague. En outre, il est également intéressant de noter qu'en 2014, le loyer d'un logement d'une pièce était environ 44% plus cher dans le centre-historique que dans le reste de la ville alors qu'en 2018, cet écart n'était plus que de 34%. Selon moi, cette ville touristique dans la ville de Prague est assez préjudiciable pour les pragois de par le développement économique à deux vitesses qu'elle génère. La ville reste abordable pour les touristes mais toujours plus cher pour les pragois : il y a un problème.

### 2.3.2. L'uniformisation de la ville.

Le développement d'un tourisme de masse et la hausse continue de l'attractivité de la capitale tchèque poussent les entreprises internationales à venir s'y installer. Nous l'avons vu précédemment, les commerces et tavernes traditionnels ont laissé leurs places à des références mondiales de la restauration, de l'hôtellerie, du prêt à porter ...

La mondialisation a d'abord uniformisé la ville et les manières de la visiter notamment avec certaines évolutions techniques et le développement des moyens de communication et de médiatisation. Pour Françoise Choay, ce phénomène peut être dangereux car ses limites touchent à notre condition d'être humains. Ainsi, elle cite : « *Il n'y a pas, il ne peut y avoir, une civilisation mondiale, au sens absolu que l'on donne souvent à ce terme, puisque la civilisation implique la coexistence de cultures offrant entre elles le maximum de diversité, et consiste même en cette coexistence* » (Claude Levi-Strauss, *Race et Histoire*, 1952). En effet, de nos jours, il est possible de visiter Barcelone de la même manière qu'Amsterdam ou Venise. L'offre touristique est la même d'un endroit à l'autre et il est de plus en plus complexe d'en tirer une forme d'authenticité ou d'identité propre. Françoise Choay s'en inquiète notamment parce que ce phénomène va à l'encontre du principe de monument historique qui se veut être une représentation d'une histoire et d'une identité. Or, désormais il est transformé en acteur complice de cette uniformisation.<sup>26</sup>

Elle a aussi participé à l'éclosion d'entreprises qui de par leurs offres ont en quelque sorte « *ubérisé* » la ville. Je pense ici à des entreprises comme Uber, Airbnb, Booking (...) qui participent et profitent pleinement de la dynamique touristique pragoise. Je reviendrai plus en détail sur le cas d'Airbnb dans mon enquête que je vous présenterai en troisième partie.

---

<sup>26</sup> Choay (Françoise), *Le patrimoine en question*, Paris, Seuil, 2009, 272p

Enfin, il est maintenant récurrent de voir des villes faire appel à de grands noms de l'architecture pour gagner en attractivité. Cela fut également le cas à Prague avec Franck Gerhy ou Jean Nouvel dans les années 90' et plus récemment avec le futur projet de Zaha Hadid. Mais cela participe à une forme d'uniformisation de la production architecturale des centres-villes européens.

### 2.3.3. *Les premières réponses.*

Cette question du tourisme de masse dans la ville et son rapport au patrimoine commence à poser question en République Tchèque. Certains spécialistes et chercheurs débute d'ailleurs des recherches plus poussées à ce sujet. C'est notamment le cas de la professeure Irena Fialová, enseignante chercheuse sur l'urbanisme à la Faculté d'architecture de Prague, qui en a fait une thématique de recherche majeure pour ses futurs doctorants.

De plus, lors de la dernière biennale d'architecture de Venise, le pavillon Tchèque et Slovaque, dont l'auteure était Kateřina Šedá, avait pour thème la muséification de la ville de Český Krumlov. Il s'agit d'une petite ville médiévale d'environ 13 000 habitants située au sud de la République Tchèque. Elle subit un tourisme culturel de masse depuis la sortie de l'ère communiste et son classement au patrimoine mondial de l'UNESCO en 1992. Cette activité touristique est le principal facteur de muséification de la ville. Elle entraîne une désertification du centre-ville par les habitants ainsi qu'une mono-orientation des activités de la ville vers des services touristiques. Pour la biennale, Kateřina Šedá a créé UNES-CO, un organisme qui offre des logements en centre-ville aux habitants pour recréer des activités « normales » pour une durée de trois mois. Le siège de cette organisation se trouve dans le pavillon tchèque et Slovaque à Venise. Elle questionne ainsi le rôle de l'organisme international dans la



UNES-CO, pavillon Tchèque et Slovaque lors de la biennale d'architecture de Venise 2018.

muséification et la touristification de ces petites villes.<sup>27</sup>

Richard Biegel a aussi évoqué le début d'une réflexion engagé par la mairie de Prague pour tenter de réguler le tourisme de masse. Il est vrai que les politiques n'ont pas réagi tout de suite à une stratégie de contrôle de la situation. Selon Richard Biegel, il est d'abord essentiel de changer la politique de la ville envers le tourisme et d'essayer de changer le type de tourisme qui se fait à Prague. L'autre point majeur qui pourrait déclencher cette révolte des pragois, serait le retour d'une vie normale dans le centre-historique, avec des commerces de proximité, des logements pour les habitants ... Cela rejoint une idée de Viollet-le-Duc : « *le meilleur moyen de conserver un édifice, c'est de lui donner un emploi* ». De ce fait, la ville historique ne serait plus le décor stérile qu'elle est aujourd'hui. Françoise Choay rajoute qu'il faut inciter cette démarche notamment via trois aspects que sont la formation et l'éducation aux monuments historiques et à leurs significations, l'utilisation des héritages édifiés de manière éthique et enfin l'intégration des habitants dans la production d'un patrimoine vivant.<sup>28</sup> Ainsi, ils pourraient retrouver un équilibre entre bien-être des habitants et conservation des profits de l'économie touristique.

Toutefois, dans un contexte où les questions touristiques sont très débattues à l'échelle continentale, Prague pourrait faire l'objet d'expérimentations comme certaines autres grandes capitales européennes. Par exemple, la ville d'Amsterdam tente actuellement de réduire le nombre de ses visiteurs. Pour ce faire, le budget alloué à la publicité de la ville à l'étranger a été

---

27 <http://www.unes-co.cz> [consulté le 21-10-2018]

<https://www.labiennale.org> [consulté le 21-10-2018]

<https://www.radio.cz/fr/rubrique/faits/tourisme-de-masse-peut-on-vivre-normalement-a-cesky-krumlov> [consulté le 21-10-2018]

<http://www.katerinaseda.cz/en/> [consulté le 19-05-2019]

28 Choay (Françoise), *Le patrimoine en question*, Paris, Seuil, 2009, 272p

diminué et les touristes qui restent plus d'un jour sont invités à loger dans les communes voisines pour aller découvrir les alentours de la capitale hollandaise. Il en est de même à Venise où la municipalité a interdit la construction de nouveaux hôtels dans le centre-historique. Ces dynamiques sont aussi partagées depuis quelques années par des habitants qui font entendre leurs voix lors de manifestations anti-touristes. Ce mouvement de contestation est né en Espagne et a peu à peu gagné plusieurs villes d'Europe.

Ainsi, les questions touristiques font l'objet d'intérêts grandissants à Prague et en République Tchèque de la part des spécialistes, des politiques et des habitants. Les tchèques commencent à prendre place dans les réflexions européennes à propos du tourisme de masse.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'ACCES PAR NANTES



PALÁC ADRIA

PALÁC ADRIA KAVOVARNA KÁVĚ RESTAURANT

UniCredit Bank

UniCredit Bank

Expert hypotéky

Přemio a Invest

UniCredit Bank

### **3. Airbnb, acteur influent du tourisme de masse et levier d'action pour le contrer.**

*Depuis quelques années, certains gouvernements européens commencent à réfléchir à des alternatives au tourisme de masse afin de modérer ce phénomène dans les villes les plus touristiques et exposées. Cela permettrait alors de redonner ces villes à leurs habitants.*

*La plateforme de location, actuellement très discutée à l'échelle européenne fait figure de cible principale pour contrer le tourisme de masse, preuve de sa puissance. C'est pour cela que j'ai décidé d'orienter mon enquête sur cette entreprise qui participe à l'uberisation de la ville et des pratiques touristiques. D'abord, je ferai une présentation d'Airbnb, ensuite je présenterai les données d'Airbnb à Prague et je terminerai enfin par les premières mesures mises en place dans d'autres villes pour lutter contre la plateforme.*

### 3.1. Qu'est-ce que Airbnb ?

Dans cette partie, je me suis beaucoup appuyé sur deux références :

- Le colloque : Association Nantaise d'Aménagement et d'Urbanisme. Airbnb, la ville ubérisée ?, 14.03.2019, ENSA Nantes.

- Brossat (Ian), *Airbnb la ville ubérisée*, Paris, La ville brûle, 2018, 159p.

#### 3.1.1. La genèse.

Pour bien comprendre le modèle d'Airbnb aujourd'hui et les questions qu'il soulève, il me semble important d'étudier brièvement la création et la courte histoire de l'entreprise. Elle a commencé en 2007 lorsque deux étudiants designers (Brian Chesky et Joe Gebbia) cherchaient des revenus complémentaires pour payer leur loyer à San Francisco. A cette époque, la ville accueillait sur quelques jours un grand évènement sur le design dont les visiteurs avaient toujours du mal à trouver une chambre d'hôtel. Les deux colocataires ont donc eu l'idée de créer le site « [www.Airbedandbreakfast.com](http://www.Airbedandbreakfast.com) ». Le principe était simple : louer des matelas gonflables dans leur salon avec une connexion wifi et offrir le petit déjeuner. Leurs premiers clients ont payé 80\$ chacun pour rester la durée du colloque.

A la suite, ils ont tenté de développer leur idée avec leur ancien colocataire (Nathan Blecharczyk) avec moins de succès. En effet, en 2008, ils essuient le refus de plusieurs investisseurs mais profitent de la campagne présidentielle de l'époque pour se faire connaître grâce à des boîtes de céréales à l'effigie des candidats. L'argent récolté leur permet de financer leur site Internet.

C'est à partir de 2009, lorsqu'on leur propose d'intégrer l'incubateur de start-up YCombinator, que le concept commence à prendre. Leur concept s'officialise et se professionnalise peu à peu. Désormais, ils proposent aux hôtes de les aider à prendre des photos de leurs logements et instaurent un système de



commentaires. En mars de la même année, ils laissent Air Bed and Breakfast au profit de Airbnb, symbole de la transformation de leur offre : on ne loue plus un matelas gonflable mais une chambre ou un logement entier. A partir de ce moment, tout s'accélère et ils obtiennent un financement le mois suivant.

En 2011, quatre ans seulement après le premier client, Airbnb est déjà implantée dans 89 pays et compte plus d'un million de réservations sur son site Internet. Ils reçoivent 112 millions de \$ d'investisseurs privés et sont valorisés à hauteur d'1 milliard de \$.<sup>29</sup>

Aujourd'hui, Airbnb est présent dans 191 pays et propose 5 millions de chambres à louer dans le monde en seulement 10 ans d'existence. En 2017, la plateforme réalisait un chiffre d'affaire de 2,5 milliards de \$ et était valorisée à hauteur de 30 milliards de \$.<sup>30</sup>

### *3.1.2. Le fonctionnement.*

Airbnb est une plateforme Internet collaborative de mise en relation pour la location de logements ou de chambres, entre particuliers. C'est donc un intermédiaire entre un locataire et un loueur (propriétaire ou parfois locataire qui sous-loue). Ce dernier aura auparavant posté une annonce sur le site Internet de la start-up dans laquelle il aura mis en vitrine son logement et le proposera à la location pour un laps de temps donné. En réservant, le locataire paiera le loueur et Airbnb via des frais de service. Une fois la réservation effectuée, il entre en contact

---

<sup>29</sup> <https://www.businessinsider.com/how-airbnb-was-founded-a-visual-history-2016-2?IR=T#that's-when-the-company-hit-the-accelerator-on-growth-and-learned-a-bunch-about-their-business-chesky-famously-lived-exclusively-in-airbnbs-for-a-few-months-in-2010-when-their-employees-crowded-out-the-bedroom-space-left-in-their-apartment-15> [consulté le 22.05.2019].

<sup>30</sup> <http://dixit.net/nb/airbnb> [consulté le 15.03.2019].

direct avec son hôte pour fixer les détails tels que l'arrivée dans les lieux ou bien les conseils d'accès ...

Il est possible de louer des logements entiers dans lesquels les locataires sont seuls le temps de leur séjour. Cette offre est la plus répandue. Il y a aussi des offres de chambre privée, à savoir une chambre que le locataire loue au sein d'un appartement ou d'une maison habitée par ses occupants le temps de son séjour. Enfin, la moins courante est la chambre partagée. Comme son nom l'indique, il s'agit d'une chambre partagée soit avec l'habitant, soit avec un autre locataire. Une fois le séjour terminé, le locataire attribue un commentaire à son hôte et note les prestations de la chambre ou du logement occupé. Airbnb a en quelque sorte transformé le mode de voyage classique en proposant un moyen de se loger chez l'habitant à des prix bien moins élevés que les hôtels. Ainsi, au même titre que les compagnies low-cost, ses créateurs ont participé à la démocratisation du voyage.

Sur ce marché du locatif entre particulier, Airbnb est presque en situation de monopole tant elle écrase la concurrence. Néanmoins il est possible de relever quelques plateformes équivalentes. Ainsi, pour n'en citer que quelques-unes, Wimdu et House trip sont certainement les deux principaux concurrents à tirer leur épingle du jeu. Fairbnb, bien qu'assez minoritaire sur le marché, est né en réaction à Airbnb dans les cinq villes les plus touchées par la plateforme (Amsterdam, Barcelone, Lisbonne, Bologne et Venise). Cette entreprise lutte contre l'évasion fiscale et la gentrification des villes en reversant 50% des bénéfices à des projets collaboratifs locaux. Je différencierais toutefois Couchsurfing de ce marché. En effet, elle propose aussi une alternative de logement par rapport aux hôtels, cependant, celle-ci est gratuite (à part un coût d'inscription initial). De ce fait, c'est la rencontre et l'échange qui motivent loueur et locataire puisqu'il n'y a pas d'échange monétaire entre eux.

Ainsi, Airbnb s'inscrit dans une double dimension : globale et communautaire. D'une part, la firme californienne est une actrice de cette nouvelle dynamique collective de mise en partage des biens et des services. Elle caractérise en certains points quelques expériences de notre société contemporaine. D'autre part, elle participe à une nouvelle forme de marché qui cherche de nouvelles marges de profit dans un contexte d'austérité et de croissance nulle.

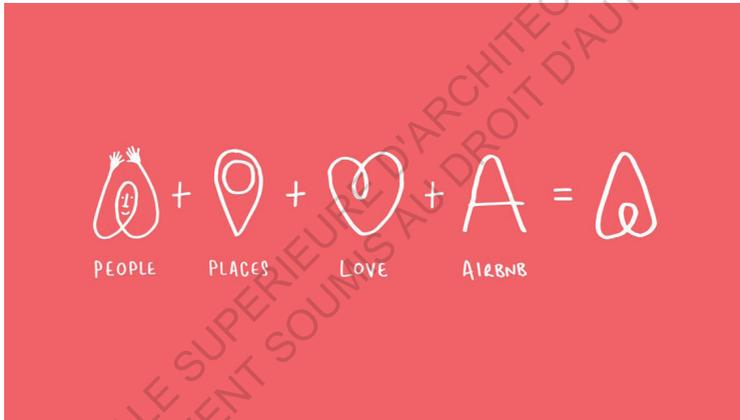
### 3.1.3. La constellation Airbnb

A travers sa politique de communication et son organisation, Airbnb travaille sur des projets différents qui ne s'arrêtent plus à la simple location de logement. En effet, le groupe a maintenant élargit ses offres pour contenter au mieux ses clients. Tour d'horizon de la constellation Airbnb.

En parallèle du site classique, Airbnb développe « *Airbnb plus* ». Cette section du site regroupe les logements haut de gamme du site, une catégorie difficile d'accès pour les loueurs. En effet, il faut une moyenne de 4,7 étoiles dans ses commentaires. Mais une fois atteint, ce statut permettra au logement d'être beaucoup plus visible sur le site et donc d'attirer plus de visiteurs. C'est une branche très marketing du site qui va dans le même sens que les récompenses accordées aux hôtes en fonction de leurs notes : « *super host* », « *perle rare* » ...

Aussi, Airbnb a développé depuis quelques années « *Airbnb Expérience* », une rubrique qui saute rapidement aux yeux sur le site. En effet, il s'agit de conseil et de suggestions pour des activités qui se trouvent proche du logement loué. Parfois ces activités sont organisées par des groupes associés. Il y a aussi beaucoup de communication développée sur cette branche de la plateforme.

Le projet « *Airbnb Open Home* » est quant à lui à caractère



Le nouveau logo d'Airbnb dévoilé en 2014 a fait l'objet d'une grande campagne de communication.

humanitaire. En effet, il consiste à proposer son logement gratuitement pour accueillir des réfugiés ou des personnes sinistrées d'une catastrophe, en collaboration avec des associations caritatives. C'est aussi un moyen pour la multinationale de soigner son image auprès du grand public.

Enfin, « *Airbnb Open* » est le premier évènement hors Internet organisé par Airbnb. C'est un rendez-vous annuel lors duquel tous les hôtes sont conviés, une « *convention de l'hospitalité* » selon la marque. Airbnb s'est d'ailleurs associée à Alain de Botton pour la réédition de son livre *The art of travel* avec une couverture à son effigie, ce qui est un acte fort de la part de la start-up américaine qui frappe un grand coup de communication. Airbnb devient ici le représentant de l'art du voyage, il est *The new art of travel*.<sup>31</sup>

#### 3.1.4. *Le style Airbnb.*

Pour cette sous-partie, je me suis basé sur l'article suivant :

Chabard et Feldman (Pierre et Deborah), *Airbnb, plus (jamais) chez soi*, *Criticat*, 2016, n° 18, p. 46-63.

Airbnb s'est construite sur une communication dont le mot d'ordre est l'hospitalité. Avec son slogan « *Welcome Home* », l'entreprise californienne souhaite représenter un nouveau mode de voyage dans lequel le dépaysement, l'authenticité et la rencontre de personnes aux cultures différentes seraient les premières valeurs. Pour ce faire, les offres atypiques de la plateforme sont mises en avant : cabanes dans les arbres, yourtes, maisons flottantes ... Bien qu'étant dans les premières suggestions, elles ne sont qu'une infime part de l'ensemble des offres, la majorité étant dans les grandes villes. De plus, dans sa communication, Airbnb transforme la location de votre appartement en levier d'enrichissement personnel. En effet, leur

---

<sup>31</sup> <https://www.airbnb.fr/> [consulté le 15.10.2018].

### Unique places to stay for your next trip

Echappez à votre quotidien dans l'un de ces logements uniques.



1910 CABANES DANS LES ARBRES

#### Prenez de la hauteur

Atteignez de nouveaux sommets dans l'une de ces cabanes dans les arbres.



PLUS DE 2 000 BATEAUX

#### Naviguez en haute mer

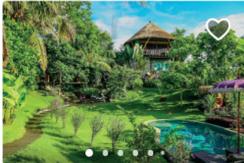
Suivez les traces des aventuriers du passé sur toutes sortes de bateaux.



1430 VOYAGES

#### Parfait pour le glamping

Trouvez votre logement parfait, entre plein air et confort intérieur.



HUTTE · BALIAN BEACH, BALI

#### BALIAN TREEHOUSE w beautiful pool

★★★★★ 179 · Superhost



LOFT ENTIER · XU-HUI

#### 【华章】衡复文化区独门花园 Loft古典新中式洋楼@FFC

★★★★★ 375



LOGEMENT ENTIER · PHUKET, THAILAND

#### White Breeze Pool 1BD Apartment

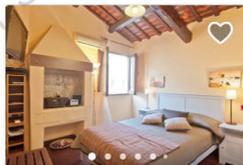
★★★★★ 86



CAMPING-CAR/CARAVANE · WIMBERLEY

#### Super Cute Retro Airstream

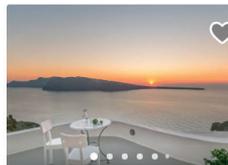
★★★★★ 419 · Superhost



LOGEMENT ENTIER · ROME

#### Pettinarihome Campo de FIORI

★★★★★ 166 · Superhost

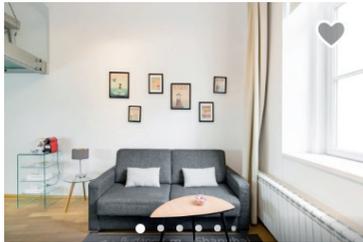


HABITATION TROGLODYTE · OIA

#### SUNSET CAVE HOUSE IN OIA

★★★★★ 196 · Superhost

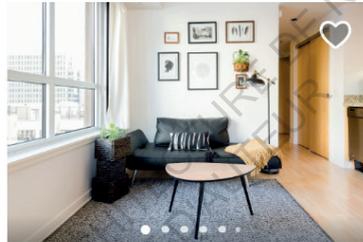
Capture d'écran de la page d'accueil du site Airbnb. Les logements insolites sont mis en avant bien qu'ils ne représentent qu'une infime part des offres.



PLUS VÉRIFIÉ · LOFT ENTIER

Trendy Loft in the Heart of Prague

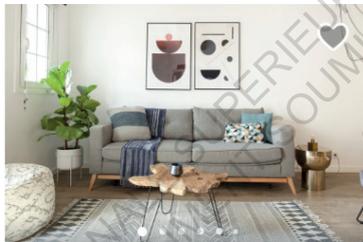
★★★★★ 46



PLUS VÉRIFIÉ · LOGEMENT ENTIER

Airy, Modern Studio in Central San Francisco

★★★★★ 8



PLUS VÉRIFIÉ · LOGEMENT ENTIER

Sagrada Oasis · Homecelona Apartments

★★★★★ 294



PLUS VÉRIFIÉ · LOFT ENTIER

在新光大中心的Loft公寓俯视大运河

★★★★★ 47

Capture d'écran de quatre annonces Airbnb à Prague, San Francisco, Barcelone et Pékin. L'homogénéisation et la standardisation des espaces intérieurs.

publicité touche la diversité des loueurs : des retraités qui louent l'ancienne chambre de leur enfant émancipé, le professionnel masqué de l'immobilier ou du tourisme, le couple qui souhaite arrondir ses fins de mois ... Le concept peut même aller jusqu'à louer son logement pour le financer. Pour les locataires aussi, Airbnb essaie de multiplier les cibles potentielles pour toucher le plus de monde.

Son site Internet agit comme un observatoire de l'habité, il rend visible les logements de milliers de personnes. Ainsi, c'est l'univers domestique des loueurs qui est exposé à la vue de tous. En réalité, il s'agit plus d'une grande mise en scène que d'une véritable représentation de la manière de vivre des loueurs. En effet, l'homogénéité des annonces est marquante dans la plupart des offres Airbnb que ce soit dans les titres ou les photographies. Ces dernières renvoient à une forme d'idéal photogénique qu'il est possible de percevoir dans le traitement des ambiances, de la lumière, du mobilier ou encore des détails. Il y a en effet un style Airbnb qui apparaît : ameublement scandinave ou moderne, murs blancs mat, décorations neutres, parquet... En somme, des intérieurs impersonnels et aseptisés. Cela crée une forme d'uniformisation du logement par l'élaboration d'un standard esthétique accessible à toutes les bourses. En effet, grâce à l'industrialisation du mobilier par Ikea notamment, qui propose des répliques simplifiées de grands designers, il est possible à tout le monde de transformer son appartement.

Il se pose alors la question du rôle de la multinationale dans cette standardisation sous couvert d'authenticité. En observant les événements organisés ou les différentes sections sur son site Internet, il n'est pas compliqué de comprendre qu'Airbnb tient un rôle majeur dans l'émergence de ce nouveau style. C'est d'ailleurs ce qui la différencie de ses concurrents. Airbnb n'est plus juste un intermédiaire entre une offre et une demande, elle devient un conseiller. Par exemple, Airbnb propose gratuitement

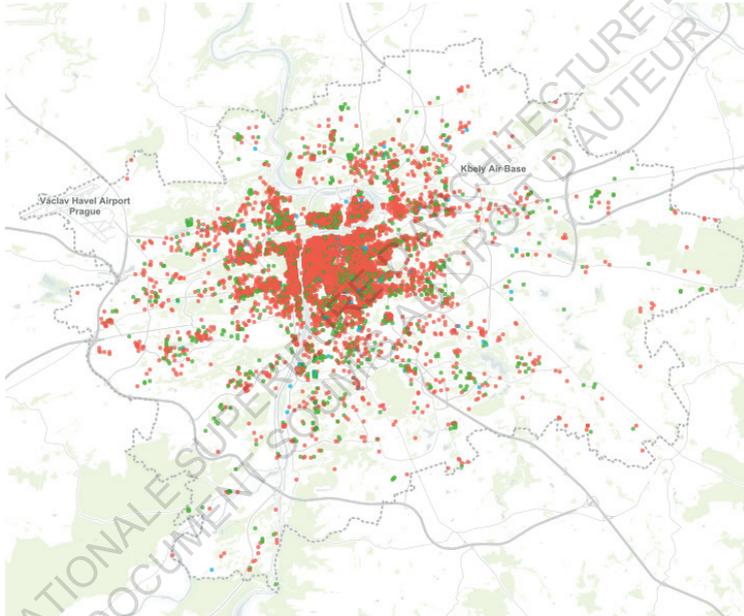
les services de photographes professionnels pour mettre en scène les logements. Aussi, lors de ses Open Airbnb, la firme fait appel à des spécialistes dans le domaine de l'aménagement intérieur, du rangement pour conseiller ses hôtes. Il y a même une branche du site réservée aux « *super hosts* » dans laquelle Airbnb donne des conseils d'agencement : de l'organisation du salon à la composition d'une table de chevet en passant par le type de tableau à mettre au mur. Ce qui peut surprendre, c'est que pour ces conseils, Airbnb fait appel à des spécialistes de la communication et du « *home staging* » et non des architectes ou designers alors même que les deux fondateurs sont issus d'une école de design.

Avec ce rôle de conseil, Airbnb construit un modèle domestique qui participe à l'uniformisation d'une part de l'offre disponible, mais aussi de l'acte d'habité à travers le monde. Il favorise de ce fait l'émergence de puissants stéréotypes. Airbnb s'invite chez vous, se met en scène et diffuse son image du logement pour le marchander. Nous sommes alors bien loin du principe originel de Airbed and Breakfast.

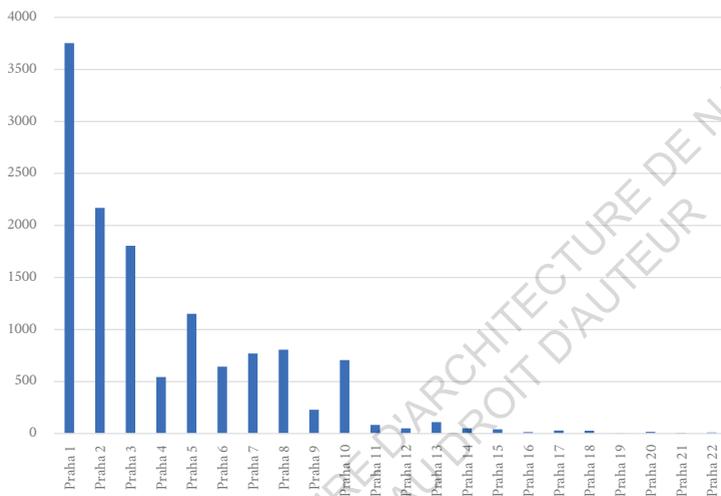
### **3.2. Airbnb à Prague.**

#### *3.2.1. Des logements concentrés dans les quartiers touristiques de la ville.*

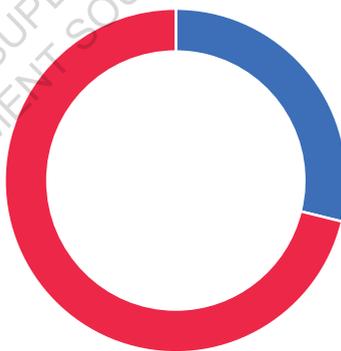
Pour mon étude sur le cas de Prague, je me suis appuyé sur des données de février 2019 provenant d'Inside Airbnb qui récolte, via un programme informatique, les informations de chaque ville sur le site de la start-up. Ces données officielles en libre accès sont certainement incomplètes et comportent sans doute quelques erreurs, mais elles restent les données disponibles les plus fiables. J'ai également recentré mon analyse sur les 22 arrondissements de la ville et n'ai pas étendu mon enquête à l'ensemble de la Grande Prague.



Carte des logements Airbnb de Prague par Inside Airbnb. En rouge, les logements entiers, en vert, les chambres privées et en bleu les chambres partagées.



Nombre de logements par arrondissement à Prague. Plus on s'éloigne du centre-ville moins il y a d'offres.



■ Praha 1 ■ Autres arrondissements

Part des logements situés à Prague 1 par rapport au nombre total de logements à Prague.

Airbnb est arrivée à Prague en 2009. Aujourd'hui, la ville compte 13012 logements proposés sur le site. Ce chiffre est en progression constante depuis le lancement de la plateforme dans la capitale tchèque. Bien que la densité d'Airbnb n'y soit pas aussi forte que celle de Paris où plus de 4% des logements sont disponibles sur la plateforme, le poids de la multinationale n'est pas négligeable dans l'organisation de la ville. En observant de plus près la carte de la répartition des logements dans la ville, on remarque qu'une grande partie d'entre eux est concentrée à Prague 1. En effet, 28.83% des logements Airbnb de Prague se trouvent dans le 1er arrondissement, une part bien plus importante que pour Prague 2 (16,68%) et Prague 3 (13,86%) qui sont les deux autres quartiers les plus denses en logements disponibles. Cela renforce l'idée que l'offre d'Airbnb est surtout destinée aux touristes. Le schéma très concentré de l'activité touristique de la ville que nous avons pu observer plus tôt est également conforté : les gens préfèrent loger au plus près de leurs lieux de visite. Aussi, selon statistica.com qui s'est basé sur les chiffres d'Airbnb, le prix d'une location via la plateforme était pour un studio de 59€ pour une nuit en moyenne. Ce qui en faisait une des destinations européennes les moins chères.

Il se pose alors la question de l'utilisation de ces logements : sont-ils loués uniquement quand leur propriétaire ne l'occupe pas ou bien sont-ils loués à des fins presque professionnelles ?

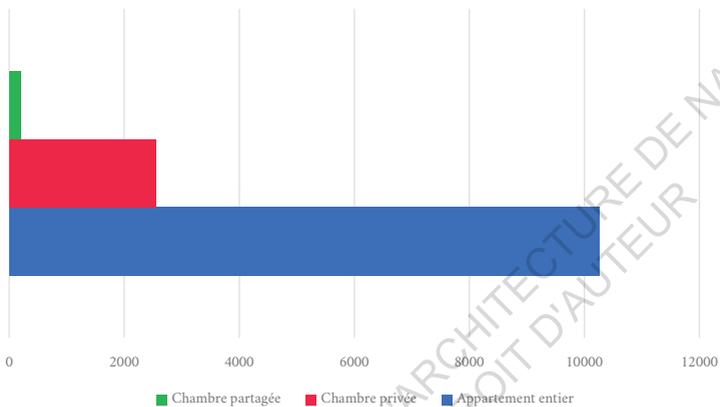
En effet, la question mérite d'être posée. Selon moi, un logement principal mis en location lorsque le propriétaire est absent pour arrondir ses fins de mois n'est pas dérangeant. Au contraire, d'après Sylvain Grisot, urbaniste nantais, il y a même une augmentation de l'usage de ce logement sans investissements supplémentaires. Cette intensification du temps d'occupation du logement est, dans un contexte économique particulièrement instable, une vision intéressante de l'optimisation des ressources de la ville. En revanche, si ce logement devient une résidence

secondaire et qu'il est proposé à la location « à temps plein », à des fins professionnelles et donc régulières, cela devient problématique. Il sort alors du parc de logements disponibles pour les habitants de la ville et est bien souvent utilisé pour nourrir l'industrie touristique. Dans ce cas précis, l'effet inverse se produit, les usages sont diminués et le temps d'occupation est plus faible : les ressources de la ville ne sont plus optimisées.

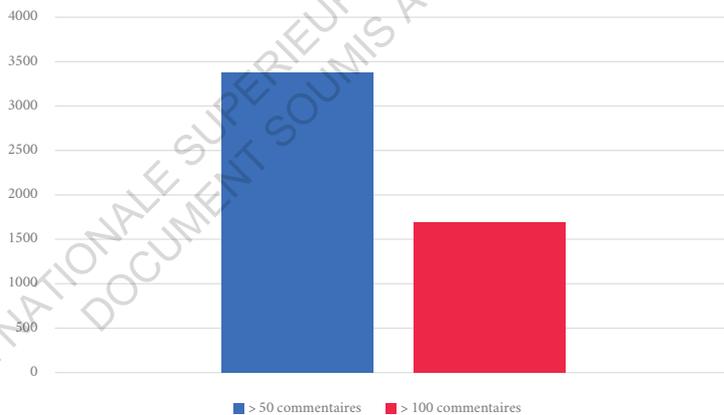
### *3.2.2. Des chiffres révélateurs d'une commercialisation du logement Airbnb.*

En observant le cas pragois, on constate qu'une grande partie (78.87%) sont des logements entiers, ce qui n'est pas surprenant : les locataires préfèrent être seuls lors de leur séjour. Cela indique aussi qu'il y a plus de chance qu'il s'agisse de logements loués de manière régulière et professionnelle. Le nombre de commentaires obtenus par une annonce peut aussi être un premier indice de son utilisation. En effet, j'estime qu'à partir de 50 commentaires, le logement a été beaucoup loué et donc est possiblement sorti du modèle initial de location occasionnelle. A Prague, sur l'ensemble des 13012 logements étudiés, ¼ d'entre eux ont déjà plus de 50 commentaires et 12,74% des logements ont plus de 100 commentaires. Certains d'entre eux atteignent même les 450 commentaires et sont donc sans doute devenus des biens très lucratifs pour leurs propriétaires.

Bien que ces premières données donnent certains signaux et permettent ainsi d'émettre quelques hypothèses, il me semble que la disponibilité d'un logement sur une année est également un élément assez significatif. Il est alors nécessaire d'évaluer grossièrement le nombre de jours sur une année pendant lesquels il est possible de ne pas être chez soi. Nous le verrons plus tard, les villes européennes ne s'accordent pas forcément à ce sujet. En France, la réglementation interdit de louer un logement Airbnb plus de 120 jours par ans, ce qui est déjà assez



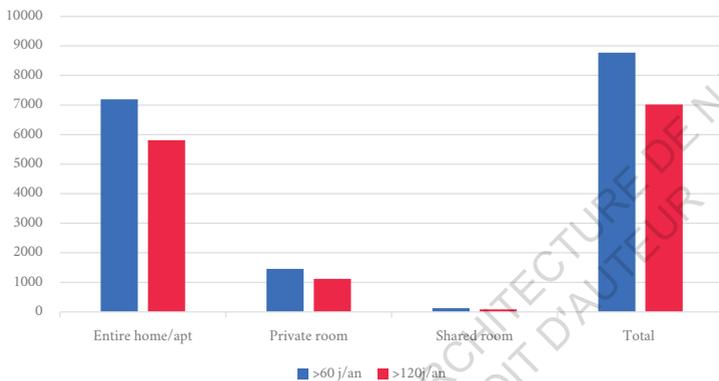
Types de logements à Prague. L'appartement entier devient la norme.



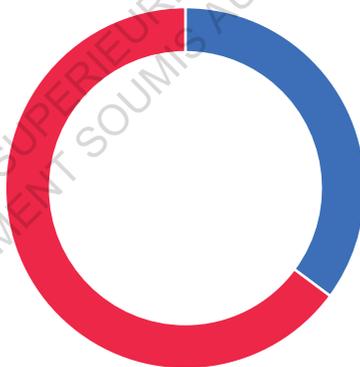
Nombre de logements en fonction du nombre de commentaires. Un indice d'une possible sortie du système de location classique.

conséquent. Ainsi, si l'on applique ce filtre à Prague, on observe que 7019 hébergements sont disponibles plus que ces 120 jours, cela représente près de 54% de l'ensemble des logements Airbnb. Ainsi, plus de la moitié de l'offre pragoise serait illégale en France. De plus, cette limite de 120 jours par an reste généreuse. En effet, à part certains cas particuliers, qui n'est pas présent chez soi 120 jours par an ? Une limite à 60 jours par an semble plus cohérente. Dans cette hypothèse, c'est alors 67,43% des logements qui sont libres plus de deux mois par an. Ce chiffre monte à 77,8% dans le premier arrondissement de Prague. En moyenne, à Prague, les hébergements sont disponibles 43% du temps soit environ 208 jours par an. Cela laisse penser que la majorité d'entre eux sont uniquement destinés à la location touristique. Toutefois ces chiffres peuvent être nuancés, notamment pour les chambres privées. En effet, il m'est arrivé de louer ce type d'hébergement et de partager le logement avec le propriétaire le temps d'un séjour. Dans ce cas, le logement aura beau être disponible une année complète, le logement restera habité par un habitant de la ville. Néanmoins, ces cas sont minoritaires à Prague (20% de l'ensemble des offres) et peuvent aussi mettre le propriétaire dans une situation précaire en l'obligeant parfois à louer une partie de son appartement pour pouvoir le payer.

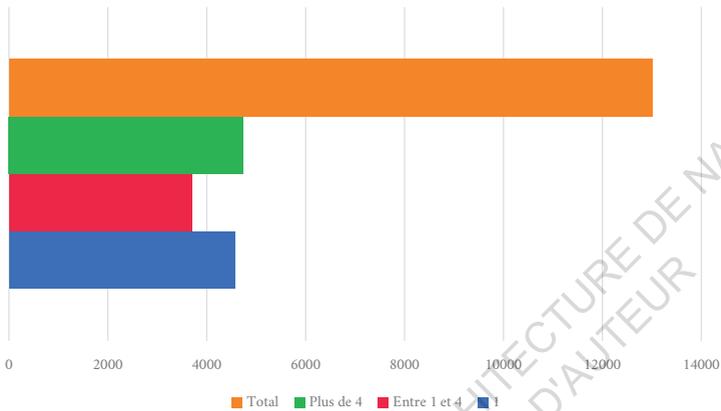
Par ailleurs, j'ai aussi noté un phénomène assez parlant quant à la professionnalisation de la location de meublé de courte durée. J'ai en effet constaté que certains propriétaires louaient plusieurs biens à la fois sur la plateforme. Ainsi, cela ne laisse plus de doute sur l'usage de ces logements. A Prague, sur l'ensemble des 13012 logements, 8437 sont détenus par des multipropriétaires soit 65% des hébergements disponibles dans la capitale tchèque. En observant de plus près cette donnée, on peut donc voir parmi ceux qui en possèdent le plus que « Prague for you » propose 124 hébergements, « Alex & Kate » 92 ou encore Holiday 82. Nous parlons ici des plus grands propriétaires, tous



Disponibilité des logements Airbnb à Prague.



Part des multipropriétaires (rouge) par rapport au monopropriétaires (bleu). Une offre de plus en plus professionnelle.



Détails du nombre de logements par propriétaire.



Ecart moyen entre une chambre d'hôtel et un logement Airbnb. A Prague l'écart est assez faible.

ne disposent pas de tels moyens. Néanmoins, la moyenne (qui dans ce cas est également la médiane) de logements détenus par ces derniers à Prague est de 35, ce qui reste assez élevé. Le nom de ces loueurs ainsi que le nombre de logements détenus témoignent d'une organisation professionnelle d'une certaine importance. Ce phénomène confirme deux tendances. D'abord, le fait qu'Airbnb réalise près de la moitié de son chiffre d'affaire sur les hébergements proposés par des professionnels et/ou multipropriétaires. Aussi, cela révèle que pour exister, des professionnels de l'hébergement touristique sont obligés de passer par la plateforme américaine pour être visible. En effet, en allant chercher « Prague for you » sur Internet, nous trouvons leur propre site qui est un site de location de chambres touristiques. Les concurrents d'Airbnb auraient alors besoin de la multinationale californienne pour exister dans ce milieu très concurrentiel.

### *3.2.3. Airbnb, un système à deux visages ?*

Ainsi, bien que mes données ne soient pas suffisamment précises pour dresser un tableau complet de l'emprise de la multinationale sur la capitale tchèque, elles permettent tout de même d'avoir un aperçu de la situation duquel nous pouvons tirer quelques hypothèses.

Cette étude questionne en premier lieu le rôle des hôteliers à Prague. Airbnb et la banalisation de la location meublée de courte durée entraîne une concurrence (déloyale ?). Ce problème n'est pas uniquement lié à la capitale tchèque, mais contrairement à d'autres villes, l'écart entre le prix d'une chambre louée dans un hôtel où sur Airbnb est faible. En effet, selon [statista.com](https://www.statista.com), cet écart était de 5€ début 2018. L'été de cette même année, alors que le tourisme était en net progrès, les hôtels de la ville ont vu leur fréquentation diminuer de 4,4%.<sup>32</sup> Cela pose question

---

32 <https://www.radio.cz/fr/rubrique/infos/le-taux-de-remplissage-des-hotels-pragois-a-baisse-cet-ete> [consulté le 23.11.2018].

pour les professionnels du milieu qui voient leur clientèle céder aux sirènes de la plateforme en ligne. Pour contrer ce phénomène, certains d'entre eux ont commencé à se servir de la firme pour louer leurs chambres. Ainsi, il y a eu récemment un rapprochement entre Airbnb et la plateforme de réservation d'hôtels Booking. Les hôteliers se portent aussi plus vers des offres haut de gamme et préfèrent cibler une clientèle plus aisée pour se différencier de l'offre de location entre particuliers.

Elle questionne également l'influence du groupe américain sur le parc de logements pragois. En effet, nous avons vu que plus de la moitié des offres d'hébergements meublés de courte durée semblaient s'être spécialisée dans cette activité. C'est autant de logement qui ne sont plus disponibles pour les pragois qui en ressentent directement les conséquences.

En effet, tout d'abord sur leur capacité à se loger notamment dans les quartiers les plus touristiques où la raréfaction des logements va de pair avec la montée de leurs prix. Nous l'avons vu précédemment avec ce que Sylvain Grisot, appelle les deux visages d'Airbnb : lorsqu'un logement loué de temps en temps sur Airbnb se professionnalise, c'est un logement de moins sur le marché de la location classique. Alors, l'offre diminue et logiquement les prix augmentent. On passe alors de la ville productive à celle de la gentrification, voire de la touristification dans certains quartiers touristiques comme celui de la Vieille-Ville ou de Mala Strana. En effet, la montée des prix et la transformation du quartier n'attirent même plus les plus fortunés mais que les touristes. Cette conséquence peut aussi être associée avec la multiplication des pieds-à-terre dans les centres-villes européens. En effet, il est de plus en plus courant d'investir dans des résidences secondaires lorsque les moyens sont là. Ces dernières peuvent elles-mêmes servir de location courte durée. Elles sont aussi à l'origine de la baisse du nombre de résidence principale dans certains centres-villes

européens et c'est le cas à Prague. Les chiffres concernant la multipropriété des loueurs pragois vont dans ce sens. Ces conséquences participent donc à la montée des prix à l'achat et à la location constatée dans la partie précédente. Ils causent aussi une difficulté pour se loger dans les quartiers proches du centre-ville pour les habitants de la capitale tchèque.

Cette dynamique se répercute aussi sur les commerces. Airbnb participe de par son poids à la transformation de l'organisation urbaine. Les commerces s'adaptent aux nouveaux arrivants. Par exemple, dans un quartier touristique, les besoins ne seront pas les mêmes que dans un quartier d'affaire ou de résidence. Ainsi, dans Prague 1, les commerces de proximité ont presque disparu au profit de nombreux restaurants ou magasins touristiques. Bien qu'Airbnb soit arrivé plus tard, la firme participe à cette perte de « *vie normale* » dans ces quartiers. Elle participe aussi à l'éclosion d'un marché du luxe de plus en plus visible dans les vitrines de certains quartiers de Prague et notamment l'ancien quartier juif.

Enfin, la plateforme de location influe aussi sur la perte d'identité des quartiers historiques. Nous l'avons vu précédemment à l'échelle du logement, mais le style Airbnb se répand également à plus grande échelle : il n'est plus étonnant de voir des commerces, des cafés ou des bars au style similaire dans les villes. Les réseaux sociaux et le partage d'images participent à cette homogénéisation esthétique. L'aspect muséifié de certains quartiers est intensifié par des logements inaccessibles ou inexistant, une monofonctionnalité et une perte d'usages qui font la ville de tous les jours. Cela favorise le ras-le-bol des pragois dû aux nombreuses nuisances parfois à l'origine de tensions entre touristes et locaux. Ce ne sont pas les propositions « *d'expériences uniques et authentiques* » dans la rubrique « *Airbnb expérience* » qui changeront le tourisme. Bien qu'annoncées incomparables et atypiques, elles participent à la

création d'un nouveau tourisme de masse basé sur les nouveaux moyens de communication et de représentation. Ainsi, tours alternatifs, séances photos, tournée des bars typiques ... sont au programme.

### 3.3. Comment combattre Airbnb ?

#### 3.3.1. *Airbnb, cible principale des municipalités.*

Dans mon entretien avec Richard Biegel, il me confiait que selon lui, il faudrait complètement interdire la plateforme de location à Prague et en République Tchèque, prônant ainsi un retour au système binaire de choix de logement : soit l'hôtel, soit l'appartement. Il la considérait d'ailleurs comme « *le cancer de la ville de Prague* ». Selon moi, cette idée est un peu radicale. En effet, nous avons vu que Airbnb se développe sous deux visages : l'un acceptable et l'autre moins. C'est justement pour favoriser celui qui est acceptable, producteur d'expériences collectives et urbaines intéressantes, qu'il faut lutter contre le second. C'est d'ailleurs surtout contre ce dernier, générateur des nombreuses externalités négatives abordées précédemment, que les municipalités font front. Il est d'ailleurs intéressant de noter que lorsqu'une ville souhaite réglementer le tourisme de masse, elle s'attaque d'abord à Airbnb. Cela est d'une part révélateur de la puissance et l'importance du groupe californien dans l'industrie touristique. D'autre part, c'est une forme de position stratégique de la ville qui, en combattant Airbnb, se met les professionnels de l'hôtellerie et les habitants de la ville dans la poche.

#### 3.3.2. *Divers exemples révélateurs d'une réglementation complexe à mettre en œuvre.*

Prague n'est pas l'unique ville touchée par ce phénomène de location courte durée. En effet, de nombreuses villes européennes souffrent des mêmes maux et ont déjà tenté de réguler l'impact d'Airbnb sur leurs quartiers et habitants.

C'est le cas de la ville de Paris, qui, est entrée en conflit avec la start-up. La capitale française, première ville d'implantation de logements Airbnb au monde avec près de 60000 logements, est beaucoup observée par les municipalités des autres grandes villes touristiques. La municipalité, notamment emmenée par Ian Brossat (*Airbnb la ville ubérisée*) a mis en place un certain nombre de mesures pour encadrer la location de courte durée. Ainsi, nous l'avons vu plus tôt, la durée maximale de disponibilité d'un logement en location courte durée a été fixée à 120 jours par an. La ville a également créé un système de numéro d'enregistrement pour chaque logement disponible sur la plateforme de la commune pour systématiser et faciliter les contrôles. Airbnb se doit de supprimer de son site les annonces non conformes. Le contrôle aléatoire par des patrouilles a également été renforcé. Il vise à vérifier la conformité des logements. En parallèle, le système de compensation a été durci. Cette règle impose, lorsque le statut d'un logement parisien est transformé en un logement locatif meublé de courte durée, de compenser cette perte d'habitation par la création d'un même nombre de mètres carrés de logement social ou du double pour un logement classique. La réglementation limite désormais l'emplacement de cette compensation au même quartier et non plus à la même ville pour éviter de compenser une transformation dans le quartier du Marais par exemple, par de nouveaux logements dans un quartiers moins cher. Cela fait partie des nombreuses mesures dissuasives mises en place par la mairie au même titre que l'augmentation des amendes et des sanctions envers les propriétaires en infraction. Paris est également une zone d'expérimentation pour la France. D'autres villes se sont inspirées des mesures mises en place dans la capitale, à l'image de Lyon ou Bordeaux, toutes deux également touchées par le phénomène Airbnb. La France se bat actuellement pour que l'entreprise américaine paye ses impôts comme toute entreprise exerçant sur le territoire français. Néanmoins, cette

bonne volonté et ces nombreuses réglementations ne sont pas toujours suivies par la start-up qui aime contourner les règles et protéger ses grands profits en s'appuyant sur sa réputation internationale.

En Europe, de nombreuses métropoles se soutiennent dans ce combat avec la plateforme de location. En effet, en attendant une réglementation à l'échelle continentale portée par l'Union Européenne, qui est très attendue mais qui traîne notamment à cause du fort lobbying par Airbnb, certaines villes développent, à l'image de Paris, des moyens de contrôle plus ou moins efficaces contre le géant californien.

En Espagne et notamment à Barcelone, la politique de la ville, très axée sur ses habitants depuis la dernière municipale, a décidé de limiter à 10000 le nombre maximal de logements disponibles en location courte durée entre particuliers. Or, un dernier relevé les dénombrait à plus de 75000 toutes plateformes confondues.

A Lisbonne, la municipalité a construit sa politique en fonction d'Airbnb pour limiter le tourisme dans les quartiers les plus visités et au contraire développer une nouvelle attractivité dans ceux moins connus. Cela passe par une réglementation à l'échelle du quartier : certains sont gelés et ne peuvent plus accueillir de nouveaux Airbnb. Dans ceux qui sont encore accessibles par la plateforme, une autorisation de la part du syndicat de copropriété de l'immeuble est nécessaire pour pouvoir y mettre en location un logement.

Amsterdam, une ville qui est également très touchée par le tourisme de masse, a réduit le nombre de jour de disponibilité à 30 jours par an. De plus, il est désormais impossible de mettre en location un hébergement Airbnb dans certains secteurs.

Enfin, à Berlin, la municipalité a tenté, en vain, d'interdire la présence de logements locatif de courte durée dans certains



Campagne d'affiche anti-Airbnb à Berlin en 2016.



Opposants à la multinationale américaine à New-York.

quartiers. La mise en pratique et le contrôle difficile de cette décision drastique l'a rendu invérifiable. Il s'avère qu'à ce jour cette mesure n'est pas respectée.

Ce dernier exemple est assez révélateur quant aux difficultés de réglementer le phénomène. En effet, il apparaît que les mesures dissuasives sont parfois insuffisantes et qu'Airbnb est prête à contourner toutes les règles pour assoir son hégémonie. Une régulation à la source comme ce qu'a mis en place la ville de San Francisco semble être plus efficace. Là bas, pour y ouvrir une offre de location via Airbnb, il faut s'inscrire avec ses papiers d'identité et ses données pour être régularisé drastiquement.

Néanmoins, les municipalités peuvent compter sur le soutien grandissant de leurs habitants. En effet, de Barcelone à Berlin, de nombreux mouvements d'opposition au tourisme de masse et à Airbnb émergent depuis quelques années. Ces mouvements révèlent le ras-le-bol des habitants qui voient leurs villes céder aux touristes.

### 3.3.3. *Quel modèle de régulation pour Prague ?*

A Prague, les premières contestations émergent également. Par exemple, la galerie d'art contemporain NoD a transformé son espace d'exposition en logement Airbnb. Pour la visiter, il faut réserver deux nuits dans ce logement via le site Airbnb. Le but est de mettre le visiteur dans la même position que les pragois.<sup>33</sup> Aussi, selon Richard Biegel, un groupe de citoyens attachés à l'idée d'habiter le centre-ville s'est organisé sous le nom de « *Nous vivons ici* ». Ils militent pour le retour de la vie normale dans le cœur historique pragois. La municipalité aussi se penche sur la question de la régulation du tourisme de masse, cela passe notamment par celle d'Airbnb et de ses concurrents. Richard Biegel m'a en effet confié que la mairie de Prague et notamment

---

<sup>33</sup><https://www.radio.cz/fr/rubrique/faits/a-prague-une-galerie-d-art-contemporain-se-change-en-logement-airbnb> [consulté le 31.05.2019]

celle de Prague 1 s'était emparée du sujet et comptait prendre des mesures pour répondre au ras-le-bol des habitants et des professionnels de l'hôtellerie. Pour le moment, aucune mesure concrète n'a été mise en place, mais une pétition menée par la municipalité du premier arrondissement pragois contre Airbnb a recueilli beaucoup de signatures. Des discussions ont également commencé entre la plateforme et la municipalité pour essayer de trouver un accord sur une régulation de l'activité dans la ville. Le fisc tchèque souhaite aussi s'impliquer en contrôlant les différents propriétaires pour vérifier s'ils sont en règle.

Ainsi, après des années de laxisme, Prague semble être sur le point de choisir de lutter contre les plateformes de location de logements touristiques. Bien que la tâche semble complexe, la ville peut s'appuyer sur de nombreux exemples européens voire mondiaux pour s'inspirer et trouver la manière la plus adaptée pour combattre ce fléau. Il semblerait néanmoins, qu'un contrôle des propriétaires dès la création des annonces permettrait d'avoir un meilleur suivi et de meilleurs résultats par rapport à une politique dissuasive qui arrive souvent trop tard et qui est très compliquée à vérifier.



D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## **Conclusion.**

Prague s'est constituée autour d'une histoire longue de plus de mille ans et riche de plusieurs périodes remarquables. Les nombreux peuples qui y sont passés ont participé à sa construction. Ainsi, la ville fait figure de joyau architectural et culturel empreint d'influences diverses et variées qui contribuent à sa richesse. Le site de Prague participe également beaucoup à l'ambiance singulière qui enveloppe la ville et la rend unique. En effet, le *genius loci* qui imprègne la ville a perduré à travers les époques et se perçoit toujours aujourd'hui. Cette atmosphère incomparable a su être préservée dans des périodes de grands bouleversements qui ont marqués d'autres grandes capitales européennes. Cela est en partie dû à la période communiste qui, bien que terrible sur certains aspects, n'a pas altéré l'héritage pragois édifié. C'est donc en 1989, à la fin de l'ère communiste que Prague s'est ouverte au monde occidental. Rapidement la ville s'est livrée au monde capitaliste et mondialisé. Les visiteurs de l'Europe entière ont alors eu l'occasion de découvrir une des villes historiques les mieux sauvegardées. L'histoire de Prague a donc façonné au fil du temps un diamant dont la destinée tendait vers sa muséification.

Aujourd'hui, les grands espoirs de ville moderne dialoguant avec son histoire passée se sont envolés. En effet, nous avons vu que Prague était devenue, en l'espace de 30 ans, une capitale touristique de premier plan en Europe dans laquelle un tourisme culturel de masse s'est progressivement développé. La ville a fait du tourisme un des piliers de son économie et de ses politiques de la ville. Ces dernières ont fait preuve de laxisme, attirées par les nombreux revenus que pouvait offrir un tel héritage, elles ont alors livré la ville aux touristes. En effet, la gestion du patrimoine s'est orientée vers l'industrie touristique et l'a favorisé en marchandant l'héritage construit. La ville historique et ses richesses se sont peu à peu aseptisées et les pragois ont été les premières victimes de cette transformation : augmentation

des prix, nuisances, uniformisation et internationalisation de la ville ... La mutation d'une ville vivante à celle de musée touristique à ciel ouvert questionne et intéresse notamment les chercheurs qui aimeraient voir la ville, à l'image d'autres villes attractives, essayer d'enrayer un système qui semble inarrêtable.

Depuis quelques années, de nouvelles pratiques touristiques viennent nourrir un secteur qui ne cesse d'élargir son offre et prendre toujours plus d'ampleur. C'est notamment le cas d'entreprises de mise en contact entre particuliers comme Aibnb qui créent une forme « *d'uberisation* » de la ville mais également du tourisme. En effet, celle-ci propose un système à deux visages. Nous avons que l'offre initiale de la plateforme est une vision plutôt intéressante d'optimisation de la ville et de ses ressources qui permet une augmentation des usages dans l'existant. D'autre part, la plateforme est dans certains contextes, notamment de villes moyennes, un moteur d'attractivité. Elle participe même parfois à la réhabilitation de certains quartiers en s'y installant. Néanmoins, ces bons aspects sont vite effacés par une limite non contrôlée qui produit des effets inverses, comme cela peut être le cas à Prague. Effectivement, cette idée originelle a vite été remplacée par la location de logements entiers exploités pour en tirer un maximum de profit. De ce fait, la multinationale transforme l'organisation de certains quartiers et villes en participant au développement d'une industrie touristique. Cet élément ne semble pas préoccuper la firme américaine qui défend ses profits. Il est d'ailleurs difficile d'aborder Airbnb aujourd'hui, sans préciser qu'elle est devenue, à l'image de certains GAFA, une référence dans l'évitement de l'impôt, un symbole de plus, qui révèle sa véritable nature. De ce fait, la firme participe à cette machine touristique et accentue les conséquences de perte d'historicité des quartiers les plus visités. Elle contribue également au dessin d'une ville lissée et standardisée. Ainsi, à Prague, son influence est considérable sur

la muséification de la ville.

La ville historique de Prague s'est donc figée au fil du temps pour ne devenir que l'ombre de ce qu'elle représentait à la sortie de son histoire communiste. Il semblerait que l'attrait dont font l'objet ses héritages culturels et édifiés y soit pour beaucoup. En effet, il est désormais très difficile de dissocier tourisme et conservation du patrimoine à Prague tant le second a toujours favorisé le premier. Dans ce paradis touristique muséifié, une lueur d'espoir persiste tout de même pour les pragois et les amoureux du vrai Prague. La ville pourrait effectivement s'accrocher aux récentes dynamiques de limitation du tourisme de masse, pour peut-être un jour, retrouver un centre-ville habité.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR





ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

**Bibliographie / Médiagraphie.**

## Thématique de Prague :

### Ouvrages :

- de COSTER, (Léon et Xavier), *15 promenades dans Prague*, Tournai, Casterman, 1992, 399p.  
Norberg-Schulz, (Christian), *Genius Loci : paysage, ambiance, architecture*. Bruxelles, Mardaga, 1997, 213p.  
Viard (Jean), *Prague, avenir d'une ville historique capitale*, La Tour-d'Aigues : Editions de l'Aube, 1992, 299p.

### Diplômes :

- Becavin (Christophe), Radlice, quartier en devenir de Prague 5, Nantes, TPFE, 1994, 59p.  
Clemenceau (Maryline), Réhabilitation d'un passage à Prague, Nantes, TPFE, 1995, 80p.  
Piard (Stéphane), Chodov, création d'un centre de vie, Nantes, TPFE, 1995, 74p.  
Grolleau (Fabien), Prague, regard sur la dramatique, Nantes, TPFE, 1997, 125p.  
Lahlou (Mohammed), Un projet urbain pour Zizkov à Prague, Nantes, TPFE, 1997, 105p.

## Thématique de la conservation du patrimoine :

### Ouvrage :

- Choay (Françoise), *Le patrimoine en question*, Paris, Seuil, 2009, 272p.

## Thématique du tourisme :

### Ouvrage :

- Patin (Valéry), *Tourisme et patrimoine*, Paris, La documentation française, 2012, 207p.

## Rapports :

Czech Tourism, Annual Report 2017, Prague, 2017, 84p.  
Prague City Tourism, Annual Report 2018, Prague, 2018, 28p.

## Sites Internet :

<https://www.radio.cz/fr/rubrique/special/bilan-touristique-2016-la-tchequie-une-destination-de-plus-en-plus-attractive> [consulté le 15.10.2018].

<https://www.radio.cz/fr/rubrique/infos/le-chateau-de-prague-reste-le-site-le-plus-visite-en-republique-tcheque> [consulté le 15.10.2018].

<https://www.radio.cz/fr/rubrique/economie/le-poids-du-tourisme-dans-leconomie-tcheque-continue-daugmenter> [consulté le 11.05.2019].

<http://www.unes-co.cz> [consulté le 21-10-2018].

<https://www.labiennale.org> [consulté le 21-10-2018].

<https://www.radio.cz/fr/rubrique/faits/tourisme-de-masse-peut-on-vivre-normalement-a-cesky-krumlov> [consulté le 21-10-2018].

<http://www.katerinaseda.cz/en/> [consulté le 19-05-2019].

## Thématique d'Airbnb :

### Ouvrage :

Brossat (Ian), *Airbnb la ville ubérisée*, Paris, La ville brûle, 2018, 159p.

### Article :

Chabard et Feldman (Pierre et Deborah), Airbnb, plus (jamais) chez soi, *Criticat*, 2016, n°18, p. 46-63.

### Colloque :

Association Nantaise d'Aménagement et d'Urbanisme. Airbnb, la ville ubérisée ?, 14.03.2019, ENSA Nantes.

*Sites Internet :*

<https://www.businessinsider.com/how-airbnb-was-founded-a-visual-history-2016-2?IR=T#that's-when-the-company-hit-the-accelerator-on-growth-and-learned-a-bunch-about-their-business-chesky-famously-lived-exclusively-in-airbnbs-for-a-few-months-in-2010-when-their-employees-crowded-out-the-bedroom-space-left-in-their-apartment-15> [consulté le 22.05.2019].

<http://dixit.net/nb/airbnb> [consulté le 15.03.2019].

<https://www.airbnb.fr/> [consulté le 15.10.2018].

<http://insideairbnb.com/get-the-data.html> [consulté le 15.03.2019].

<?> <https://www.radio.cz/fr/rubrique/infos/le-taux-de-remplissage-des-hotels-pragois-a-baisse-cet-ete> [consulté le 23.11.2018].

<https://www.radio.cz/fr/rubrique/faits/a-prague-une-galerie-dart-contemporain-se-change-en-logement-airbnb> [consulté le 31.05.2019].





ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## **Iconographie.**

**Couverture**\_photo personnelle, 12.06.2018

**p.8**\_Tour touristique sur la Vltava, photo personnelle, 08.09.2017

**p.12**\_Vue sur les toits pragois, photo personnelle, 22.10.2017

**p.15**\_cartographie personnelle, 2019

**p.18**\_cartographies issues de *15 promenades dans Prague*, de COSTER, (Léon et Xavier), 1992

**p.21**\_cartographies issues de *15 promenades dans Prague*, de COSTER, (Léon et Xavier), 1992

**p.24**\_photo d'Anaïs Chaumier, 05.09.2017

**p.27**\_photo personnelle, 28.04.2018

**p.30**\_photo AFP, 22.11.1989

**p.36**\_Old Town Square, photo Anaïs Chaumier, 05.09.2017

**p.39**\_photo madnest, 2019

**p.42**\_photo personnelle, 08.10.2017

**p.45**\_cartographie UNESCO, 2011

**p.48**\_images de rendu VA pour Zaha Hadid Architects

**p.51**\_captures d'écran d'Instagram, 2019

**p.55**\_photo personnelle, 29.04.2018

**p.56**\_photo personnelle, 11.04.2018

**p.59**\_cartographie personnelle à partir de Google maps, 2019

**p.63**\_photos Roman Franc /illustrations Katerina Šedá, 2018

**p.66**\_Touristes arrivant, photo personnelle, 04.06.2018

**p.69**\_illustration Anna Vital, 2014

**p.73**\_illustration graphique Airbnb, 2014

**p.75**\_captures d'écran Airbnb, 06.2019

**p.76**\_captures d'écran Airbnb, 06.2019

**p.79**\_cartographie Inside Airbnb, 02.2019

**p.80**\_graphique personnelle, 06.2019

**p.83**\_graphique personnelle, 06.2019

**p.85**\_graphique personnelle, 06.2019

**p.86**\_graphique haut personnelle, 06.2019 / graphique bas statistique, 2018

**p.93**\_photo haut Angela Stallone / photo bas Justin Lane, EPA, 20.01.2015

**p.96**\_Touristes observant un des points de vue de Prague, photo personnelle, 28.10.2017





ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

**Annexes.**

1. Tableau du nombre de logements Airbnb par arrondissements de Prague.

Arrondissements	Nombre de logements	Pourcentage
Praha 1	3752	28,83%
Praha 2	2170	16,68%
Praha 3	1804	13,86%
Praha 4	544	4,18%
Praha 5	1151	8,85%
Praha 6	642	4,93%
Praha 7	769	5,91%
Praha 8	806	6,19%
Praha 9	228	1,75%
Praha 10	707	5,43%
Praha 11	83	0,64%
Praha 12	50	0,38%
Praha 13	110	0,85%
Praha 14	50	0,38%
Praha 15	41	0,32%
Praha 16	14	0,11%
Praha 17	30	0,23%
Praha 18	27	0,21%
Praha 19	2	0,02%
Praha 20	15	0,12%
Praha 21	7	0,05%
Praha 22	10	0,08%
Total	13012	100,00%

2. Tableau du nombre de logements Airbnb par type.

Type de logement	Nombre	Pourcentage
Appartement entier	10262	78,87%
Chambre privée	2551	19,60%
Chambre partagée	199	1,53%
Total	13012	100,00%

3. Tableau du nombre de logements Airbnb par nombre de commentaires.

Commentaires	Nombre de logements	Pourcentage
> 50 commentaires	3379	25,97%
< 50 commentaires	9633	74,03%
Total	13012	100,00%

Commentaires	Nombre de logements	Pourcentage
> 100 commentaires	1689	12,74%
< 100 commentaires	11569	87,26%
Total	13258	100,00%

4. Tableau du nombre de logements Airbnb par disponibilité.

Type de logement	>60 j/an	>120j/an	Total
Entire home/apt	7191	5810	10262
Private room	1455	1121	2551
Shared room	128	88	199
Total	8774	7019	13012

5. Tableau du nombre de logements Airbnb possédés par des multi-proprétaires à Prague.

Nombre de logement possédé	Nombre de logement concerné
1	4575
Entre 1 et 4	3693
Plus de 4	4744
Total	13012





ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

L'histoire millénaire de Prague s'est constituée autour de nombreuses influences architecturales et culturelles. À la sortie de l'ère communiste, la ville a exposé au grand jour son héritage édifié d'une rare richesse. Cette nouvelle médiatisation a été facteur d'une grande attractivité pour la ville qui a commencé à accueillir un tourisme culturel de masse. Cette situation semble favoriser la création d'un ensemble urbain muséifié. En effet, au-delà de l'enjeu de la conservation du patrimoine culturel pragois, la surexploitation de Prague interroge le devenir de la ville face aux problématiques touristiques ainsi que la place attribuée à ses habitants. C'est dans ce contexte qu'intervient ma réflexion qui vise à analyser et comprendre ce phénomène à travers des pratiques et des acteurs qui y participent.

