

Voulez-vous coucher chez moi ce soir ?

Airbnb et la déstabilisation des marchés immobiliers métropolitains

GUILLAUME POUYANNE

« Cap Pis Turistic »

Le panneau s'affiche comme un défi, accroché à la balustrade d'un balcon du Barrio Gótico : « Cap Pis Turistic » – pas d'appartement touristique. Les Barcelonais ont été en pointe dans le bras de fer qui oppose les villes au géant de la location temporaire, l'Américain Airbnb. De Venise à Amsterdam, de Londres à Lisbonne, et même à San Francisco, où siège la multinationale, les habitants des villes les plus touristiques manifestent contre « l'invasion » : « Pas d'Airbnb dans mon quartier », peut-on lire sur une banderole à Montréal en 2019 ; « Airbnb supporters, go home » à Athènes ; « Tourist flats displace families » à Barcelone.

À Bordeaux non plus, Airbnb n'est pas vu du meilleur œil. En juillet 2016, *Capital* choisit la métaphore guerrière : « Après Paris, les locations envahissent Bordeaux (...). Depuis deux ans, la capitale girondine est prise d'assaut par les locations saisonnières via Airbnb. » Au début, la bataille semble mal engagée : en avril 2017, *Aqui.fr* évoque la « forte nocivité sociale » du site de location. C'est le moment où le nombre de logements proposés par la plateforme de location saisonnière explose¹ : de moins de 4 000 logements en octobre 2016 à presque 10 000 en mars 2018, soit une augmentation de

125 % sur un an et demi². Depuis, un dispositif réglementaire a été mis en place pour réguler cette activité³ et le nombre de logements stagne à un peu plus de 10 000.

La liste des griefs adressés à Airbnb est longue et se confond souvent avec les inconvénients du « surtourisme », qu'il a contribué à faire émerger⁴. L'esprit « originel » d'Airbnb, plutôt sympathique au départ (des locations courtes en cas d'absence provisoire de la résidence principale), aurait peu à peu été subverti pour en faire une source de profit passant « sous les radars » de la réglementation. Il s'agit de faire ici un point sur les arguments avancés de part et d'autre, et surtout sur les éléments de connaissance dont nous disposons⁵.

Airbnb et l'inflation immobilière

Le principal argument avancé par les opposants est la « spéculation immobilière ». L'idée est assez simple : Airbnb assécherait le parc de logements proposés à la location traditionnelle ce qui, sur les marchés tendus⁶, implique deux conséquences. Sur un plan éco-

nomique, la hausse des loyers et des prix du logement. Sur un plan social, une proportion de plus en plus large de la population autochtone qui ne parvient pas à se loger dans sa ville : les étudiants surtout (et l'on pense à la situation particulièrement critique du logement étudiant à Bordeaux depuis 2017), mais aussi les classes populaires et une bonne partie des classes moyennes – un phénomène connu sous le nom de « gentrification ».

Pour comprendre pourquoi un nombre important de logements a été transféré du marché de la location classique à Airbnb, il suffit de comparer la rentabilité des deux solutions. Comme nous l'explique obligeamment le site *Bnb Lord*, le rendement sur Airbnb serait de 1,6 fois (Nice) à 3 fois (Lyon) supérieur à la location classique, Bordeaux enregistrant un alléchant x2,3⁷. Mais ces chiffres ne prennent pas en compte les réglementations « anti-Airbnb » qui visent justement à entamer cette rentabilité. Nous y reviendrons.

A priori, les indicateurs immobiliers bordelais sont convergents : l'UNIS faisait état d'une baisse de 21 % des appartements disponibles à la location classique entre 2017 et 2018, et la hausse des loyers et des prix du logement est un phénomène indéniable : +38 % entre 2013 et 2018 selon le baromètre LPI-SELoger. Toute la question est de savoir quelle est la responsabilité d'Airbnb dans cette hausse. La

1 | Toutes les données citées dans cet article proviennent de l'Observatoire Airbnb, mis en place par l'ex-élu d'opposition Matthieu Rouveyre : <http://observatoire-airbnb.fr/nouvelle-aquitaine/bordeaux>. Merci à lui pour cet effort citoyen.

2 | Il ne s'agit ici que de logements entiers (et non de chambres). En 2018, Bordeaux est devenue, après Paris, la deuxième ville de France la plus investie par Airbnb (en nombre de logements entiers par habitant).

3 | Le 1^{er} mars 2018. Nous détaillons plus loin les mesures prises à Bordeaux.

4 | Airbnb n'en est pas le seul responsable : les vols low-cost par exemple mettent les grandes villes d'Europe à notre portée pour quelques dizaines d'euros...

5 | L'auteur souhaite ici remercier l'excellent travail de documentation de Victor Lasfargues, sans qui cet article n'aurait pu voir le jour.

6 | Un marché immobilier est « tendu » lorsque la demande de logements est forte et/ou en augmentation rapide, par rapport à une offre relativement stable. Cette tension se traduit a priori par une augmentation des prix et des loyers.

7 | Chiffres donnés pour un taux d'occupation moyen du logement (généralement, un peu moins de 50 % du temps), ce qui laisse supposer une rentabilité plus élevée si le propriétaire optimise les durées de location.



réponse n'est pas simple, étant donné les multiples facteurs de variation de l'immobilier. Il suffit de penser que le décollage d'Airbnb à Bordeaux a correspondu à peu près à la mise en place de la LGV : comment, alors, démêler la hausse des prix due à l'un ou l'autre de ces deux événements ?

Il n'existe encore aucune étude sérieuse sur le sujet à Bordeaux, malgré la mise en place de l'Observatoire Airbnb par M. Rouveyre. Les études portant sur les villes états-uniennes concluent à un impact significatif mais de faible ampleur d'Airbnb sur les marchés immobiliers : à New York par exemple, une augmentation de 1,4 % des loyers entre 2015 et 2017 et de 3,5 % des prix suite à l'arrivée d'Airbnb dans la ville¹.

La seule étude d'ampleur en France a été réalisée par Julie Le Gallo et son équipe, sur un échantillon de 8 villes (sans Bordeaux). L'impact d'Airbnb sur les loyers serait neutre pour 5 villes

sur 8, et relativement faible pour les trois autres. Il n'y a qu'à Paris que l'effet serait plus marqué, surtout en raison de l'activité des professionnels multipropriétaires.

Nous manquons, de toute évidence, d'une étude du même genre pour Bordeaux. Pour l'instant, les arguments échangés se basent soit sur des *verbatim* (« on ne peut plus se loger à Bordeaux »), soit sur des corrélations un peu hasardeuses, car on ne connaît pas précisément la contribution d'Airbnb à la hausse des prix et des loyers.

Airbnb et la modification du peuplement urbain

De cet argument de la déstabilisation du marché immobilier, même s'il reste encore incertain, découle l'autre critique principale adressée à Airbnb : la modification du peuplement des villes,

combinaison de gentrification et de mise en tourisme².

La gentrification est l'éviction de certaines catégories de la population (étudiants, classes populaires, classes moyennes) de la ville, en raison de l'augmentation beaucoup plus rapide des prix et des loyers que celle des revenus. Mais cet argument est mal assuré en raison d'une double incertitude. D'abord, sur la réalité de la gentrification : il n'existe à ce jour aucune étude sérieuse permettant d'établir la réalité du phénomène à Bordeaux³. Ensuite, sur la responsabilité d'Airbnb dans la gentrification : on a désigné tour à tour la financiarisation de l'immobilier (cf. *CaMBo* #14), la LGV, les Parisiens... Mais répétons-le : rien ne permet aujourd'hui d'affirmer

2 | Sur ces sujets, la thèse de M. Piganiol en sciences géographiques devrait apporter d'ici peu des éléments de connaissance pertinents pour Bordeaux.

3 | L'étude réalisée par l'équipe d'économistes du GREThA sur la gentrification de l'agglomération bordelaise, menée dans le cadre du projet de recherche POPSU, devrait apporter prochainement un éclairage sur le sujet.

1 | Voir les travaux de David Wachsmuth et de Stephen Sheppard.

quelle est l'influence d'Airbnb sur les prix et les loyers et donc sur la gentrification.

La mise en tourisme est la subversion d'un lieu par l'activité touristique. Airbnb a, sans nul doute, permis une accélération de la fréquentation touristique des centres-villes, donnant une place toujours plus grande aux résidents temporaires au détriment, selon ses détracteurs, des habitants permanents. Sans compter la colère des hôteliers, marginalisés par un Airbnb qu'ils voient comme un concurrent déloyal¹. On touche là une problématique plus large, qui est celle de la place du tourisme dans l'économie d'une ville, ses avantages et ses inconvénients (cf. *CaMBo* #15). En ce qui concerne plus particulièrement Airbnb, certains soulignent qu'il a favorisé l'émergence de nouveaux services, comme les conciergeries et qu'il fournit des revenus d'appoint parfois non négligeables aux hôtes, qui sont ensuite réinjectés (au moins pour partie) dans l'économie locale. Là encore, ces assertions ne reposent que sur des conjectures et aucune étude n'est venue chiffrer précisément l'apport d'Airbnb à l'économie locale. Face aux mouvements de protestation des habitants des grandes villes touristiques, Airbnb organise la contre-attaque. On voit désormais des manifestations en faveur d'Airbnb comme ce sitting organisé à New York en 2016, appelant les habitants

à « accueillir le monde » (*greet the world*). Airbnb favorise aussi la création de clubs d'hôtes, les « homesharing clubs », qui fonctionnent comme des groupes de pression locaux (*advocacy groups*) et se présentent comme « une voix contre les puissants » (*sic*). Ils ont pour mission de s'opposer, par le lobbying essentiellement, à toute réglementation défavorable à leur activité de location temporaire².

La réglementation « anti-Airbnb »

La grogne a pris une telle ampleur contre Airbnb que les villes ont vite été conduites à réglementer son usage. À quelques différences près (plusieurs villes, comme Venise, pratiquent l'interdiction totale dans certains quartiers), ces règles consistent à diminuer la rentabilité espérée d'une location temporaire, en obligeant à un nombre maximal de nuitées par an (entre 90 et 120). Ce quota de nuitées à l'avantage de ne pas priver les hôtes qui sont dans « l'esprit originel » d'Airbnb de leur revenu d'appoint, tout en ramenant la rentabilité en dessous d'une location classique.

Au-delà des 120 jours, le logement change de destination et devient un meublé de tourisme. L'hôte est alors considéré comme un professionnel, soumis à un régime fiscal différent. Dans ce cas, la règle de la compensation s'applique : pour chaque location Airbnb, il est obligé de mettre sur le marché de la location classique un logement équivalent (même surface et même secteur). La règle de la compensation, en imposant un rapport de 1 pour 1 (un logement Airbnb pour un logement en location classique),

assure qu'il n'y aura pas de « déversement » du marché classique vers le marché de la location de courte durée et tend ainsi à stabiliser le montant des loyers.

Si cette réglementation, testée pour la première fois à Paris, semble bien calibrée pour empêcher l'assèchement de la location traditionnelle tout en permettant la constitution de revenus d'appoint pour les hôtes fidèles à l'esprit d'Airbnb, la question tourne aujourd'hui autour du respect de la loi. Si une « brigade » de trois personnes a été créée à Bordeaux, leur tâche est loin d'être aisée : il s'agit de prouver que le logement est occupé par des touristes et non par son propriétaire légitime et ce pour... 10 000 logements. En août 2018, M. Rouveyre transmettait à la commune de Bordeaux une liste de 1 000 annonces illégales (non enregistrées à la mairie) parmi les plus actives.

Une nouvelle fois s'illustre ici la capacité de « disruption » de l'économie de plateformes sur les secteurs « traditionnels » de notre économie : le transport (Uber) et le logement (Airbnb) sont par exemple deux activités essentielles de la vie urbaine qui sont concernées. Les réponses réglementaires ont été pensées pour rétablir des conditions de concurrence à peu près loyales, sans empêcher pour autant une implantation profonde des plateformes, dont la puissance financière et de persuasion ne devrait surtout pas être négligée à l'avenir. —

1 | À raison, puisque Airbnb pratique assidûment l'évasion fiscale selon Ian Brossat, et l'a même proposée à ses hôtes les plus actifs, via la fourniture d'une carte de paiement émise par un établissement des îles Caïman (*L'ubérisation des villes*, éditions La Ville Brûle, 2018). C'est ainsi que, fin novembre, suite à la signature d'un partenariat entre le CIO et Airbnb, les hôteliers ont suspendu leur participation à l'organisation des JO de 2024 à Paris [source : *Le Point*].

2 | « Airbnb faces worldwide opposition. It plans a movement to rise up its defence », *The Guardian*, 29/10/2016.