



**HAL**  
open science

# Le système Airbnb bordelais face à la crise du Covid-19 : gestion, adaptation et réinvention

Victor Piganiol

► **To cite this version:**

Victor Piganiol. Le système Airbnb bordelais face à la crise du Covid-19 : gestion, adaptation et réinvention. Mondes du tourisme, 2021, 20, 10.4000/tourisme.4040 . halshs-03598853

**HAL Id: halshs-03598853**

**<https://shs.hal.science/halshs-03598853v1>**

Submitted on 6 Mar 2022

**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.

## Le système Airbnb bordelais face à la crise du Covid-19 : gestion, adaptation et réinvention

*The Bordeaux Airbnb System Facing the Covid-19 Crisis: Management, Adaptation and Reinvention*

**Victor Piganiol**

---



### Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/tourisme/4040>

DOI : [10.4000/tourisme.4040](https://doi.org/10.4000/tourisme.4040)

ISSN : 2492-7503

### Éditeur

Association Mondes du tourisme

### Référence électronique

Victor Piganiol, « Le système Airbnb bordelais face à la crise du Covid-19 : gestion, adaptation et réinvention », *Mondes du Tourisme* [En ligne], 20 | 2021, mis en ligne le 15 décembre 2021, consulté le 17 décembre 2021. URL : <http://journals.openedition.org/tourisme/4040> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/tourisme.4040>

---

Ce document a été généré automatiquement le 17 décembre 2021.



*Mondes du tourisme* est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

---

# Le système Airbnb bordelais face à la crise du Covid-19 : gestion, adaptation et réinvention

*The Bordeaux Airbnb System Facing the Covid-19 Crisis: Management, Adaptation and Reinvention*

Victor Piganiol

---

## Introduction

- 1 Airbnb<sup>1</sup> fait partie des acteurs du *touristique* (Stock, 2005) dont le fonctionnement a été profondément modifié par l'actuelle crise sanitaire, puisque son *business model* repose sur le déplacement de touristes et leur accueil par des hôtes. La multinationale, dont l'insertion dans les mondes urbains ne s'est pas faite sans soulever de nombreux problèmes et critiques (Artioli, 2018 ; Aguilera *et al.*, 2019 ; Piganiol, 2021), notamment à cause des tensions sur les marchés locatifs locaux (Sales-Favà *et al.*, 2020), a connu au cours de l'année 2020 des défections notables, à l'origine de changements stratégiques historiques. La firme tente de s'adapter.
- 2 Faute de touristes (Girard et Schéou, 2020 ; Vicériat et Origet du Cluzeau, 2021 ; Knafou, 2021), le Covid-19 a redéfini les règles de ce que nous appelons « un jeu à quatre bandes » entre : *Airbnb*, à l'origine de la formalisation puis la diffusion d'un hébergement mondialisé chez l'habitant ; les *loueurs*, qui profitent de la situation et s'associent à la multinationale (Quattrone *et al.*, 2016) ; les *acteurs de la ville (publics/privés)* qui, en fonction de l'espace-temps considéré, sont favorables ou défavorables au modèle prôné par la firme ; et les *touristes*, vus comme des usagers et des clients. Si les enjeux associés à chaque acteur ou groupe d'acteurs différent en temps normal, l'irruption du SRAS-CoV-2 a renforcé, voire exacerbé ces différences.
- 3 Dans cet article, nous nous intéresserons à l'entreprise Airbnb, au système de loueurs bordelais et aux liens qu'ils entretiennent l'un avec l'autre au prisme du Covid-19. Nous

souhaitons à la fois analyser les réactions et les actions menées par la multinationale dans le cadre d'une perturbation majeure et mondiale touchant à son fonctionnement, mais aussi comprendre l'évolution des stratégies des acteurs de la location de courte durée face à la crise du Covid-19, en les replaçant dans une perspective à moyen terme. L'étude préalable de l'évolution de l'offre de la plateforme à Bordeaux sur une période donnée nous semble indispensable afin de rendre visibles les effets de rupture ou de continuité liés à l'irruption du SRAS-CoV-2 sur le système Airbnb. Quelles sont les conséquences de la crise du Covid-19 sur le système locatif de courte durée de type Airbnb à Bordeaux ? De quelles manières l'entreprise Airbnb a-t-elle géré cette crise ? Comment les hôtes se sont-ils adaptés ? Quelles stratégies ont-ils adoptés ?

- 4 Airbnb est une plateforme en ligne à but lucratif, payante et privée, organisant l'offre et la demande<sup>2</sup> d'hébergement touristique entre des propriétaires et/ou des locataires particuliers ou non, et des utilisateurs. Créée en 2008 à San Francisco (Californie, États-Unis), elle centralise depuis des millions d'offres de logement pour des locations à court terme (« *short-term rentals* »). Usant d'une interface conviviale et esthétique, mais aussi d'un algorithme conçu pour maximiser l'intermédiation numérique, « *peer-to-peer* » (Yannopoulou *et al.*, 2013), l'entreprise permet des connexions extrêmement aisées entre des touristes dispersés dans le monde entier qui envisagent de visiter une destination touristique et des personnes ayant un bien immobilier sous-utilisé ou non (dans le cas de logements déjà intégrés dans le marché locatif) à ce moment-là (Gallagher, 2018). Fondée initialement sur les concepts de l'économie du partage (Beckouche, 2019), la « *sharing economy* », elle est désormais assimilée à une forme de « capitalisme de plateforme » (Srnicek, 2017). Avant l'irruption du SRAS-CoV-2, l'entreprise était considérée comme le « numéro un » mondial de l'hébergement touristique (Stors et Kagermeier, 2015) devant des acteurs historiques de l'hôtellerie (Marriott In., Oyo, Jin Jiang, Hilton, IHG, Wyndham, Accor, etc.) grâce au nombre d'hébergements potentiellement disponibles (7 millions), d'utilisateurs (825 millions) et d'hôtes (4 millions). L'entreprise est présente dans plus de 100 000 villes et 191 pays de la planète.
- 5 Nos axes de recherche seront les suivants :
  - L'offre Airbnb à Bordeaux ne se renforce plus mais, à l'inverse, ne cesse de décroître. Le nombre d'annonces diminue et les nouvelles inscriptions sur la plateforme ne suffisent pas à compenser les désinscriptions définitives. Si le Covid-19 a accéléré ce processus, voire l'a renforcé, il n'en est pas à l'origine. En effet, les différentes règles en vigueur à Bordeaux depuis 2018, dont les objectifs étaient de réduire la place de la plateforme dans la ville, de contrôler les usages des hôtes (limitation du nombre de nuitées, obligation de se signaler auprès des pouvoirs publics, etc.) et de réduire la pression exercée sur le marché locatif local, ont été les véritables déclencheurs de cette dynamique de décroissance. La crise sanitaire n'est qu'un élément parmi d'autres pouvant expliquer cette dynamique.
  - Le modèle d'Airbnb a déjà été questionné au travers des différentes réglementations et mesures adoptées par certaines villes pour en limiter le déploiement (Mermet et Söderström, 2020), mais aussi au travers des conflits protéiformes et multiscalaires associés. Pour autant, c'est la première fois que la firme est confrontée à une remise en cause de son *business model* et de sa manière de fonctionner. Pour gérer la crise du Covid-19, elle s'appuie sur des ressorts jusque-là jamais mobilisés (licenciements, arrêt de la politique de diversification et de la campagne marketing, etc.), aboutissant à une recomposition sectorielle, managériale, économique et spatiale inédite.

- L'irruption du SRAS-CoV-2 et les différentes mesures prises pour en limiter la propagation ont entraîné l'arrêt complet des locations saisonnières de courte durée de type Airbnb partout dans le monde, et à Bordeaux également. Pour faire face à la diminution voire à la disparition complète de revenus liés à l'activité d'hébergement, les hôtes se sont engagés dans des processus de désinscriptions (temporaires et/ou définitives) de la plateforme, s'orientant vers d'autres modèles locatifs et/ou se séparant définitivement d'un ou de plusieurs bien(s) jusque-là partagés sur la plateforme en les proposant à la vente. Enfin, un certain nombre d'hôtes ont préféré temporiser et patienter avant de prendre une quelconque décision, gelant ou déclarant le *statu quo* pour leur(s) annonce(s). L'association de plusieurs de ces stratégies n'est pas à exclure.

## Méthodologie

- 6 Pour étudier ces différents aspects, nous nous sommes principalement appuyé sur deux méthodes (Morange et Schmoll, 2016). La première a mobilisé les données Airbnb à l'échelle de la commune bordelaise, déjà « scrapées » et disponibles sur la page Inside Airbnb (pour les données s'étalant de 2018 à 2021) et sur l'Observatoire Airbnb (page fermée depuis) seulement pour l'année 2017. Nous nous sommes concentré sur les cinq mois de juillet, synonymes d'un fort taux d'annonces actives par rapport à toute autre moment de l'année. Certains loueurs ne proposent d'ailleurs leur logement sur la plateforme que pendant la période estivale. À partir de ce matériau, nous avons réalisé un travail cartographique visant à représenter les données brutes, pour mieux observer, comparer, critiquer et mettre à distance le phénomène. L'analyse que nous en avons faite nous éclaire sur le système Airbnb à Bordeaux, et son évolution avant et pendant le Covid-19. Ce travail nous a aussi permis de faire apparaître des dynamiques (ruptures, continuités) dans l'offre de la plateforme, centrée sur les annonces disponibles à Bordeaux. Cependant, cette analyse des données ne montre pas le fonctionnement, les stratégies déployées ou les adaptations opérées par les hôtes au moment du Covid-19 à l'échelle de l'individu. D'où la nécessité d'associer ces cartes à une enquête ciblée sur les pratiques des loueurs, dans ce qui constitue notre seconde méthode. Pour cela, nous avons compilé les réponses de plus de 600 interviewés bordelais (ils étaient plus nombreux au départ, mais tous n'ont pas répondu), en mobilisant les techniques de l'enquête quantitative, durant le mois d'avril 2020 et janvier 2021. Cette étude visait à connaître les changements intervenus dans les *manières de faire* de l'hébergement touristique de courte durée chez les hôtes depuis le SRAS-CoV-2. Trois cent loueurs uniques (partageant une ou plusieurs chambre(s) ou louant un seul logement sur la plateforme) gérant une seule annonce et 300 multiloueurs (louant deux ou plusieurs logements et/ou partageant une ou plusieurs chambre(s) sur la plateforme) gérant plusieurs annonces ont été approché selon plusieurs stratégies déjà mises en œuvre dans des précédents travaux : localisation (plus ou moins précise) de leur location aboutissant parfois à une rencontre « physique », inscriptions auprès de groupes de loueurs sur les réseaux sociaux, effet « boule de neige » et « bouche à oreille », etc. L'enquête s'est déployée préférentiellement à distance, par téléphone, par retour de mails et par l'organisation de visio-conférences. Les questionnaires étaient relativement longs et comprenaient un certain nombre de questions ouvertes ou fermées, dont par exemple : « Quelles ont été les conséquences directes du Covid-19 sur la gestion au quotidien de votre/vos annonce(s) et sur les revenus tirés de l'activité de location ? » ; « Quelles ont été les

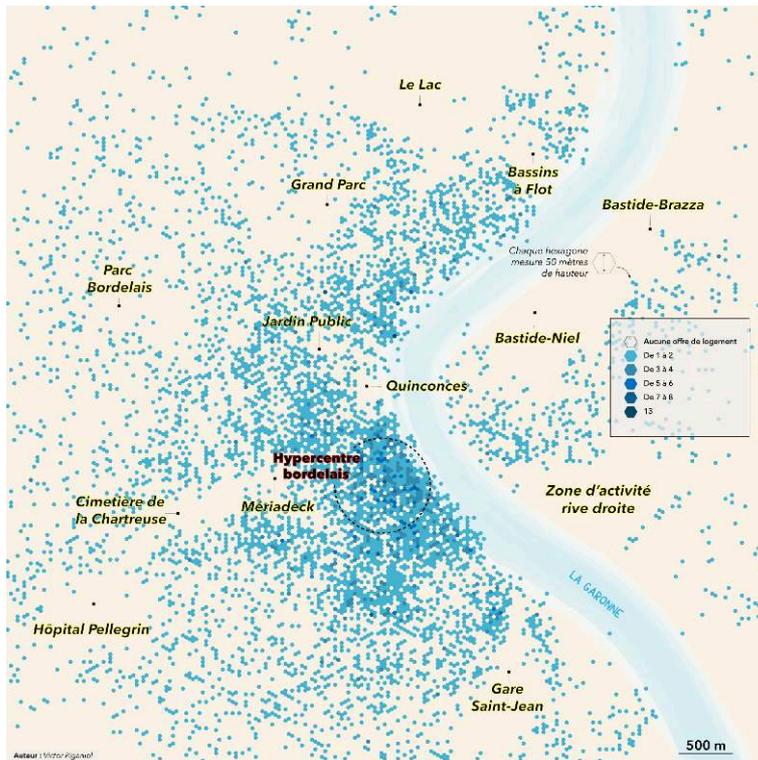
actions que vous avez entreprises pour faire face aux annulations et aux absences de réservations de votre/vos logement(s) ? » ; « Avez-vous l'intention dans un futur plus ou moins proche de faire basculer la totalité ou une partie de votre/vos logement(s) auparavant loués sur la plateforme Airbnb vers le marché locatif classique et/ou de vendre la totalité ou une partie de votre/vos logement(s) ? » ; « Si oui, pouvez-vous préciser la situation pour chaque logement de la manière suivante : en état (E), en projet de location longue durée ou déjà loué (L), en projet de vente ou déjà vendu (V) ; plusieurs de ces possibilités à la fois (PP) » ; « Avez-vous envisagé un retrait temporaire de la plateforme ? » ; « Avez-vous augmenté ou allez-vous augmenter le ou les prix de votre ou de vos location(s) ? », etc.

## L'« Airbnbisation » de Bordeaux : état des lieux et évolution(s)

### Localisation de l'offre de la plateforme de location de courte durée

- 7 Comme d'autres villes françaises et européennes (Coyle et Yu-Cheong Yeung, 2016 ; Artioli, 2018 ; Brossat, 2018), Bordeaux est plébiscitée par les hôtes Airbnb. L'offre de logements y est l'une des plus importantes du pays<sup>3</sup>, concentrant en moyenne plus de 6 000 annonces (cf. figure 1), et ce depuis l'année 2017, date à laquelle s'est mis en place, de manière systématique, le processus d'extraction et de récolte des données puis leur publication en ligne par des acteurs politiques (tel Matthieu Rouveyre avec l'Observatoire Airbnb) ou issus de la sphère militante (tel Murray Cox avec la page « Inside Airbnb »), permettant ainsi de quantifier et de qualifier le phénomène de manière régulière. Airbnb détient 70 % du marché de la location de courte durée, devant Abritel et Booking.com.

Figure 1. L'offre d'hébergement Airbnb à Bordeaux, en juillet 2020



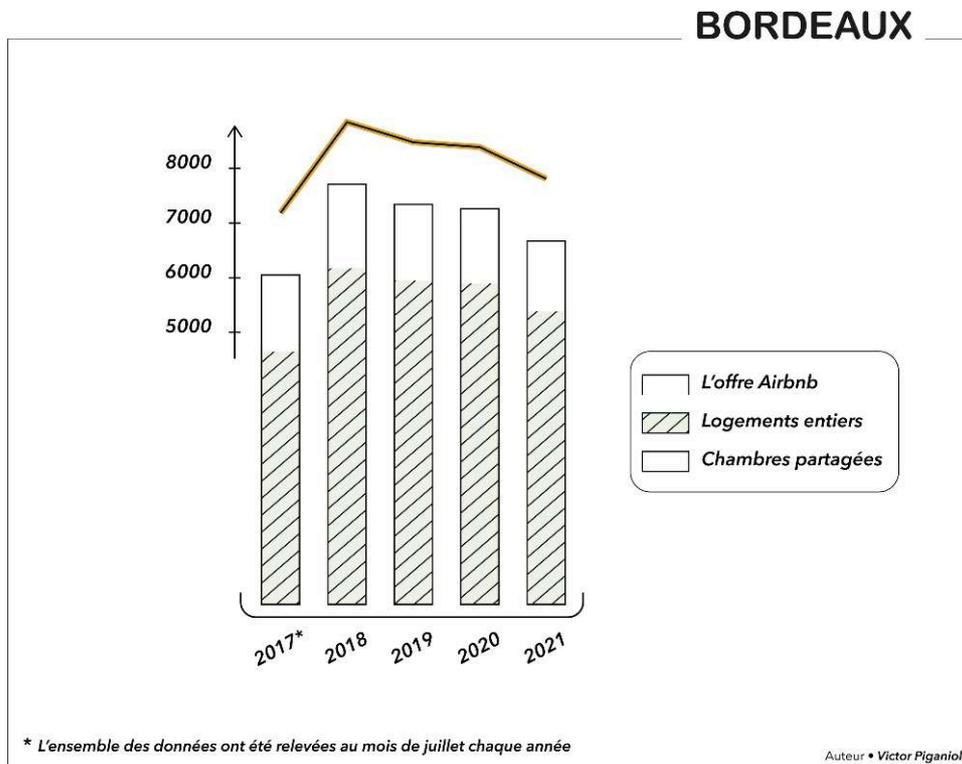
Source : données disponibles sur [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com) [<http://insideairbnb.com/bordeaux/>]. Auteur : Victor Pigiardi

- 8 La ville de Bordeaux est inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2007. Le « secteur inscrit » s'étend sur 1 810 hectares sur les 4 455 hectares que compte la commune, soit 40 % de sa superficie totale. Plus de 80 % de l'offre Airbnb se localise au sein de cette zone inscrite en juillet 2021 (5 415 annonces) ; les 20 % des annonces bordelaises restantes se situent en dehors de cette entité sauvegardée et classée : au nord (Bordeaux-Lac), au sud (Saint-Jean/Belcier), à l'ouest (Caudéran et Saint-Augustin) et à l'est avec quasiment la totalité de l'espace de la rive droite, au-delà de la Garonne.

### Les multiples visages d'Airbnb à Bordeaux (2017-2021)

- 9 Bordeaux héberge 6 684 annonces Airbnb en juillet 2021, concentrant 63 % de l'offre Airbnb globale de la métropole, soit les deux tiers de cette offre. Mais le nombre d'annonces ne cesse de décroître depuis 2018 (cf. figure 2), date qui marque, selon les données disponibles, l'année de plus forte présence d'Airbnb dans la ville. Après une augmentation de 27,4 % du nombre d'annonces entre 2017 et 2018, nous avons assisté à une diminution de cette valeur à hauteur de 13,4 % entre 2018 et 2021 (-4,7 % entre 2018 et 2019, -1,08 % entre 2019 et 2020 et -8,1 % entre 2020 et 2021). Cela correspond à une « perte » nette de 1 039 annonces sur les quatre dernières années (368 logements en moins entre 2018 et 2019, 80 logements en moins entre 2019 et 2020, 591 logements en moins entre 2020 et 2021). La tendance à la baisse se confirme et s'est même accentuée entre juillet 2020 et juillet 2021. Et, bien que les chiffres de 2017 (6 061 annonces disponibles) n'aient pas été atteints à l'été 2021, au rythme où le processus se poursuit, cela pourrait se produire dès juillet 2022.

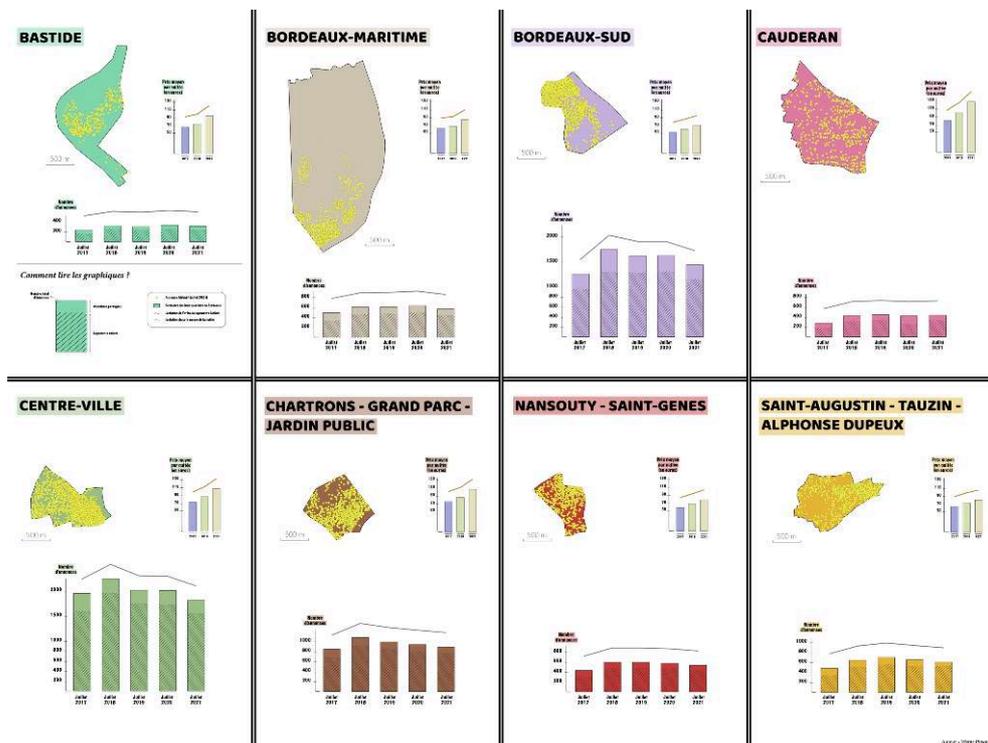
Figure 2. Évolution de l'offre globale Airbnb entre 2017 et 2021 à Bordeaux



Source : données disponibles sur [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com/bordeaux/) [http://insideairbnb.com/bordeaux/]. Auteur : Victor Piganiol

- 10 Quant au nombre de logements entiers, leur évolution suit en quelque sorte la courbe du nombre d'annonces. Après une augmentation de 37,8 % entre 2017 et 2018, leur nombre n'a cessé de diminuer entre 2018 et 2021, avec une baisse confirmée de 12,7 % (-3,5 % entre 2018 et 2019 ; -0,9 % entre 2019 et 2020 et -8,6 % entre 2020 et 2021). Là encore, la diminution est davantage marquée entre juillet 2020 et juillet 2021. La part de logements entiers estampillés Airbnb ramenée à l'offre globale d'Airbnb stagne, oscillant autour des 80 %, peu importe l'année retenue.
- 11 À l'échelle des huit quartiers qui forment l'espace bordelais, les situations sont hétérogènes et davantage nuancées (cf. figure 3). On y observe des centralités et des périphéries (Duhamel *et al.*, 2007 ; Stock, 2017) à grande, voire à très grande échelle (celle de l'infra-quartiers). Nous distinguons les quartiers les plus concernés par le phénomène Airbnb, soient ceux qui totalisent le plus d'annonces (centre-ville, Bordeaux-Sud, Chartrons/Grand Parc/Jardin Public), des quartiers les moins présents sur la plateforme, les moins « loués », soient ceux qui abritent le moins d'annonces Airbnb (Nansouty/Saint-Genès, La Bastide, Saint-Augustin/Tauzin/Alphonse Dupeux, Caudéran, Bordeaux Maritime).

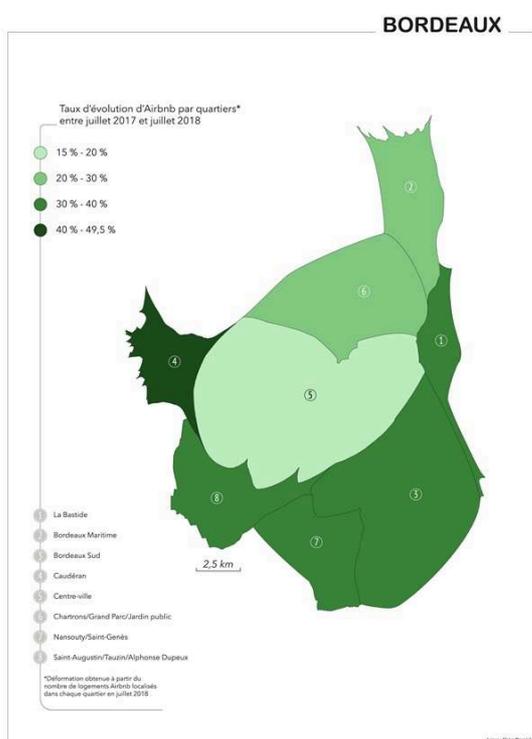
Figure 3. Airbnb prend ses quartiers bordelais



Source : données disponibles sur [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com) [<http://insideairbnb.com/bordeaux/>]. Fonds de carte : [opendata.bordeaux-metropole.fr](https://opendata.bordeaux-metropole.fr) [[https://opendata.bordeaux-metropole.fr/explore/dataset/to\\_liadm\\_/information/](https://opendata.bordeaux-metropole.fr/explore/dataset/to_liadm_/information/)]. Auteur : Victor Piganiol

- 12 Entre 2017 et 2018 (cf. figure 4), c'est à l'ouest de la ville, notamment dans le quartier de Caudéran, que la croissance du nombre d'annonces est la plus importante. Dans une moindre mesure, les quartiers Saint-Augustin de Bordeaux-Sud et de Nansouty/Saint-Genès au sud et, sur la rive droite, celui de La Bastide voient également leur offre s'étoffer. Ces quartiers disposaient à ce moment-là d'une réserve de logements non loués encore importante grâce aux nombreuses opérations de rénovation, de construction, de réhabilitation dans certains des espaces qui les composent (comme c'est le cas dans le nouveau quartier Euratlantique), pouvant potentiellement accueillir des touristes. Et ce d'autant que la transformation d'un logement préalablement destiné à la vente ou à la location « classique » en un bien Airbnb ne nécessite pas d'engager des frais importants ou des travaux supplémentaires. En revanche, le centre-ville, soit l'espace qui concentrait le plus d'annonces en 2018 (et jusqu'en 2021, tous quartiers confondus) avec 2 251 annonces (soit 30 % de l'offre disponible dans la ville), voit son offre croître de manière moins importante qu'ailleurs. La Bastide est le quartier qui héberge le moins d'annonces (329 logements en 2018) et dont la part de logements rapportée au total de logements Airbnb disponibles sur Bordeaux est la plus faible (4,2 %).

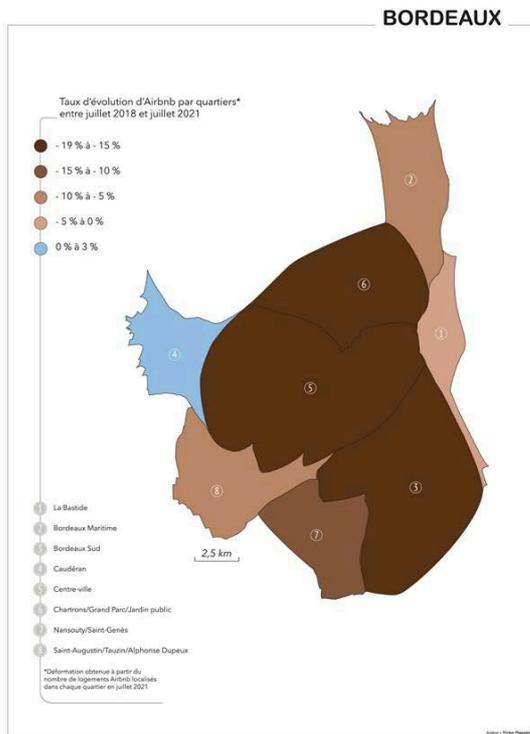
Figure 4. Évolution de l'offre Airbnb à Bordeaux, entre 2017 et 2018



Sources : observatoire-airbnb.fr [page supprimée] ; insideairbnb.com [http://insideairbnb.com/bordeaux/]. Fond de carte : opendata.bordeaux-metropole.fr [https://opendata.bordeaux-metropole.fr/explore/dataset/to\_liadm\_/information/]. Auteur : Victor Piganiol

- 13 Entre 2018 et 2021, tous les quartiers (sauf Caudéran, qui maintient une croissance positive, bien que faible) perdent des annonces de manière plus ou moins importante et voient le stock de logements diminuer (cf. figure 5). Cependant, malgré la hausse de l'offre à Caudéran et les baisses de ladite offre dans les sept autres quartiers, les hiérarchies et les rapports entre quartiers restent les mêmes : le centre-ville conserve sa position dominante autour de 30 %, mais affiche une baisse parmi les plus importantes de l'ensemble des quartiers ; la Bastide conserve sa dernière place avec une part de 4,8 % de logements en 2021 comparée à l'ensemble de l'offre globale.

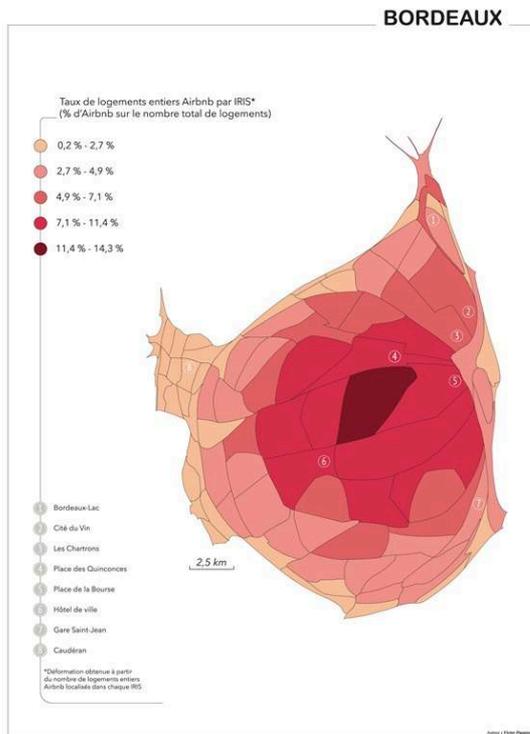
Figure 5. Évolution de l'offre Airbnb à Bordeaux, entre 2018 et 2021



Sources : observatoire-airbnb.fr [page indisponible] ; insideairbnb.com [http://insideairbnb.com/bordeaux/]. Fond de carte : opendata.bordeaux-metropole.fr [https://opendata.bordeaux-metropole.fr/explore/dataset/to\_liadm\_/information/]. Auteur : Victor Piganiol

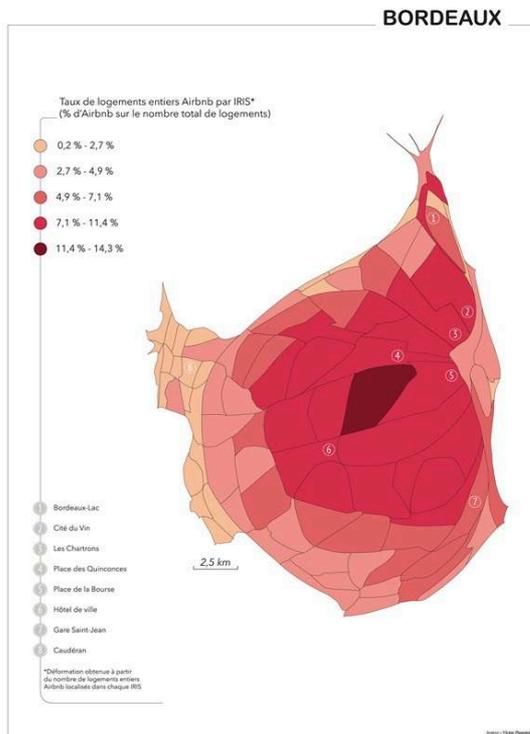
- 14 Les figures 6, 7, 8, 9 et 10 ont été construites sur la base d'un même nombre de classes, avec des seuils identiques bornant celles-ci, et ce, afin de pouvoir les comparer. L'échelon de l'Iris (îlots regroupés pour l'information statistique) a été retenu, afin de gagner en précision par rapport à celui du quartier, plus globalisant. Nous remarquons d'emblée (et c'est vrai pour l'ensemble des dates) que c'est dans les Iris du centre-ville (Triangle d'or, Quinconces, Hôtel de ville, place de la Bourse, etc.) que se localise la plupart des annonces Airbnb. Leur « déformation » conséquente, jusqu'à l'hypertrophie, traduit une tendance déjà observée plus haut, alors que d'autres Iris semblent être « ignorés » des hôtes, comme c'est le cas pour ceux situés au-delà des boulevards en direction de l'ouest, ceux localisés dans le quartier de Mériadeck ou ceux qui se trouvent au-delà de la Garonne quand on va vers l'est par exemple. En ce qui concerne la part de logements Airbnb rapportée au nombre total de logements, qui traduit la tension et la pression exercée par la location de courte durée sur le marché locatif classique, nous observons un gradient centre-nord, avec une surreprésentation de l'hypercentre, qui concentre des taux élevés (entre 7 % et 14 %) de logements Airbnb par rapport au nombre de logements total<sup>4</sup>.

Figure 6. Taux de logements Airbnb à Bordeaux, en juillet 2017



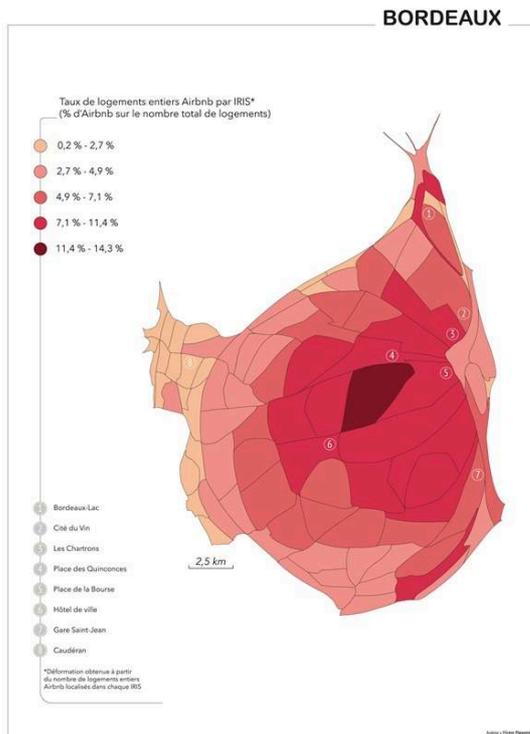
Sources : observatoire-airbnb.fr [page indisponible] ; recensement population 2015 disponible sur insee.fr [https://www.insee.fr/fr/statistiques/3627374]. Fond de carte : contours Iris disponibles sur opendata.bordeaux-metropole.fr [https://opendata.bordeaux-metropole.fr/explore/dataset/to\_liadm\_/information/]. Auteur : Victor Piganiol

Figure 7. Taux de logements Airbnb à Bordeaux, en juillet 2018



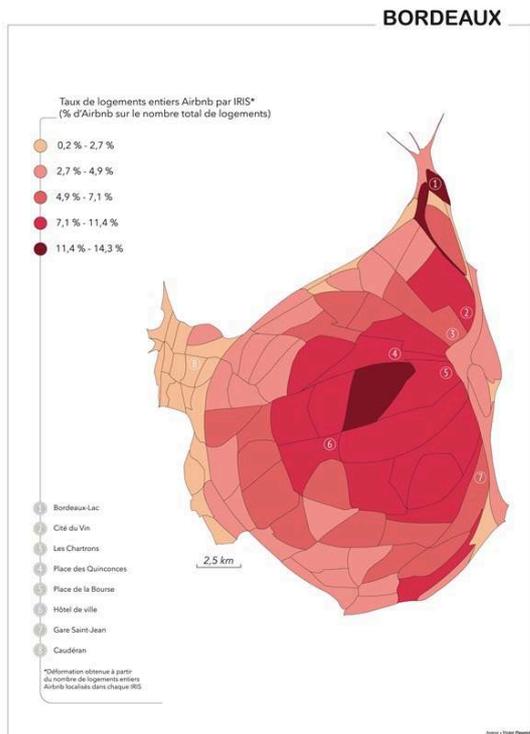
Sources : données disponibles sur [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com/bordeaux/) [http://insideairbnb.com/bordeaux/]; recensement population 2015 disponible sur [insee.fr](https://www.insee.fr/fr/statistiques/3627374) [https://www.insee.fr/fr/statistiques/3627374]. Fond de carte : contours Iris disponibles sur [opendata.bordeaux-metropole.fr](https://opendata.bordeaux-metropole.fr) [https://opendata.bordeaux-metropole.fr/explore/dataset/to\_liadm\_l/information/]. Auteur : Victor Piganiol

Figure 8. Taux de logements Airbnb à Bordeaux, en juillet 2019



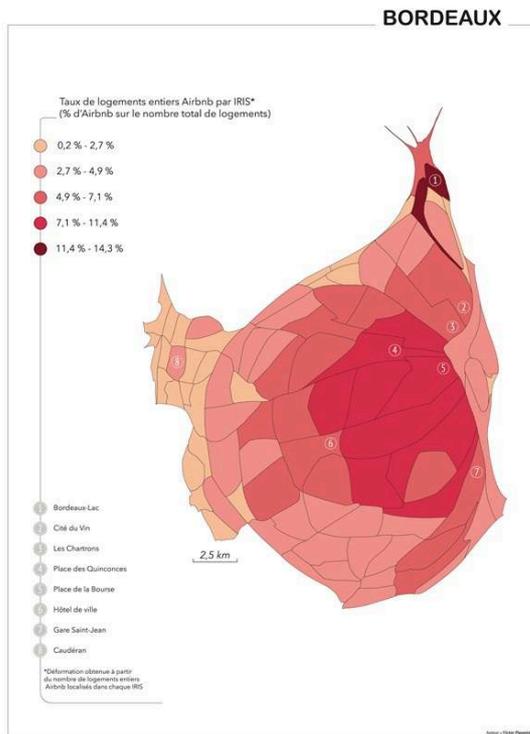
Sources : données disponibles sur [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com/bordeaux/) [http://insideairbnb.com/bordeaux/]; recensement population 2015 disponible sur [insee.fr](https://www.insee.fr/fr/statistiques/3627374) [https://www.insee.fr/fr/statistiques/3627374]. Fond de carte : contours Iris disponibles sur [opendata.bordeaux-metropole.fr](https://opendata.bordeaux-metropole.fr) [https://opendata.bordeaux-metropole.fr/explore/dataset/to\_liadm\_l/information/]. Auteur : Victor Piganiol

Figure 9. Taux de logements Airbnb à Bordeaux en juillet 2020



Sources : données disponibles sur [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com/bordeaux/) [http://insideairbnb.com/bordeaux/]; recensement population 2015 disponible sur [insee.fr](https://www.insee.fr/fr/statistiques/3627374) [https://www.insee.fr/fr/statistiques/3627374]. Fond de carte : contours Iris disponibles sur [opendata.bordeaux-metropole.fr](https://opendata.bordeaux-metropole.fr) [https://opendata.bordeaux-metropole.fr/explore/dataset/to\_liadm\_l/information/]. Auteur : Victor Piganiol

Figure 10. Taux de logements Airbnb à Bordeaux en juillet 2021



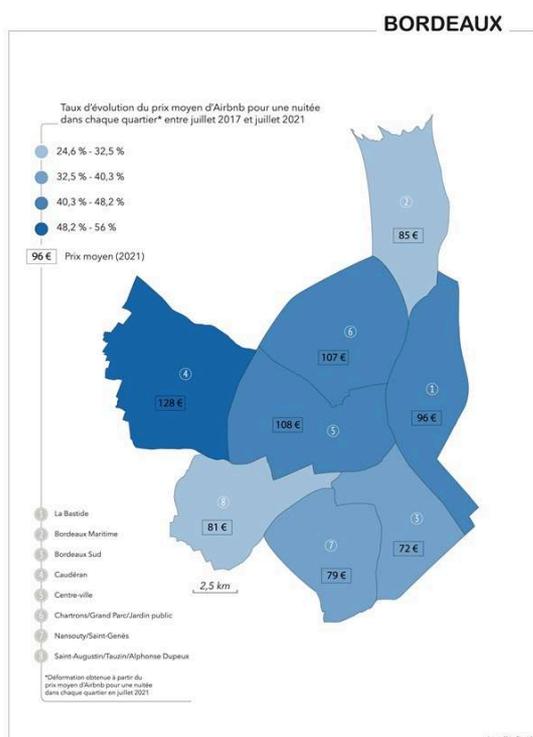
Sources : données disponibles sur [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com/bordeaux/) [http://insideairbnb.com/bordeaux/]; recensement population 2015 disponible sur [insee.fr](https://www.insee.fr/fr/statistiques/3627374) [https://www.insee.fr/fr/statistiques/3627374]. Fond de carte : contours Iris disponibles sur [opendata.bordeaux-metropole.fr](https://opendata.bordeaux-metropole.fr) [https://opendata.bordeaux-metropole.fr/explore/dataset/to\_liadm\_l/information/]. Auteur : Victor Piganiol

- 15 Au fur et à mesure que nous avançons dans le temps, les logiques précédemment mises à jour se renforcent. Entre 2017 et 2018, des Iris supplémentaires (dont la part de logements Airbnb sur le nombre total de logements est plus importante qu'ailleurs) viennent s'ajouter à ceux déjà nommés, selon une logique d'extension spatiale vers les périphéries depuis le centre-ville, notamment en direction du nord (Bassins à flots, Cité du vin) du nord-ouest et du sud (Gare Saint-Jean, Belcier). De plus en plus d'Iris sont alors concernés par le phénomène Airbnb. Une continuité spatiale s'établit et les quartiers les plus « tendus », car ils concentrent un fort taux de logements Airbnb, forment un espace homogène et circonscrit. Entre 2018 et 2019, ce vaste ensemble homogène se disloque. L'espace central autour de l'hôtel de ville, des Quinconces et des Chartrons conserve sa domination, mais deux autres centralités (l'une autour de Bordeaux-Lac, près du stade Matmut-Atlantique, du palais des congrès et du parc des expositions dans un espace éloigné du centre-ville mais néanmoins connecté via la ligne de tramway, et la seconde près de la gare Saint-Jean) émergent. Certains Iris, situés dans une espèce d'entre-deux (puisque'ils ne sont ni une centralité, ni une périphérie), deviennent moins « tendus ». La pression liée au fait d'avoir un fort taux de logements Airbnb rapporté au nombre total de logements diminue quelque-peu. Entre 2019 et 2020, on assiste à la formalisation d'une deuxième centralité forte dans le quartier de Bordeaux-Lac, tandis que celle émergeant autour de la gare Saint-Jean tend à se stabiliser mais sans se renforcer véritablement. Enfin, entre 2020 et 2021, on observe un retournement spatial, puisqu'il ne subsiste alors qu'une véritable centralité (au nord de la ville) alors que celle, plus ancienne, de l'hypercentre a disparu.

Cependant, les Iris du centre-ville conservent leur première place, que ce soit en termes de nombre d'annonces qu'ils abritent ou de tensions liées à un important nombre de logements Airbnb rapportés aux logements totaux par Iris. La distribution géographique paraît plus harmonieuse, tant le nombre d'Iris concernés par un fort taux de logements Airbnb rapportés au nombre total de logements a augmenté.

- 16 Le prix moyen d'une nuitée Airbnb (pour un logement) à Bordeaux est de 94 euros en 2021 (le même montant qu'en 2020), contre 39 euros en 2017, soit une augmentation de 141 %, alors que la typologie de logement n'a pas été modifiée. D'après la figure 11, on observe une hausse généralisée du prix moyen par nuitée pour quasiment l'ensemble des quartiers de la ville, notamment à Caudéran, où le prix moyen par nuitée est de 128 euros en 2021 (bien au-dessus de la moyenne) et où la progression tarifaire a été la plus importante, avec 56 % d'augmentation entre 2017 et 2021 (82 euros en 2017, 101 euros en 2018, 102 euros en 2019 et 128 euros en 2020). Le quartier cumule donc augmentation des prix et augmentation du nombre de logements, et ce depuis 2018. S'agissant des autres quartiers, ils continuent de voir leur prix moyen par nuitée croître. À ce stade de l'article, on peut émettre l'hypothèse que l'augmentation synchrone et ininterrompue depuis 2017, dans tous les espaces de la ville, du prix moyen par nuitée est un des éléments explicatifs de la réduction du parc de logements disponibles sur la plateforme. Elle renverrait à une forme de professionnalisation des loueurs (Flichy, 2017), se traduisant par un changement de profil des biens loués (standardisation, hausse de leur « qualité » intrinsèque). La crise du Covid-19 est venue confirmer cette tendance.

Figure 11. Évolution du prix Airbnb à Bordeaux, entre 2017 et 2021



Source : données disponibles sur [insideairbnb.com](http://insideairbnb.com/bordeaux/) [http://insideairbnb.com/bordeaux/]. Fond de carte : limites administratives disponibles sur [opendata.bordeaux-metropole.fr](https://opendata.bordeaux-metropole.fr) [https://opendata.bordeaux-metropole.fr/explore/dataset/to\_liadm\_/information/]. Auteur : Victor Pignaniol

## Changements du paysage Airbnb bordelais

- 17 Plus qu'elle n'a mis au jour de nouvelles dynamiques, la crise sanitaire, et les difficultés subséquentes, a prolongé les dynamiques déjà à l'œuvre s'agissant d'Airbnb. Il n'y a pas eu d'effet « Covid-19 » à l'origine de processus inédits ou jusqu'alors jamais observés. Le point de rupture se situe davantage en 2018, après la mise en place de la loi Élan<sup>5</sup> qui intervient après la loi Alur<sup>6</sup> de 2014, toutes deux suivies d'un certain temps de latence pour leur application. Le nombre d'annonces ne cesse de se réduire, avec une baisse davantage marquée entre 2020 et 2021 qu'entre 2018-2019 ou 2019-2020 ; exception faite du quartier de Caudéran, qui continue de voir croître le nombre d'annonces, même si cette augmentation a été moindre en 2020 et qu'elle se situe dans des ordres de grandeur peu importants, surtout lorsqu'on les compare à d'autres quartiers. En revanche, le centre-ville, où que l'on se place (à l'échelle du quartier ou des Iris qui le composent), perd chaque année des logements (et de façon plus marquée que les autres quartiers) qui disparaissent de la plateforme. Alors même que sa centralité dans le système Airbnb local n'est pas remise en cause, il est de plus en plus concurrencé par des espaces considérés jusque-là comme périphériques, comme le nord, le sud et l'ouest de la ville. La spatialité d'Airbnb se modifie donc progressivement depuis quelques années, selon un double mouvement synchrone de redistribution spatiale et de diminution de l'offre. Il semble que le Covid-19 ait joué un rôle majeur dans la consolidation, voire l'accentuation, du second phénomène (la baisse sensible et continue de l'offre de la multinationale), tandis que son influence dans la modification de la distribution des annonces Airbnb est mineure. Même lors de la période de croissance généralisée de l'offre Airbnb dans l'ensemble des quartiers entre 2017 et 2018, le centre-ville montrait des signes de ralentissement, avec une augmentation modérée du nombre d'annonces. Le stock de logements, soit le solde des entrées (nouveaux loueurs inscrits, retour d'anciens loueurs dont l'annonce était « gelée », etc.) moins les sorties (départs temporaires ou définitifs), disponible à un moment donné étant limité, les tensions sur le marché locatif plus fortes qu'ailleurs et les pressions politiques, sociales, voire médiatiques exercées sur les hôtes plus fortes que dans tout autre quartier, la tendance à la baisse s'affirme peut-être davantage ici. Elle y est sûrement plus visible. Les caractéristiques et les avantages de l'hypercentre (densité, altérité, contiguïté, etc.) se transforment alors en désavantages. Cette réduction du stock de logements Airbnb ne signifie pas l'absence de création d'annonces, mais bien que le nombre de suppressions d'annonces (désinscriptions définitives de la plateforme, désactivations temporaires) y est plus important.
- 18 Là encore, l'irruption du Covid-19 n'est pas sans lien avec cette réduction puisque, face à l'arrêt des locations, nombre d'hôtes ont choisi de se retirer de la plateforme, de manière temporaire ou non. Dans les mêmes espaces-temps, les prix ont augmenté de manière simultanée et régulière, même si la période 2020-2021 marque un ralentissement de cette dynamique, avec des tarifs moyens par nuitée qui stagnent, ou qui augmentent très légèrement, c'est-à-dire dans des proportions moindres qu'au début de la période considérée.
- 19 *Après avoir présenté l'historicité du mouvement du stock de logements proposés par Airbnb à Bordeaux entre 2017 et 2021, nous allons nous intéresser aux discours des loueurs eux-mêmes et à leurs stratégies locatives. Celles-ci pourront nous éclairer sur une potentielle correspondance entre la diminution de l'offre de logements mise au jour en première partie et l'évaluation*

*quantitative, voire qualitative, des désinscriptions temporaires ou définitives de la plateforme de la part de loueurs auparavant actifs.*

## Les stratégies adoptées pour faire face au Covid-19

- 20 Du côté de l'entreprise, plusieurs dispositifs économiques et managériaux dits d'« urgence » ont été mis en œuvre. Au-delà de ces mesures, visant à compenser les pertes financières liées au Covid-19, Airbnb s'est engagée dans une série de changements intrinsèques aboutissant à une modification plus ou moins durable de son activité.

### Airbnb : mise en place d'une gestion globale de la crise sanitaire

#### Éviter le « crash » de l'entreprise

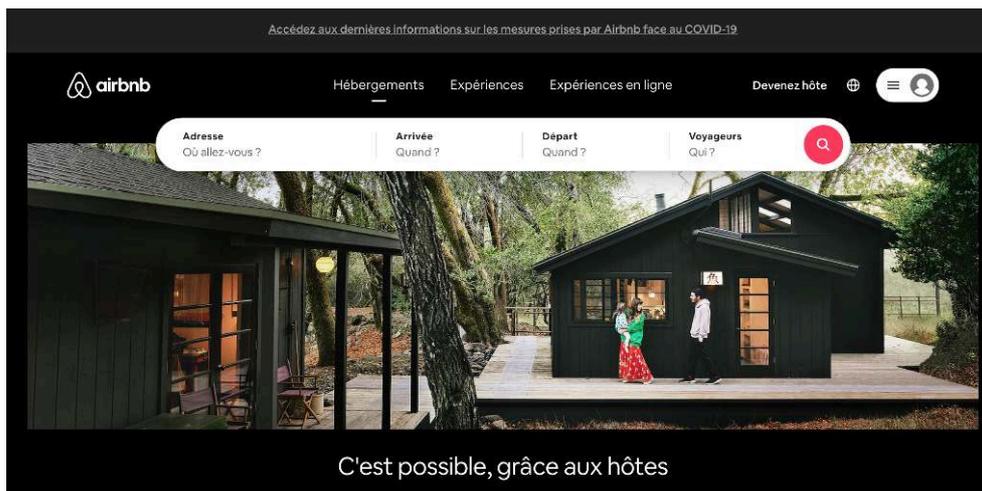
- 21 La multinationale gère la crise sanitaire et les effets induits à court terme sur son activité de manière quasi « industrielle », en réutilisant les codes et les manières de faire des groupes industriels, spécialisés dans le voyage ou non. Le vocabulaire utilisé par la firme va dans ce sens et ne laisse planer aucun doute sur les intentions d'Airbnb, dont les objectifs sont multiples : perdre le moins d'argent possible ; s'adapter à l'arrêt partiel ou total des mobilités touristiques tout en maintenant une activité minimale ; préparer le retour à une situation « normale » ; rassurer les investisseurs ; pérenniser sa place de numéro un de l'hébergement touristique mondial.
- 22 En mars 2020, les principales recettes de l'entreprise, basées sur une commission prélevée sur chaque transaction, sont devenues inexistantes. Très rapidement s'est également posée la question des frais avancés par les touristes pour leur séjour et par les hôtes pour la mise à disposition d'une partie ou de la totalité de leur logement au moment du surgissement des confinements. Pour y faire face, Airbnb a annoncé une série de mesures pour compenser les pertes prévisibles : d'abord auprès des utilisateurs, sous la forme de remboursement total ou d'avoir (« coupon ») ; puis auprès des hôtes, qui ont cru un temps que les mesures compensatoires n'allaient pas les concerner et qui ont finalement bénéficié du remboursement de milliers de réservations. L'entreprise a ainsi débloqué une enveloppe de 250 millions de dollars pour les hôtes, venant s'ajouter aux 10 millions de dollars déjà déboursés pour les « super hôtes », les meilleurs promoteurs de la marque.
- 23 Jusque-là, les deux tiers des revenus de l'entreprise provenaient des voyages internationaux et des séjours en ville. Dès lors, les revenus (montant total « gagné » par l'entreprise) de la multinationale ont chuté de 30 % par rapport à l'année 2019, s'établissant à 3,4 milliards de dollars contre 4,8 milliards de dollars en 2019. Les profits (montant perçu après déduction de toutes les dépenses nécessaires à la gestion de l'entreprise) reculent fortement, passant de -674 millions de dollars en 2019 à -4,6 milliards de dollars en 2020, soit une différence de 3,8 milliards de dollars<sup>7</sup>.
- 24 Pour faire face à la baisse de ses revenus, tout en réduisant les frais incompressibles (charges locatives et d'entretiens des 24 bureaux répartis dans le monde entier et du siège social, charges de personnel, frais marketing, compensation des usagers et des hôtes lésés, rétribution des partenaires, frais liés à la maintenance des serveurs et à l'amélioration des outils numériques, remboursement des intérêts auprès des

investisseurs, etc.), l'entreprise a mis en place une stratégie de sauvegarde de ses intérêts à court terme (Piganiol, 2020).

### Un retour aux fondamentaux

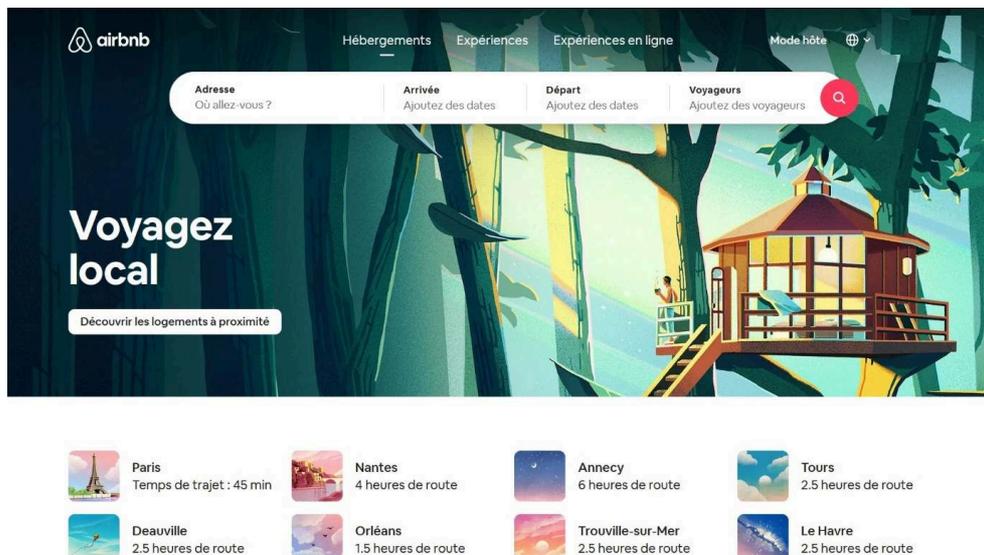
- 25 Plusieurs modifications sont apparues en ligne dans la « réservation de séjour », directement visibles sur la page Internet de l'entreprise, comme l'ajout de l'onglet « séjours longue durée<sup>8</sup> » ou « expériences en ligne » permettant de participer à des activités (bricolage, jardinage, cuisine, sport, culture, etc.) depuis chez soi (cf. figure 12). Airbnb a également modifié son algorithme de façon à présenter prioritairement aux voyageurs les séjours à proximité du lieu d'où ils effectuent la réservation (cf. figure 13). Ce changement et cette orientation vers un tourisme local et proche (même si la notion de « proche » renvoie à l'échelle régionale, nationale, voire européenne chez Airbnb) se confirme au fil des mois, avec la multiplication de slogans (« voyagez local », « partez tout près », « explorez les environs ») signifiant peu ou prou la même chose. L'entreprise se conforme ainsi au paradigme touristique du moment (et aux injonctions ou interdictions des différents gouvernements de la planète quant aux séjours touristiques en dehors du pays) consistant à partir en vacances moins loin, près de chez soi, afin de favoriser et d'aider le système touristique local, si possible en restant dans les limites nationales de son pays de résidence. L'un des réflexes d'Airbnb a donc été de se positionner sur le créneau du tourisme de proximité (domestique et/ou rural). Enfin, la fonction « prochainement disponible » est apparue après l'été 2020. Elle permet aux hôtes d'informer les touristes recherchant un hébergement touristique de la mise sur le marché prochaine de leur logement.

Figure 12. Les hôtes Airbnb mis en avant sur l'écran d'accueil de la plateforme



Source : capture-écran de la page d'accueil airbnb.fr en mars 2021 [https://www.airbnb.fr]. Auteur : Victor Piganiol

Figure 13. Le tourisme de proximité vu par Airbnb



Source : capture-écran de la page d'accueil [airbnb.fr](https://www.airbnb.fr) en mars 2021 [https://www.airbnb.fr]. Auteur : Victor Piganiol

- 26 L'entreprise a ainsi souhaité se recentrer sur son cœur de métier, à savoir l'hébergement touristique chez l'habitant. Elle a modifié son fonctionnement en simplifiant la mise en ligne des annonces, en multipliant les recours à l'intelligence artificielle et en mettant en avant les revenus potentiels pour l'hôte. L'ensemble des politiques dites de « diversification économique » entamées depuis la création de l'entreprise, et désormais inscrites dans l'ADN de l'entreprise, ont pour la plupart été avortées et/ou stoppées. Il s'agit par exemple des investissements dans le secteur des transports, de l'hôtellerie (intégration d'hôtels et de propriétés de luxe), de l'arrêt du projet Airbnb Studios (studio de création audiovisuelle) ou encore de l'abandon des idées concernant les voyages touristiques « tout inclus ». C'est l'ensemble des rachats ou des projets de développement plus ou moins liés à l'hébergement touristique (sociétés de conciergerie, de luxe ou non, de gestion locative, etc.) qui ont alors été écartés, de manière temporaire ou non, de la politique d'Airbnb. Les dirigeants actuels ont remis les hôtes au centre de leur stratégie économique et marketing : pour eux, en effet, la croissance du nombre d'hôtes (nouveaux inscrits, retour d'anciens loueurs) et donc l'augmentation du nombre d'annonces signifieraient une croissance retrouvée.
- 27 L'analyse du discours des hôtes quant à leurs stratégies face à la diminution ou à l'arrêt de leurs revenus liés locatifs nous permet ensuite de mettre en perspective l'étude de l'évolution du stock de logements disponibles menée en première partie.

## Le système de loueurs bordelais : adaptations et modifications des « façons de faire » de la location de courte durée

- 28 Intéressons-nous maintenant aux hôtes, la seule « ressource » dont l'entreprise ne peut véritablement pas se passer. Pour cela, nous avons créé et diffusé un questionnaire, entre le mois d'avril 2020 et le mois de janvier 2021, afin d'apprécier la situation de ces acteurs face à la crise sanitaire (leurs réactions, leurs stratégies, leurs actions passées, en cours ou à venir, etc.) et de comparer ces résultats avec ceux témoignant d'une

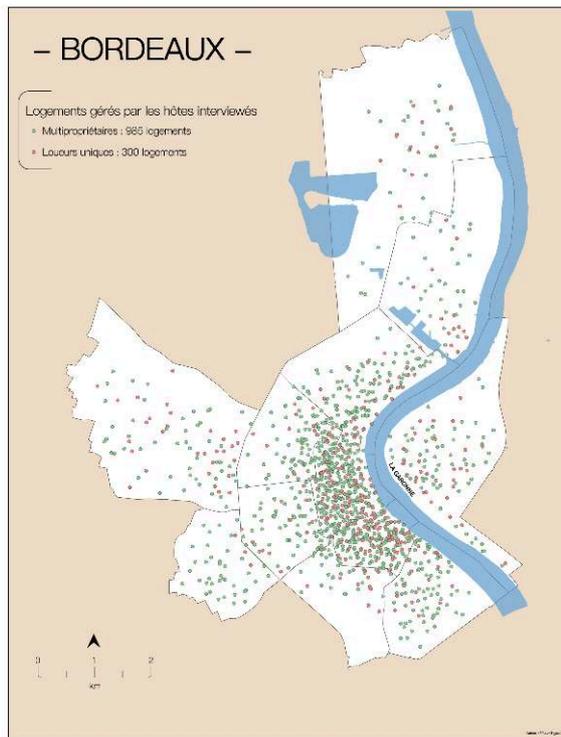
diminution du stock de logements disponibles à Bordeaux. Si les loueurs Airbnb semblent obéir à leur propres logiques (ce sont eux qui décident de louer tout ou partie de leur logement, à leur rythme, selon l'intensité qu'ils désirent et à leur manière), ils sont soumis au contexte réglementaire local, métropolitain ou national (Richon, 2019), aux contraintes liées à la location, aux aléas sanitaires qui viennent perturber leur activité. Face à l'irruption du Covid-19, tous n'ont pas adopté les mêmes discours, ni les mêmes actions pour faire face à la perturbation, voire au blocage des réservations.

- 29 Pour les loueurs, la crise a signifié une baisse substantielle des revenus provenant des locations saisonnières, qui permettaient « d'arrondir les fins de mois » (Andrieu, Devaux et Oppenchain, 2019). L'annulation de milliers de réservations n'a pas été sans conséquences puisque les loueurs ne pourront jamais récupérer les montants perdus, même si les deux périodes estivales consécutives ont permis à certains d'atténuer quelque peu le mauvais printemps 2020. Les loueurs uniques, dont l'activité de location ne constitue pas une source de revenu primaire mais bien secondaire, voire annexe, et qui sont moins dépendants vis-à-vis d'elle, n'ont pas montré de signes d'inquiétude manifestes et n'ont pas été très réactifs. Étant moins soumis aux logiques de rentabilité maximale et rapide que les multi-hébergeurs, et aussi moins contraints par les échéances liées au remboursement de crédits immobiliers, ils ont fait abstraction du contexte ambiant pour « attendre la venue de touristes » dès que les conditions le permettront. Mais les multiloueurs, tous ceux pour qui la location saisonnière de plusieurs logements de façon simultanée est une activité à part entière, souvent considérée comme une source de revenu unique et principale, ont été davantage impactés par la crise du Covid-19 (Piganiol, 2020). L'arrêt des locations est ici vécu comme un « désastre » économique : peu ou pas de possibilités de rembourser leurs échéances, endettement massif, trésorerie insuffisante, etc.

La crise actuelle a finalement agi comme un révélateur des difficultés croissantes que rencontraient les hôtes et qui s'accumulaient depuis plusieurs années. Il s'agit entre autres du renforcement des règles encadrant la pratique d'Airbnb – la loi Élan qui a durci les sanctions contre les locations illégales –, l'accumulation de problèmes liés à l'accueil de touristes – conflits avec le voisinage, [...] dégradation des appartements, déception quant à la promesse d'une rentabilité rapide et facile etc. – ou encore la fatigue des hôtes à cause de la gestion chronophage de leurs locations. (Piganiol, 2020)

- 30 Dans la figure 14, nous avons localisé l'ensemble des logements gérés par les hôtes interrogés, qui étaient disponibles sur Airbnb avant l'irruption du Covid-19. Les points rouges représentent les 300 logements appartenant aux 300 loueurs uniques interrogés, tandis que les points verts localisent les 985 biens immobiliers détenus par les 300 multiloueurs. Dans notre étude, le nombre minimum de biens loués par un multiloueur est de 2 logements (cela concerne 82 multipropriétaires) et le nombre maximum de biens loués est de 16 logements (cela concerne 7 multipropriétaires).

Figure 14. Localisation des logements possédés par les hôtes interviewés

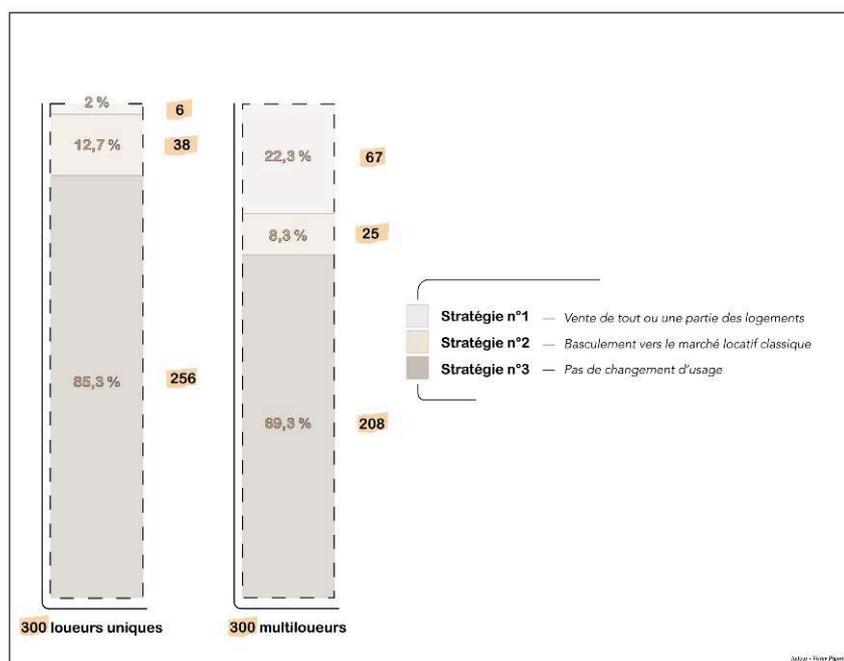


Source : enquête quantitative menée auprès de 600 loueurs Airbnb bordelais, entre avril 2020 et janvier 2021. Fond de carte : quartiers de Bordeaux disponibles sur [cmap.comersis.com \[https://cmap.comersis.com/cartes-Gironde-D33.html\]](https://cmap.comersis.com/cartes-Gironde-D33.html). Auteur : Victor Piganiol

- 31 Trois types de situations émergent de l'analyse des résultats des enquêtes s'agissant de l'immobilisme ou du départ des loueurs de la plateforme Airbnb :
1. Le loueur conserve l'ensemble de son ou de ses logement(s) et n'en modifie pas l'usage. Il peut « geler » son annonce temporairement en attendant le retour des touristes, ou la laisser en l'état sur la plateforme. Cela concerne 85,3 % des loueurs uniques et 69,3 % des multiloueurs.
  2. Selon une stratégie « mixte », le loueur bascule tout ou une partie de son ou de ses logement(s) vers le marché locatif de moyenne durée (type « bail mobilité ») ou de longue durée. En parallèle, les multiloueurs peuvent conserver une part de leur stock sur la plateforme et/ou, tout comme les loueurs uniques, le remettre sur la plateforme après s'en être retiré un temps. 12,7 % des loueurs uniques et 8,3 % des multiloueurs ont effectué ce type de changements.
  3. Le loueur décide de vendre tout ou une partie de son ou de ses logement(s) et de s'en séparer définitivement. Le projet de vente peut être antérieur au Covid-19. Cela concerne 2 % des loueurs uniques, contre 22,3 % des multiloueurs.
- 32 Une quatrième situation a émergé, mais nous ne l'avons pas retenue puisqu'elle ne concerne que 0,5 % de l'ensemble des loueurs, soit 3 loueurs. Il s'agit du basculement d'une partie ou de la totalité des biens auparavant loués sur Airbnb vers d'autres plateformes numériques de location de courte durée concurrentes, telles que Booking.com ou Abritel HomeAway.
- 33 Les résultats de notre étude sont synthétisés dans la figure 15. On note quelques différences générales dans la distribution statistique des réponses entre les deux profils

de loueurs. Si, dans les deux cas, une majorité de loueurs ne souhaitent « rien faire », c'est-à-dire qu'ils ne veulent pas modifier leur situation locative actuelle ou passée, il y a un écart de plus de 16 points entre les deux types de loueurs. Plus des deux tiers des loueurs interrogés (464 hôtes sur 600), tous types de profils confondus, n'ont pas basculé ou ne vont pas dans les prochains mois basculer vers un modèle locatif à long terme ou vendre tout ou partie de leur(s) bien(s) immobilier(s). Seule une minorité de loueurs (136 loueurs inscrits sur Airbnb interrogés) a déjà effectué ou compte effectuer prochainement des changements dans la façon de louer leur(s) logement(s). L'analyse des résultats correspondant aux situations 2 et 3 est relativement conforme à l'évolution du stock de logements décrite en première partie. Les ordres de grandeur qui renvoient à l'arrêt des locations (visible à travers les enquêtes) et, consécutivement, à une diminution du nombre de logements disponibles (visible grâce à la mobilisation des données quantitatives) sont peu ou prou les mêmes. Il y a certes un mouvement de désinscription qui tend à émerger, mais aucun élément de nos enquêtes ne permet d'affirmer que ce mouvement constitue une rupture par rapport à la dynamique observée depuis 2018. Pour cela, il aurait fallu réaliser une étude, dans les mêmes conditions (en termes de nombre de loueurs interrogés, de questions posées), avant 2020 afin de comparer les résultats entre eux. Ainsi, seuls 12,7 % des loueurs uniques (soit 38 d'entre eux) ont décidé de basculer leur logement vers le marché locatif classique, contre 8,3 % des multiloueurs (soit 25 d'entre eux). Quant à vendre tout ou partie de leur(s) bien(s) immobilier(s), ce sont les multiloueurs qui sont les plus enclins à le faire (22,3 % d'entre eux, ce qui correspond à 67 hôtes), contre 6 loueurs uniques (2 % du total), mais, là encore, les ordres de grandeur restent peu élevés.

Figure 15. Infographie des stratégies des loueurs interviewés



Source : enquête quantitative menée auprès de 600 loueurs Airbnb bordelais, entre avril 2020 et janvier 2021. Auteur : Victor Piganiol

- 34 Si la capacité à « attendre » le retour des touristes en conservant le modèle locatif dominant jusque-là est confirmée, l'apparition d'une dynamique visant à basculer vers un modèle de location sur le long terme ou vers la vente de logement(s) est indéniable, bien que plusieurs façons de faire coexistent. C'est chez les multiloueurs que les changements dans le système de location sont les plus affirmés : 30,6 % d'entre eux ont émis le souhait de louer de façon conventionnelle ou de vendre tout ou partie de leur logement, contre 14,6 % des loueurs uniques. De plus, ils sont davantage enclins à vendre, et donc à se « débarrasser » d'une partie ou de la totalité de leur(s) bien(s) immobilier(s), qu'à basculer vers un modèle locatif avec des baux longue durée. Les loueurs uniques sont plus nombreux à s'orienter vers la situation 1, consistant à ne rien changer dans leur façon de faire en matière d'usage locatif. Et, si certains sont prêts à la modifier, ils se tournent davantage vers la location classique plutôt que vers la vente de leur appartement.
- 35 Plusieurs explications, résultant de nos enquêtes, peuvent être avancées pour comprendre ces trajectoires. Les multiloueurs quittant la plateforme ne veulent pas s'engager ou se réengager dans des modèles de location longue durée jugés moins rentables, et ce même si la location Airbnb n'a, selon eux, pas que des avantages : ils évoquent notamment la logistique quotidienne relativement lourde et contraignante (rotation des voyageurs plus fréquente) des locations courte durée. Ils préfèrent vendre leur bien, qui leur rapportera une somme d'argent conséquente, immédiatement accessible, ce qui les débarrassera de toutes contraintes financières, logistiques et techniques. Lorsqu'on interroge les loueurs uniques sur les raisons qui peuvent les pousser à suspendre temporairement ou définitivement leur activité, certains d'entre eux nous ont expliqué être très sensibles à la « crise du logement » touchant des populations précaires aux revenus faibles et souhaitent donc rendre disponible leur logement pour elles, en les mettant sur le marché locatif conventionnel. De plus, ils n'ont pas forcément l'expérience des multipropriétaires en matière de gestion de biens immobiliers et ne veulent pas entrer dans des logiques qui les dépassent et les effraient. Ils estiment qu'il sera toujours temps de vendre leur bien plus tard.
- 36 Si le discours de certains loueurs ayant décidé de quitter la plateforme est ferme et catégorique, d'autres se laissent la possibilité de revenir, en fonction de l'évolution des conditions sanitaires mais aussi réglementaires. C'est ce qu'exprime un loueur interrogé lorsqu'il affirme que « les villes ont besoin de touristes, et les touristes veulent Airbnb, donc les villes ont besoin de nous, les hôtes ! ». L'hypothèse formulée en première partie, d'une augmentation des prix moyens par nuitée sur l'ensemble du territoire bordelais, est confirmée. En plus d'être le reflet d'une professionnalisation accrue des loueurs, elle est une des conséquences du Covid-19 et fait partie des stratégies mises en place par les loueurs pour y faire face, comme l'illustre l'extrait suivant : « J'ai souhaité augmenter le prix de l'ensemble de mes biens loués sur Airbnb pour compenser les pertes liées à la crise sanitaire, et ainsi rebâtir une trésorerie dans laquelle j'avais pioché dès les premières annulations du mois de mars 2020 [...] ».

## Conclusion

- 37 Airbnb, comme l'ensemble des acteurs du secteur du tourisme, est durement touchée par la crise du Covid-19. Les différentes mesures « exceptionnelles » prises par la plateforme durant les premières semaines de la pandémie en témoignent. Mais nous

manquons encore de recul pour apprécier l'ensemble des effets à long terme des perturbations liées au virus et des mesures pour en limiter la propagation. L'analyse de l'évolution de l'offre Airbnb proposée à Bordeaux entre 2017 et 2021, associée à l'étude des stratégies mises en place par les loueurs depuis mars 2020, nous ont permis d'appréhender les effets du SRAS-CoV-2 sur la location de courte durée et de les replacer dans une dynamique à moyen/long terme, afin de percevoir les différences et les similitudes.

- 38 La défection d'un certain nombre de loueurs Airbnb à l'ère du Covid-19, rendue visible par les productions cartographiques réalisées à partir des données extraites de la plateforme et corroborée par l'analyse des résultats des questionnaires distribués aux hôtes, n'est pas (encore) un phénomène majeur. Les loueurs ayant décidé de quitter définitivement la plateforme ne sont pas majoritaires. Ce mouvement de désertion existe, mais il n'est pas significativement élevé par rapport aux dynamiques observées les années précédentes. Il viendrait plutôt conforter les dynamiques en cours depuis 2018. Il n'y a donc pas d'inflexion du phénomène, pas plus qu'il n'y a une accélération de celui-ci. L'effet « Covid-19 » n'a pas créé de rupture dans la dynamique de délitement de l'offre Airbnb à Bordeaux, mais doit plutôt être considéré comme un élément qui participe de la continuité du phénomène qui s'observe depuis 2018. La diminution du stock de logements dépasse assez largement l'horizon du Covid-19 et s'inscrit dans un processus qui possède une historicité propre.
- 39 Une majorité de loueurs reste inscrite sur la plateforme, par fidélité ou par intérêt, et Bordeaux continue de concentrer la très grande majorité de l'offre d'hébergement à l'échelle de la métropole, du département de la Gironde ou de la région Nouvelle-Aquitaine, et constitue encore l'une des dix villes les plus « airbnbisées » de France. Parallèlement, on assiste à la mutation de la spatialité de l'offre Airbnb à toutes les échelles. Les centralités se modifient, s'étendent, se déplacent, se concurrencent : l'hypercentre bordelais recule au profit du nord, de l'ouest et du sud de la ville ; les villes françaises et européennes fléchissent au profit des espaces ruraux ou des espaces les moins denses.
- 40 Plus que dans le nombre de départs, c'est dans l'intentionnalité exprimée par les loueurs que s'expriment les changements les plus importants. Si, avant l'irruption du Covid-19, les raisons de quitter la plateforme étaient très hétérogènes et obéissaient le plus souvent à des logiques individuelles<sup>9</sup> (manque de temps, lassitude, pression exercée par les mesures coercitives adoptées par les pouvoirs publics jugée trop importante, etc.), ces raisons sont devenues davantage uniformes : l'arrêt des revenus liés à l'activité de location et l'ensemble des conséquences associées (difficultés à rembourser les échéances de prêt, inconfort financier, accumulation des problèmes d'ordres économiques, etc.) constituent le motif principal intervenant dans le choix des loueurs de quitter Airbnb et viennent s'ajouter, ou non, aux autres motifs déjà repérés dans cette étude.
- 41 Les discours des loueurs sont donc conformes à l'analyse des données observées entre 2018 et 2021 s'agissant de la diminution croissante et mesurée de l'offre de logements Airbnb à Bordeaux. Les différents observateurs n'ont pas tort d'évoquer une désaffection visible des loueurs pour la plateforme américaine, qui se matérialise par des départs temporaires ou définitifs, qui peuvent prendre des formes variées (retour d'une partie du stock dans le marché locatif conventionnel, vente, départ vers d'autres plateformes, etc.). Cependant, ces changements ne sont ni nouveaux, ni récents puisque

l'érosion du stock de logements est visible depuis 2018 (selon les données disponibles). À l'avenir, d'autres enquêtes semblables à celles que nous avons menées ici, réalisées annuellement, pourraient nous éclairer avec plus de précisions sur ces réalités.

- 42 Enfin, la rétractation de l'offre Airbnb et le départ volontaire de certains loueurs de la plateforme pourraient intéresser les acteurs de la ville, notamment parce que cela pourrait signifier une possible réinjection de biens immobiliers dans le circuit classique du marché locatif ou celui de la vente immobilière et permettre de réduire les tensions structurelles liées au marché de l'immobilier. Si des municipalités mènent déjà des politiques de logement social ambitieuses, il n'est pas à exclure qu'elles soient attentives à ce changement d'usage, surtout dans les espaces urbains où se loger est devenu très difficile, si ce n'est impossible, notamment du fait de la multiplication des locations de courte durée de type Airbnb.

---

## BIBLIOGRAPHIE

### Références scientifiques

- Thomas AGUILERA, Francesca ARTIOLI et Claire COLOMB, « Explaining the Diversity of Policy Responses to Platform-mediated Short-term Rentals in European Cities: A Comparison of Barcelona, Paris and Milan », *Environment and Planning A: Economy and Space*, SAGE Publications, 2019 [<https://doi.org/10.1177%2F0308518X19862286>].
- Dominique ANDRIEU, Julian DEVAUX et Nicolas OPPENCHAIM, « Cet Airbnb dont on ne parle pas », *Metropolitiques.eu*, 2019 [[https://metropolitiques.eu/IMG/pdf/pdf\\_met-devauxetal.pdf](https://metropolitiques.eu/IMG/pdf/pdf_met-devauxetal.pdf)].
- Francesca ARTIOLI, « Digital Platforms and Cities: A Literature Review for Urban Research », Sciences-Po, 2018 [<https://spire.sciencespo.fr/hdl:/2441/5ktrkc24c69j5bdrfoofk99nek/resources/wp01-2018-artioli.pdf>].
- Ian BROSSAT, *Airbnb, la ville ubérisée*, La ville brûle, 2018.
- Pierre BECKOUCHE, *Les nouveaux territoires du numérique. L'univers digital du sur-mesure de masse*, Éditions « Sciences humaines », 2019.
- Diane COYLE et Timothy YU-CHEONG YEUNG, « Understanding Airbnb in Fourteen European Cities », *The Jean-Jacques Laffont Digital Chair Working Papers*, n° 7088, p. 1-33, 2016 [<https://www.lcii.eu/wp-content/uploads/2017/03/Yeung-Understanding-AirBnB-in-Fourteen-European-Cities-v4.1-1.pdf>].
- Philippe DUHAMEL, « Le fonctionnement de la centralité touristique de Paris », dans Thérèse Saint-Julien et Renaud Le Goix (dir.), *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*, Belin, 2007, p. 39-64.
- Patrice FLICHY, « Les nouvelles frontières du travail à l'ère numérique », Seuil, 2017.

- Leigh GALLAGHER, *Airbnb Story. Comment trois jeunes ont disrupté un secteur... et créé la polémique*, Dunod, 2018.
- Alain GIRARD et Bernard SCHÉOU, « Le tourisme après la catastrophe de la COVID-19 : se mobiliser pour la relance ou opérer le changement de cap vital ? », *Téoros*, 2020 [<http://journals.openedition.org/teoros/8438>].
- Rémy KNAFOU, *Réinventer le tourisme. Sauver nos vacances sans détruire le monde*, Éditions du Faubourg, 2021.
- Anne-Cécile MERMET et Ola SÖDERSTRÖM, « When Airbnb Sits in the Control Room: Platform Urbanism as Actually Existing Smart Urbanism in Reykjavík », *Frontiers in Sustainable Cities*, 2020 [<https://doi.org/10.3389/frsc.2020.00015>].
- Marianne MORANGE et Camille SCHMOLL, *Les outils qualitatifs en géographie. Méthodes et applications*, Armand Colin, 2016.
- Victor PIGANIOL, « Airbnb ou la géopolitique (mondialisée) d'un hébergement touristique contesté. De la *disruption* magnifiée aux conflictualités généralisées... », *Via. Tourism Review*, n° 19, 2021 [<https://doi.org/10.4000/viatourism.6948>].
- Victor PIGANIOL, « La planète Airbnb au risque de la COVID-19 », *Téoros. Revue de recherche en tourisme*, vol. 39, n° 3, 2020 [<http://journals.openedition.org/teoros/6518>].
- Giovanni QUATTRONE, Davide PROSPE, Daniele QUERCIA, Licia CAPRA et Mirco MUSOLESI, « Who Benefits from the “Sharing” Economy of Airbnb? », *ResearchGate*, 2016 [[https://www.researchgate.net/publication/301874810\\_Who\\_Benefits\\_from\\_the\\_Sharing\\_Economy\\_of\\_Airbnb](https://www.researchgate.net/publication/301874810_Who_Benefits_from_the_Sharing_Economy_of_Airbnb)].
- Jeanne RICHON, « Régulation de la location de courte durée à Paris. Entre grandes avancées et incertitudes », *Revue Espaces*, n° 348, 2019 [<https://www.tourisme-espaces.com/doc/10259.regulation-location-meuble-courte-duree-paris-entre-grandes-avancees-incertitudes.html>].
- Joan SALES-FAVÀ, Paolo CHEVALIER, Antonio LÓPEZ-GAY et Juan A. MÓDENES, « Diminution du nombre de logements disponibles pour les ménages et pression touristique : l'exemple de Barcelone », *Téoros. Revue de recherche en tourisme*, vol. 39, n° 1, 2020 [<http://journals.openedition.org/teoros/3945/>].
- Nick SRNICEK, « The Challenges of Platform Capitalism: Understanding the Logic of a New Business Model », *Juncture*, n° 23, p. 254-257 [<https://doi.org/10.1111/newe.12023>].
- Mathis STOCK, « Le concept de centralité à l'épreuve du tourisme. Réflexions critiques », Presses universitaires de Rennes, 2017.
- Mathis STOCK, « Les sociétés à individus mobiles : vers un nouveau mode d'habiter ? », *EspacesTemps.net*, 2005 [<https://www.espacestemp.net/articles/societes-individus-mobiles>].
- Natalie STORS et Andreas KAGERMEIER, « Motives for Using Airbnb in Metropolitan Tourism – Why do People Sleep in the Bed of a Stranger? », *Regions Magazine*, vol. 299, n° 1, p. 17-19, 2015 [<https://doi.org/10.1080/13673882.2015.11500081>].
- Patrick VICÉRIAT et Claude ORIGET DU CLUZEAU, « Les impacts de la Pandémie sur le tourisme mondial à court, moyen et long terme », *Revue Espaces*, n° 358, 2021 [<https://www.tourisme-espaces.com/doc/10589.impacts-pandemie-tourisme-mondial-court-moyen-long-terme.html>].

Natalia YANNOPOULOU, Mona MOUFAHIM et Xuemei BIAN, « User-generated Brands and Social Media: Couchsurfing and AirBnb », *Contemporary Management Research*, vol. 9, n° 1, p. 85-91, 2013  
[<https://doi.org/10.7903/cmr.11116>]

## Articles de presse

AIRBNB, « Host Update with Brian Chesky | May 13 », youtube.com, 12 novembre 2020 [<https://www.airbnb.fr/resources/hosting-homes/a/may-13-its-time-to-start-looking-ahead-192>]

AIRBNB, « 250 millions de \$ US pour soutenir les hôtes touchés par les annulations », airbnb.fr, 30 mars 2020 [<https://www.airbnb.fr/resources/hosting-homes/a/250m-to-support-hosts-impacted-by-cancellations-165>]

Stéphanie ALEXANDRE, « AirBnB indemnise les voyageurs et les hôtes », leparticulier.lefigaro.fr, 7 avril 2020 [<https://leparticulier.lefigaro.fr/article/airbnb-indemnise-les-voyageurs-et-les-hotes>]

David BARROUX, « Les leçons d'Airbnb », lesechos.fr, 9 décembre 2020 [<https://www.lesechos.fr/idees-debats/editos-analyses/les-lecons-dairbnb-1272536>]

Jorge CARASSO, « À Paris, des logements Airbnb à vendre faute de touristes », lefigaro.fr, 7 mars 2021 [<https://www.lefigaro.fr/societes/a-paris-des-logements-airbnb-a-vendre-faute-de-touristes-20210307>]

LES ÉCHOS, « Covid : Airbnb a perdu 4,6 milliards de dollars en 2020 », lesechos.fr, 26 février 2021 [<https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/covid-airbnb-a-perdu-46-milliards-de-dollars-en-2020-1293732>]

LES ÉCHOS, « Airbnb, le pari du retour aux sources », lesechos.fr, 12 mars 2021, [<https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/airbnb-le-pari-du-retour-aux-sources-1297898>]

Philippe ESCANDE, « Airbnb joue la carte de "l'amazonisation" », lemonde.fr, 8 mars 2019 [[https://www.lemonde.fr/economie/article/2019/03/08/airbnb-joue-la-carte-de-l-amazonisation\\_5433193\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2019/03/08/airbnb-joue-la-carte-de-l-amazonisation_5433193_3234.html)]

Clément GUILLOU, « Brian Chesky, PDG d'Airbnb : "Je pensais qu'on était parti pour une traversée du désert, et c'est l'inverse" », lemonde.fr, 26 mai 2021 [[https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/05/26/brian-chesky-pdg-d-airbnb-je-pensais-qu-on-etait-parti-pour-une-traversee-du-desert-et-c-est-l-inverse\\_6081518\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/05/26/brian-chesky-pdg-d-airbnb-je-pensais-qu-on-etait-parti-pour-une-traversee-du-desert-et-c-est-l-inverse_6081518_3234.html)]

Laura MOTET et Léa SANCHEZ, « Après le confinement, l'incursion hésitante des hôtes Airbnb dans le marché de la location classique », lemonde.fr, 22 mai 2020 [[https://www.lemonde.fr/societe/article/2020/05/22/apres-le-confinement-l-incursion-hesitante-des-hotes-airbnb-dans-le-marche-de-la-location-classique\\_6040482\\_3224.html](https://www.lemonde.fr/societe/article/2020/05/22/apres-le-confinement-l-incursion-hesitante-des-hotes-airbnb-dans-le-marche-de-la-location-classique_6040482_3224.html)]

Anaïs MOUTOT, « Comment Airbnb est devenu un géant mondial du tourisme », lesechos.fr, 10 décembre 2020 [<https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/comment-airbnb-est-devenu-un-geant-mondial-du-tourisme-1272603>]

Anaïs MOUTOT, « Murray Cox, l'empêcheur de tourner en rond d'Airbnb », lesechos.fr, 9 décembre 2020 [<https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/murray-cox-lempecheur-de-tourner-en-rond-dairbnb-1272375>]

Vanguélis PANAYOTIS, « Classement mondial 2020 des groupes hôteliers », [hospitality-on.com](https://hospitality-on.com/fr/ouvertures/classement-mondial-2020-des-groupes-hoteliers), 9 mars 2020 [https://hospitality-on.com/fr/ouvertures/classement-mondial-2020-des-groupes-hoteliers]

Marion SIMON-RAINAUD, « Airbnb est devenu incontournable, même à la campagne », [start.lesechos.fr](https://start.lesechos.fr/au-quotidien/voyage-expatriation/airbnb-est-devenu-incontournable-meme-a-la-campagne-1320111), 2 juin 2021 [https://start.lesechos.fr/au-quotidien/voyage-expatriation/airbnb-est-devenu-incontournable-meme-a-la-campagne-1320111]

Léa SURMAIRE, « Airbnb à Bordeaux : un recul inédit des offres de location », [sudouest.fr](https://www.sudouest.fr/economie/immobilier/bordeaux-recul-inedit-des-offres-de-locations-sur-airbnb-4672713.php), 11 août 2021 [https://www.sudouest.fr/economie/immobilier/bordeaux-recul-inedit-des-offres-de-locations-sur-airbnb-4672713.php]

YAHOO FINANCE, « Airbnb CEO Discusses How the Coronavirus Pandemic “changed travel forever” », [youtube.com](https://www.youtube.com/watch?v=xCvqdERoh78&t=296s), 23 juillet 2020 [https://www.youtube.com/watch?v=xCvqdERoh78&t=296s]

## NOTES

1. Dans cet article, nous emploierons préférentiellement le féminin pour évoquer Airbnb (l'entreprise, la multinationale, la firme, la plateforme...).
2. En prélevant une commission d'intermédiation variable sur chaque transaction.
3. La France est le deuxième marché mondial avec plus de 600 000 annonces disponibles : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/carte-a-la-une/france-airbnb>.
4. Résidences principales (87,9 %), résidences secondaires (5,2 %) et logements vacants (6,9 %) en 2018 (INSEE).
5. La loi sur le logement du 23 novembre 2018, dite « loi Élan », limite les locations touristiques à 120 jours par an pour les résidences principales. Elle instaure également un contrôle renforcé et prévoit des sanctions relativement élevées pour les loueurs et les plateformes contrevenants.
6. La loi du 24 mars 2014 définit la résidence principale, et la distingue de la résidence secondaire.
7. Même si l'entreprise n'a jamais été bénéficiaire sur une année complète.
8. L'onglet a été supprimé depuis, mais la fonction a été directement intégrée dans l'algorithme lors du choix du séjour (lieu, date, nombre de « voyageurs ») par l'utilisateur, soit au moment de sélectionner sa future destination.
9. Ce qui nous permet d'affirmer, sans trop de risques, qu'il y a autant de raisons de quitter Airbnb que de profils de loueurs.

---

## RÉSUMÉS

Les conséquences directes ou indirectes de la pandémie de Covid-19 se font jour à tous les niveaux, y compris pour les multinationales décriées avant la crise sanitaire mondiale. C'est le cas d'Airbnb qui, depuis mars 2020, a dû faire face à plusieurs défections majeures qui l'ont poussée à adopter des mesures économiques « exceptionnelles », mais aussi à reconsidérer ses politiques de diversification économique et/ou sectorielle. Face à cette situation sans précédent, c'est l'ensemble du système lié à la multinationale qui est bouleversé, et notamment le réseau des loueurs. Eux aussi ont adopté des stratégies multiples et différenciées pour pallier l'absence de

touristes et la perturbation de leur activité, jusqu'à envisager de se désinscrire définitivement de la plateforme. Dès lors, un certain nombre d'observateurs ont présenté le départ d'Airbnb de certains loueurs comme un désengagement nouveau, massif et irréversible. Or la réalité est plus complexe et surtout plus nuancée. Cet article, en s'appuyant sur une étude de l'évolution de l'offre Airbnb à Bordeaux depuis 2017, ainsi que sur des enquêtes qualitatives menées auprès d'hôtes locaux, s'applique à montrer une réalité de la location de courte durée sur le moyen terme en insistant sur l'incidence liée au Covid-19.

The direct or indirect consequences of the Covid-19 pandemic are emerging at all levels, including for multinationals criticized before the global health crisis. This is the case with Airbnb, which since March 2020 has had to deal with several major defections that have prompted it to adopt "exceptional" economic measures, but also to reconsider its economic and/or sectoral diversification policies. Faced with this unprecedented situation, it is the entire system linked to the multinational that is upset, and in particular, the network of rental companies. They too have adopted multiple and differentiated strategies to compensate for the absence of tourists, and the disruption of their activity, until they consider permanently unsubscribing from the platform. Therefore, a number of observers have presented the departure of Airbnb from some rental companies as a new, massive and irreversible disengagement. However, the reality is more complex, and above all, more nuanced. This article, based on a study of the evolution of the Airbnb offer in Bordeaux since 2017, as well as on qualitative surveys carried out with local hosts, seeks to show the reality of short-term rentals, in the medium-term by emphasizing the incidence linked to Covid-19.

## INDEX

**Keywords :** Bordeaux, Airbnb, Covid-19, adaptation, rental system

**Mots-clés :** Bordeaux, Airbnb, Covid-19, adaptation, système de loueurs

## AUTEUR

**VICTOR PIGANIOL**

Géographie

Doctorant

Université Bordeaux-Montaigne, UMR PASSAGES 5319 – CNRS

victor.piganiol[at]cnrs.fr