



HAL
open science

Airbnb ou la géopolitique (mondialisée) d'un hébergement touristique contesté. De la disruption magnifiée aux conflictualités généralisées...

Victor Piganiol

► **To cite this version:**

Victor Piganiol. Airbnb ou la géopolitique (mondialisée) d'un hébergement touristique contesté. De la disruption magnifiée aux conflictualités généralisées.... Via *Tourism Review*, 2021, 10.4000/via-tourism.6948 . halshs-03598855

HAL Id: halshs-03598855

<https://shs.hal.science/halshs-03598855>

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.



Via
Tourism Review
19 | 2021
Tourismes et géopolitiques

Airbnb ou la géopolitique (mondialisée) d'un hébergement touristique contesté. De la *disruption* magnifiée aux conflictualités généralisées...

Victor Piganiol



Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/viatourism/6948>
DOI : 10.4000/viatourism.6948
ISSN : 2259-924X

Traduction(s) :

Airbnb o la geopolítica (globalizada) de un alojamiento turístico en disputa. Desde su avasalladora llegada a la generalización de los conflictos - URL : <https://journals.openedition.org/viatourism/7010> [es]

Éditeur

Association Via@

Ce document vous est offert par Université Bordeaux Montaigne



Référence électronique

Victor Piganiol, « Airbnb ou la géopolitique (mondialisée) d'un hébergement touristique contesté. De la *disruption* magnifiée aux conflictualités généralisées... », *Via* [En ligne], 19 | 2021, mis en ligne le 26 juillet 2021, consulté le 06 mars 2022. URL : <http://journals.openedition.org/viatourism/6948> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/viatourism.6948>

Ce document a été généré automatiquement le 28 juillet 2021.



Via Tourism Review est mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

Airbnb ou la géopolitique (mondialisée) d'un hébergement touristique contesté. De la *disruption* magnifiée aux conflictualités généralisées...

Victor Piganiol

NOTE DE L'ÉDITEUR

Article évalué par les pairs

Introduction

- 1 Par l'usage des slogans « Welcome Home » (Bienvenue à la maison) ou « Belong Anywhere » (Chez vous, ailleurs), Airbnb promet un renouvellement de l'expérience touristique basée sur un hébergement original des voyageurs, directement chez l'habitant, s'appuyant sur une très large « communauté », et mobilisant des valeurs de solidarité, d'ouverture ainsi que des vertus « pacifique ». Depuis plus de dix ans, la plateforme modifie nos habitudes de voyage, et s'est durablement installée dans nos paysages touristiques urbains. Pour autant, les réalités associées à la multinationale, qui révèlent les difficultés qu'elle a à s'insérer dans les différents contextes territoriaux et à conserver sa « place », contredisent ce discours officiel. Le déploiement d'Airbnb, peu importe l'échelle retenue, soulève de nombreux problèmes considérés comme conflictuels. Un conflit¹ est une « situation relationnelle structurée autour d'un antagonisme [...] », se caractérisant par « la présence de forces opposées [...] un désaccord, [...] une rivalité ou une inimité », qui peut « avoir plusieurs formes et être

considérée selon son degré de gravité ou selon la profondeur des dissensions entre les différents acteurs » (Cattaruzza et Sintès, 2011). Il s'agit « d'un processus où s'opposent de façon manifeste plusieurs acteurs, où l'espace est support, objet ou impacté » (Anne Cadoret, 2017). On entre dans le champ du tourisme par l'étude des conflits inhérents à son déploiement, alors que les spécialistes de géographie politique s'intéressent au fait touristique en tant que substance à penser, à réfléchir, à produire et à laquelle se confronter. A ce titre Airbnb est un objet médiateur, qui met en tension l'approche géographique des conflits et du tourisme. Ce dernier, définit comme tout ce qui relève des espaces, des pratiques et des acteurs « participant de la "recréation" des individus par le déplacement et l'habiter temporaire hors des lieux du quotidien » (Knafou et Stock, 2003), peut légitimement être appréhendé par la géopolitique (Giblin, 2007 ; Hoerner, 2007a, 2007b ; Matelly, 2013). Pour le géographe Yves Lacoste, la géopolitique demeure « l'étude des rivalités de pouvoir (s) et/ou d'influence (s) sur des territoires, et de leur (s) représentation (s)² [contradictaires] » (Lacoste, 1993, 2002). Ce champ scientifique promeut également « [...] l'étude multiscalaire des conflits entre acteurs³ [...] ». Classiquement, l'usage scientifique et/ou médiatique du terme géopolitique renvoie à des grandes questions internationales, à des guerres ou à des tensions entre États, armées rebelles et groupes terroristes. Parallèlement à cette « géopolitique classique centrée sur l'État, sa croissance et son déclin [...], se dessine une micro-géopolitique, analysant l'évolution des « micro-entités » : régions, villes, multinationales, organismes divers [...] » (Moreau Defarges, 2002). Cette « nouvelle » manière de faire de la géopolitique, notamment dans la mobilisation d'autres échelles, d'autres acteurs, a fait émerger une nouvelle vision des territoires, dont ceux situés à une échelle locale (Subra, 2016).

- 2 L'augmentation croissante du nombre de touristes dans les villes depuis les années 1990 a suscité de vives critiques de la part d'universitaires, de citoyens ou de la classe politique (Aguilera et al., 2019), dénonçant les conséquences visibles et durables sur la transformation des quartiers, le bouleversement des marchés du logement ou la vie quotidienne des résidents de longue date. À ce titre, le développement récent des plateformes relevant de l'économie « collaborative » (Fang et al., 2015) a profondément modifié le tourisme (Stock, 2005), participant d'une mutation des usages liés à l'hébergement des touristes voire à la modification de l'habiter touristique (Lazzarotti, 2018 ; Lucas, 2018 ; Stock, 2007, 2015). Airbnb est symptomatique des conflits liés au déploiement de ces plateformes, en raison de sa contribution perçue aux processus de gentrification, alors que le caractère numérique de celle-ci fait de la pratique de l'hébergement, un enjeu politique majeur dans la plupart des métropoles. Étudier Airbnb à travers une lecture géopolitique nous amène donc à analyser « les conflits [émergents] autour de qui a le « droit » de vivre et de profiter de la ville, et d'obtenir une part des avantages du « capitalisme de plateforme » (Srnicsek, 2017) », et « autour de la justification et des conditions dans lesquelles le droit d'utiliser une propriété ou exercer une activité économique peut être restreinte ou règlementée » (Aguilera et al., 2019). Cette vision profondément conflictuelle se reflète dans la sémantique utilisée par les principaux médias francophones (télévision, quotidiens nationaux ou régionaux, radio) : « colonisation », « guerre », « prédation », « confiscation », « destruction », « agression », « impacts », « briseur de ville », « déstructuration », « déstabilisation » « tueuse » etc.

- 3 Dans cet article, nous nous plaçons à la suite de ces travaux, en nous intéressant aux conflits qui émergent du déploiement de l'activité d'hébergement Airbnb, dont la diversité des situations dépend des acteurs en présence, des tensions et des blocages inhérents à chaque espace considéré, et de l'état des formes de contrôle des conflictualités et/ou des mesures de régulation, dite de « retour à la normale ».
- 4 La mobilisation d'Airbnb dans le cadre d'une étude mêlant tourisme et géopolitique présente plusieurs intérêts. La multinationale place « l'individu », entendu, selon le moment, comme le touriste et/ou l'hôte, au centre de sa stratégie commerciale et de communication. C'est donc pour nous, un moyen sûr d'accéder aux pratiques individuelles des touristes et surtout des loueurs, et de les réévaluer selon une perspective géopolitique, en s'attachant à distinguer les situations conflictuelles, les stratégies des différents acteurs dans ces conflits – de leur formalisation à leur matérialité concrète –, les modes de régulation, et ce, à différentes échelles. Par ailleurs, se focaliser sur Airbnb nous permet également de rentrer dans le fonctionnement des espaces touristiques anciennement ou nouvellement formalisés – métropoles, quartiers, immeubles, logements etc. Les autres manières d'habiter touristiquement la ville permises par Airbnb, et les différentes formes de conflictualités qui lui sont associées sont un bon indicateur pour appréhender tout espace tourné vers l'accueil de visiteurs.
- 5 Quels sont les aspects conflictuels liés au déploiement de l'activité d'hébergement d'Airbnb ? À quelle (s) échelle (s) sont-ils visibles ? Peut-on les synthétiser ? En quoi la mobilisation des outils et des concepts de la géopolitique – analyse multiscalaire, jeux d'acteurs, étude des « rivalités » multifformes etc. – appliqués à des micro-espaces nous permet-elle de rendre compte de situations conflictuelles originales et supplémentaires associées à Airbnb ?
- 6 Pour répondre à ces interrogations, nous avons élaboré plusieurs hypothèses de recherche :
- 7 Airbnb est profondément conflictuelle⁴, y compris dans la construction de son business model (Flichy, 2017). L'entreprise s'est construite par rapport à un secteur de l'hébergement marchand classique déjà présent, constitué d'acteurs historiques, dont les hôtels⁵ ou les autres acteurs du numérique⁶. Plusieurs auteurs qualifient cette insertion de « brutale », « directe » et « rapide », utilisant le néologisme tiré des sciences économiques, disruptif (Guttentag, 2015). Elle s'est faite rapidement et de manière quasi-synchronique sur l'ensemble de la planète, profitant d'un flou juridique, légal et fiscal voire d'un « effet de surprise ». Les autres acteurs du logement touristique, dont certains existent depuis très longtemps, ont suivi une stratégie économique « classique » (études de marché, investissements, rachats, fusions etc.), plus lente, bâtie sur le long terme, et dont le fonctionnement a été davantage encadré.
- 8 Airbnb est un acteur géopolitique à part entière. Cela se vérifie à l'échelon local et micro-local, dans les relations hôtes/non-hôtes et touristes/non-hôtes, et hôtes/touristes. La spatialisation des conflits liés à Airbnb peut s'étudier (aussi) à une échelle fine – inter-logement et intra-logement, dans des espaces relevant du privé et que l'on pensait à l'écart de tout problème majeur, notamment parce que les acteurs qui y agissent et interagissent sont « volontaires », et « consentants ». De plus, nous ne trouvons pas les mêmes types, ni les mêmes formes de conflits selon le modèle locatif. Les contextes spatiaux, socio-économiques, locatifs et règlementaires pouvant expliquer ces différences et ces décalages.

9 D'abord nous verrons les caractères généraux nous permettant d'affirmer qu'Airbnb possède un caractère hautement conflictuel, notamment lorsqu'il s'agit de son déploiement dans les métropoles, où nous produirons une typologie des conflits liés à l'entreprise. Ensuite nous changerons d'échelle pour nous concentrer sur les conflits locaux et micro-locaux provoqués par l'accueil de touristes dans les logements Airbnb proposés à Bordeaux. En nous appuyant sur des entretiens semi-directifs, nous montrerons les difficultés rencontrées par certains loueurs et résidents permanents dans la multiplication des séjours de courte-durée proposés par Airbnb.

10 Méthodologie

11 Nous avons mené près de 50 entretiens semi-directifs auprès d'hébergeurs bordelais entre septembre et octobre 2019, complétés par quelques interviews avec des non-hôtes. Les objectifs ont été de caractériser et de mesurer les relations associées, qui sont *a priori* conflictuelles, entre les hôtes et les résidents non-hôtes (enquête n°1), et entre les hôtes et les touristes (enquête n°2). La démarche scientifique visant à comprendre les perturbations nouvelles, liées à la pratique de l'hébergement « façon » Airbnb, audibles dans le discours des uns, et visibles dans les adaptations spatiales et/ou comportementales des autres, rend compte de situations conflictuelles diverses. S'agissant de l'analyse des relations hôtes/résidents permanents non-hôtes au sein d'habitat collectif ou individuel, et parmi un grand ensemble de situations locatives observées, nous en avons retenu quelques-unes (un immeuble, des échoppes) qui nous semblaient les plus significatives, compte tenu du nombre d'hôtes Airbnb concentrés au sein de l'espace étudié, et des potentiels conflits qui y sont associés. Nous avons donc écarté de notre étude les exemples locatifs où les conflictualités étaient les moins affirmées, pour s'attacher à montrer une des réalités de la controverse liée à la présence d'Airbnb. Ces quelques fragments de recherche ne peuvent toutefois être généralisés et considérés comme l'état « normal » de fonctionnement d'Airbnb dans un contexte territorial. Concernant l'étude des formes de cohabitation entre hébergeurs/touristes dans l'espace privé de l'appartement, nous avons retenu les hébergeurs partageant directement avec des touristes une partie de leur résidence personnelle. Ces profils d'hôtes ont un sentiment conflictuel plus fort et plus stéréotypé, puisqu'ils partagent leur espace privé et intime avec des inconnus (Feldman, 2016).

12 4 retraités

2 enseignants.es	4 professions artistiques
3 entrepreneurs.es	2 métiers du bâtiment
5 infirmiers/infirmières	5 agents immobiliers
2 enseignants-chercheur	5 négociants.es en vin
4 serveuses	4 informaticiens.nes
1 assistante commerciale	3 médecins généralistes
5 commerçantes	1 haut-fonctionnaire

Document n°1 : Tableau des situations locatives et conflictuelles des hôtes interrogés

<i>Enquête</i>	<i>Nombre d'hôtes interviewés</i>	<i>Échelle retenue</i>	<i>Situations locatives</i>	<i>Situation (s) conflictuelle (s)</i>
Enquête n°1	39	- Immeuble - Chambres partagées	- Logements entiers - Chambres partagées	- Résidents permanents non-hôtes/touristes - Résidents permanents non-hôtes/hébergeurs
Enquête n°2	11	- Appartements	- Chambres partagées	-Touristes/hébergeurs

I. Géographie conflictuelle d'Airbnb : état des lieux

A. « L'Airbnbisation » du monde

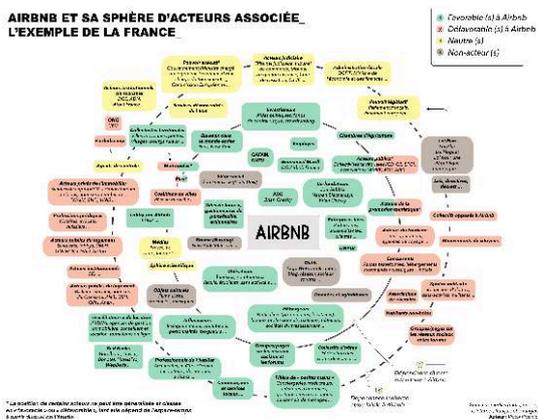
- 13 La location à court terme de logements à destination des touristes en tant qu'activité commerciale n'est pas nouvelle. Dans la plupart des pays d'Europe de l'Ouest – Espagne, Italie, Grèce, France, Portugal – cette activité économique est règlementée depuis longtemps. Elle est devenue controversée suite à la mutation provoquée par l'émergence de plateformes numériques qui a incité davantage d'acteurs à s'engager, aboutissant à une « industrialisation » de l'accueil de voyageurs à l'échelle de la planète. Airbnb est une nouvelle forme d'entreprise (Beckouche, 2019 ; Edelman et Luca, 2014) réutilisant une pratique aussi ancienne que l'invention du tourisme.
- 14 Airbnb est une plateforme en ligne à but lucratif – payante et privée – qui organise l'offre et la demande⁷ entre des propriétaires et/ou des locataires individuels, et des utilisateurs⁸. Créée en 2008 à San Francisco (Californie, États-Unis), elle centralise des millions d'offres de logements (Beckouche, 2019) pour des locations à court terme (« short-term rentals »). Usant d'une interface conviviale et d'un algorithme conçu pour maximiser l'intermédiation numérique, « peer-to-peer » (Yannopoulou et al. 2013), l'entreprise permet des connexions très faciles entre des touristes dispersés dans le monde entier qui envisagent de visiter une ville, avec des personnes ayant un bien immobilier sous-utilisé à ce moment-là. Basée initialement sur les concepts de l'économie du partage, la « sharing economy » (Quattrone, Prospe, Quercia, Capra et Musolesi, 2016), elle est désormais assimilée à une forme de « capitalisme de plateforme » (Srnicek, 2017). La multinationale a connu un développement économique rapide – dont son IPO « réussie » à Wall Street en décembre 2020 – et une expansion géographique continue et soutenue⁹ (document n°2).

Document n°2 : Le monde selon Airbnb



- 15 Les raisons de ce succès sont nombreuses, et les avantages tirés par ceux qui l'utilisent réels. Parmi les touristes, les principaux arguments légitimant l'utilisation assidue de la plateforme sont les économies de coûts réalisées et le désir de contact avec les « locaux », jusqu'à vivre directement chez eux (Tussyadiah et Pesonen, 2018). Les pratiques liées à l'usage d'Airbnb participant d'une certaine démocratisation du voyage. Chez les hôtes, cette activité génère des revenus supplémentaires – ambition résumée par le leitmotiv « *l'entrepreneuriat pour les pauvres* » –, permet de conserver un patrimoine voire de s'en constituer un (Andrieu, Devaux et Oppenheim, 2019), favorise les rencontres sociales, tout en contribuant à une meilleure diffusion territoriale de l'hébergement touristique dans la ville, et produit des « effets de retombée » pour les économies locales (Airbnb, 2018).
- 16 Le document n°3 montre la complexité et la diversité des acteurs qui gravitent autour du système Airbnb. Plusieurs sphères – judiciaire, législative, politique, économique, militante, citoyenne etc. – coexistent et interagissent les unes avec les autres avec – pour ou contre – Airbnb. La plateforme n'est qu'un opérateur touristique « de plus » à s'insérer dans un système touristique, financier, technique et réglementaire déjà existant. La très grande majorité des acteurs sont connus, car présents bien avant la création de l'entreprise.

Document n°3a : Airbnb et sa sphère d'acteurs associée. L'exemple de la France



Acronymes

ADF	Association des Départements de France
ADN	Fédération nationale des organismes institutionnels de tourisme
AHtop	Association pour un Hébergement et un Tourisme Professionnels
ANSE	Association des Maires Ruraux de France
Anah	Agence Nationale de l'Habitat
ANIL	Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
ARF	Association des Régions de France
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CD	Conseil Départemental
CEO	Corporate Europe Observatory
CGAD	Confédération Générale de l'Alimentation en Détail
CIJUE	Cour de Justice de l'Union Européenne
CR	Conseil Régional
DGE	Direction Générale de l'Économie
DGIP	Direction Générale des Finances Publiques
EHA	European Holiday Home Association
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
FNAIL	Fédération Nationale de l'Immobilier
GAFAM	Google, Amazon, Facebook, Apple, Microsoft
GN-IHCR	Groupe National des Indépendants, Hôtellerie & Restauration
MTU	Meilleurs, Airbnb, TripAdvisor, Uber
OPH	Offices Publics de l'Habitat
SNPI	Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier
UMIH	Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie
UNIS	Union des Syndicats de l'Immobilier
UNPLY	Union Nationale pour la Promotion de la Location de Vacances
USH	Union Sociale pour l'Habitat

17 Nous pouvons donc esquisser une géographie conflictuelle d'Airbnb en créant trois groupes d'acteurs qui se retrouvent dans les espaces investis par l'entreprise en fonction de leur rapport avec l'entreprise, tout en distinguant la place qu'ils occupent dans le système Airbnb.

Document n°4 : Tableau de la place des groupes d'acteurs face à Airbnb

Acteurs	Intérêts/désintérêts directs ou indirects liés au développement d'Airbnb	Position affichée à propos d'Airbnb	Stratégies développées face à Airbnb
Hôtes, touristes, « sous-traitants » (conciergeries, traducteurs, gestionnaires de biens, professionnels du ménage et du nettoyage etc.), professionnels de l'hébergement, tissu de commerçants, etc.	- Économiques - Fiscaux - Culturels - Politiques etc.	Plutôt favorables à l'entreprise	Profitent [...] Bénéficient [...] Tirent parti [...] Utilisent [...] S'associent [...]
Résidents non-hôtes, touristes, etc.	Aucun	Plutôt neutres	Laissent faire [...] S'accommodent [...] Se désintéressent [...]

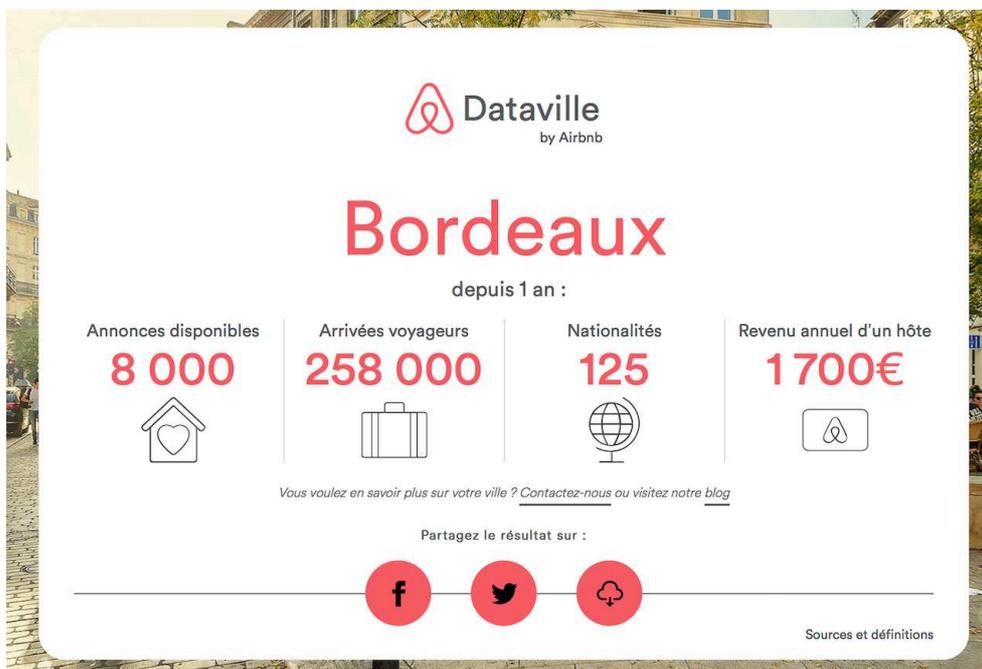
Résidents non-hôtes, élus, associations, pouvoirs locaux, organismes publics du logement, etc.	<ul style="list-style-type: none"> - Économiques - Fiscaux - Politiques - Stratégiques - Sociaux etc. 	Plutôt défavorables à l'entreprise	<ul style="list-style-type: none"> S'opposent [...] Contraignent [...] Empêchent [...] Limitent [...] Régulent [...] Dénoncent [...]
--	--	------------------------------------	--

- 18 Ces groupes sont perméables, et la circulation entre eux est possible, comme cela a été étudié à propos du changement intervenu dans la relation entre la municipalité parisienne et la multinationale, passant du « partenariat » politico-économique à l'assignation en justice. Les acteurs de la catégorie « favorables à l'entreprise » sont numériquement minoritaires¹⁰, surtout face aux acteurs « neutres », ou ceux « défavorables à l'entreprise ». Si l'ensemble des trois groupes d'acteurs ne sont pas tous engagés dans des oppositions systématiques vis-à-vis de l'entreprise, il existe un certain nombre de situations conflictuelles :
- 19 (A) Entre acteur (s) défavorable (s) à Airbnb, et Airbnb elle-même (logique ascendante de type « bottom-up »)
- 20 (B) Entre acteurs appartenant à des groupes différents (logique de type inter-groupe)
- 21 (C) Entre acteurs appartenant au même groupe (logique de type intra-groupe)
- 22 En voici quelques exemples : des conflits opposant une ou plusieurs villes – prises dans une coalition, ou non – et la plateforme Airbnb (A). En témoigne la « bataille judiciaire » menée par Paris depuis quelques années contre la multinationale. Ils peuvent prendre des formes visuelles, plus sporadiques et concrètes : affiches collées dans l'espace public, slogans anti-Airbnb tagués sur le mobilier urbain etc. Des conflits globaux (B) entre des municipalités et les loueurs Airbnb ne respectant pas les réglementations en vigueur. C'est le cas de Barcelone qui multiplie les contrôles *via* des agents sur le terrain, ou de Paris qui après avoir constaté des irrégularités ou des éléments prouvant la non-conformité de certaines annonces, a décidé de passer par la voie judiciaire, nationale puis extranationale, en portant l'affaire devant la Cour de Justice de l'Union Européenne en février 2021. Il peut également s'agir de conflits entre bailleurs et locataires sous-louant leur logement sur la plateforme, « en dehors des règles ». D'autres exemples peuvent éclairer cette situation, comme c'est le cas des manifestations organisées par des habitants opposés à la location d'appartements *via* Airbnb dans leur quartier. Enfin des conflits entre hôtes et touristes (C) à travers la mobilisation de la presse régionale ou locale, qui nous renseigne sur les dégradations causées par des touristes dans un logement bordelais. Les situations conflictuelles (A) et (B) sont les plus médiatisées, et révélatrices de blocages et de tensions majeures entre plusieurs réalités – hausse des locations vs contrôle et limite des flux touristiques ; rentabilité vs droit au logement ; profits records vs faible taux d'imposition fiscale etc. – qui s'opposent. Les situations conflictuelles (C) concernent des acteurs aux finalités similaires – dans l'acceptation ou la limitation du développement d'Airbnb –, mais dont les moyens de les atteindre divergent.

B. Les données, « nerfs de la guerre » ?

- 23 Les données revêtent une importance fondamentale lorsqu'on traite de la géopolitique d'Airbnb. Comme l'ensemble des plateformes numériques, elle a bâti son modèle sur la création et la gestion de millions de données (Gallagher, 2018 ; Beckouche, 2019), considérées comme une « ressource » à part entière, et exploitées : géolocalisations et adresses des logements, profils des loueurs et des clients, comportements et traces numériques, avis et commentaires, photographies, informations de paiement etc. L'une des principales valeurs de l'entreprise réside donc dans la détention, le contrôle puis l'utilisation desdites données (Cardon, 2015, 2018). Certains auteurs évoquent le « datapower », ce « contrôle des flux de données [...] lié au commerce quotidien des données entre la plateforme et ses utilisateurs où les données et le code sont contrôlés par la plateforme » (Mermet et Söderström, 2020). Jusqu'à présent, ces données n'ont jamais été transmises aux acteurs de la ville. La politique d'opacité quant au partage de ces informations clés, empêche les pouvoirs publics de réaliser un diagnostic de la présence d'Airbnb sur leur territoire. Il devient compliqué pour ces acteurs, d'élaborer une stratégie efficace de contrôle et de limitation de l'activité d'hébergement touristique – identification des hôtes, limitation de la période de location, fiscalité. De plus, les réglementations établies par les municipalités – limitation du nombre de nuitées par an, inscription d'un numéro d'enregistrement etc. –, ne sont pas totalement « intégrées » dans l'algorithme d'Airbnb (ce qui reste légalement discutable voire condamnable), veillant à cacher « tout ce qui ressemble à une série de nombres » (ibid.)
- 24 Ces difficultés des municipalités quant à leur capacité à mesurer le phénomène et à le contraindre, est en partie, à l'origine des conflits entre la firme et certaines municipalités françaises et/ou européennes, dont Paris. Le recensement de l'offre est devenu un enjeu scientifique, politique et citoyen. Airbnb a développé le portail « Dataville by Airbnb » en 2017 (document n°5) sans grand succès. Pour contourner cela, la sphère militante s'est mobilisée (Cox et Slee, 2016) en proposant de récupérer directement depuis la page d'Airbnb, l'ensemble des informations disponibles pour une destination choisie, grâce à l'usage de techniques rôdées et automatisées. Ces méthodes, relevant de l'ingénierie cartographique ou de la géomatique, permettent d'accéder aux informations utiles (type de logement, type de propriété, capacité d'accueil, confort, prix et évaluation du logement par les usagers). Plusieurs contributeurs proposent ainsi l'accès à des jeux de données clé en main pour des centaines de villes dans le monde, dont le projet Insideairbnb¹¹. C'est généralement à partir de ces sites collaboratifs que sont construites les cartes et les analyses diffusées dans les médias ou les travaux académiques traitant d'Airbnb.

Document n°5 : Capture écran du portail « Dataville by Airbnb » au 08.01.2018



- 25 Les difficultés structurelles pour quantifier et qualifier le phénomène Airbnb traduisent la mainmise de cette dernière sur des données jugées stratégiques. Depuis peu, Airbnb a l'obligation de communiquer ses données auprès de certaines municipalités, après d'âpres négociations et/ou décisions de justice, témoignant de l'évolution de la situation conflictuelle entre la plateforme et les acteurs de la ville. Après être facteurs de conflictualités, les données pourraient devenir un des moyens de régulation utilisé par les pouvoirs publics, comme ce fut le cas à Amsterdam entre 2016 et 2018, suite à la signature d'un accord entre la ville et la multinationale (Mermet et Söderström, 2020).

C. La ville, principal terreau conflictuel

- 26 C'est d'abord dans les centres des villes voire dans ceux des métropoles, que se localisent les principaux conflits liés à Airbnb. Essentiellement parce que l'offre d'hébergement y est supérieure aux autres espaces, et que les situations de co-présence sont nombreuses. La médiatisation et la scientification du phénomène sont en outre accrues dans les villes, et la très grande majorité de la littérature scientifique consacrée à Airbnb aborde préférentiellement les espaces urbains de grande taille (Kagermeier et Stors 2015 ; Sans et Quagliari 2016). L'intermédiation numérique¹² permise par la firme a déclenché des changements majeurs dans la production matérielle de la ville, en brouillant les frontières entre logements et hébergements touristiques (Stabrowski, 2017). La multiplication du modèle de l'hébergement développé par Airbnb dans les villes génère et généralise trois types de locations synthétisés ci-dessous (Aguilera et al. 2019) : « (i) Pratique commerciale d'une unité complète qui n'est normalement pas utilisée comme résidence principale. (ii) Pratique commerciale d'une unité complète pendant que le résident principal est absent. (iii) Location d'une partie d'une résidence principale avec l'hôte présent (partage de domicile/chambre ou home-sharing) ». Ces trois situations locatives reflètent l'ensemble des réalités permises par la multinationale. Certaines peuvent se combiner, et la diversité des profils de loueurs « rentre » dans ce système. Parmi les

trois propositions retenues par les chercheurs, ce sont les deux premières qui sont les plus controversées, tandis qu'ils assimilent la dernière à l'économie « collaborative » ou de « partage », dont la dimension conflictuelle est pourtant bien réelle (voir la deuxième partie de l'article). À partir de nos lectures d'une partie de la littérature scientifique traitant d'Airbnb, nous avons dressé une liste non exhaustive des conflits et des « impacts » générés par le déploiement de l'activité d'hébergement de la plateforme américaine (document n°6).

Document n°6 : Typologie des conflits associés à Airbnb

Typologie des conflits associés à Airbnb

Industrie hôtelière	<ul style="list-style-type: none"> - Génère une concurrence « déloyale » pour les hôtels (Zervas et al., 2014 ; Galic et Malardé, 2018) - Contribue à diminuer les revenus des hôtels (Zervas et al., 2014 ; Hooley, 2016 ; Neeser, 2019 ; Dogru et al., 2020)
Marché de l'immobilier et/ou du logement	<ul style="list-style-type: none"> - Accentue les processus de gentrification (Cocco Gant, 2016 ; Graven-Barbas et Guinand, 2017 ; Cocco Gant, Gago et Jover, 2020) touristique (Colomb et Noy, 2016, 2019) - Génère des impacts négatifs sur les marchés du logement : diminution du parc du logement disponible pour une occupation longue durée, augmentation des prix à la location dans des quartiers spécifiques (Schäfer et Hirsch, 2017 ; Curran et Phillips, 2017 ; Wachsmuth et al., 2017 ; Horn et Merante, 2017 ; Ayoubi et al., 2020 ; Banton et al., 2017, 2019 ; Sales-Favé, 2020) - Accentue la pression sur les loyers longue durée (Mermet, 2017 ; Mermet et Söderström, 2020) - Fait apparaître une nouvelle forme d'écart de loyer entre logements traditionnels et hébergements touristiques (Horn et Merante, 2017 ; Wachsmuth et Weisler, 2018 ; Yigoy, 2018 ; Smith, 1979 cité par Mermet et Söderström, 2020) - Fait émerger un nouveau « rent gap » (Yigoy, 2017, 2018 ; Wachsmuth et Weisler, 2018), logiques de rentabilité et d'investissements « buy to let » (Cocco Gant et Gago, 2019) - Inflation des valeurs immobilières (Eliasson et Ragnarsson, 2018)
Quotidien des habitants et mode de vie	<ul style="list-style-type: none"> - Perturbe la vie des résidents locaux, transforme leur quotidien (Noy et Colomb, 2016) - Aboutit à des conflits d'usage à une très grande échelle (Delaplace et Simon, 2017 ; Crozat et Alvé, 2018) - Exacerbe des conflits de voisinage dans le centre des métropoles (Graven-Barbas et Guinand, 2017 ; Brossat, 2018) - A des effets sur le « droit à la ville » (Mermet, 2017 ; Wachsmuth et Weisler, 2018) - Réduit l'offre de logements disponibles pour les populations locales (situationnels, jeunes ménages, personnes seules, migrants etc), et rend difficile l'entrée sur le marché du logement - Multiplie les expulsions et les déplacements/éviements de populations précaires et/ou populaire des centres vers les périphéries (Cocco Gant, 2018 ; Cocco Gant et Gago, 2019) - Enracine les inégalités socio-économiques (Schar et Attwood Charlton, 2017)
Fonctionnement des villes	<ul style="list-style-type: none"> - Facilite certain « boom touristique » - Participe du développement d'un sentiment de « tourismoprobie » (Bailester, 2018) - Change la typologie socio-économique de certains quartiers - Modifie et participe de la mutation de la structure commerciale des quartiers (Arzioli, 2020) - Réoriente et contribue à la disparition des commerces de proximité (Brossat, 2018 ; Tessier, 2018) et des espaces publics (Arzioli, 2020) - Contribue à la fermeture de classes dans les écoles primaires, et « remplace » les familles par des touristes (Brossat, 2018 ; Mermet et Söderström, 2020) - « Dépeuple » des territoires touristiques - Pratique l'optimisation fiscale - Ne verse pas, ou de façon aléatoire, les recettes fiscales dues aux collectivités territoriales et nationales (Perron et Sarré, 2018) - Ne contrôle pas le statut des hôtes, ni leur conformité avec les réglementations locales et nationales (Perron et Sarré, 2018) - Provoque un changement majeur dans la production matérielle de la ville en brouillant les « frontières » entre logements conventionnels et hébergements touristiques (Strabrowski, 2017 cité dans Mermet et Söderström, 2020)
Usages fourvoyés	<ul style="list-style-type: none"> - Pose des problèmes de sécurité et est sûrément pour les utilisateurs - Permet un détournement de la fonction d'hébergement touristique (fêtes clandestines, tournage de films à caractère pornographique, prostitution, trafic de drogue etc.)

Sources : (Méta-étude scientifique : inédit, en français, 2022)
Auteur : Victor Pagan (1)

D. Les tentatives de résolution des conflits

- 27 La situation d'Airbnb a conduit les acteurs de la ville à adopter des réglementations inédites visant à contrôler la prolifération et les activités de celles-ci (document n°7). À l'échelle de l'Europe, la diversité de ces initiatives règlementaires – en termes de degré(s) de contrainte(s), de pluralité des mesures, d'évaluation de leur efficacité etc. – s'explique par le « type d'acteurs ayant politisé la question », par les « conditions politico-économiques » propres à chaque espace étudié et par « le produit de la lutte entre des acteurs collectifs aux intérêts et aux modes d'action variés » (Aguilera *et al.*, 2019). Ces régulations traduisent le profond déséquilibre de pouvoir entre les décideurs politiques locaux et les plateformes dont Airbnb (Nieuwland et Van Melik, 2018 ; Mermet et Söderström, 2020). La mise en place différenciée – dans l'espace et dans le temps – de mesures coercitives afin de contrôler ou limiter l'hébergement touristique promu par Airbnb par les acteurs de la ville, a contribué à modifier les différentes situations conflictuelles déjà existantes. Soit en permettant à certains acteurs d'entrer en conflit avec d'autres – c'est le cas de la ville de Paris qui peut désormais « attaquer » en justice certains bailleurs et/ou loueurs ne respectant pas la limitation de 120 jours

par an, ou n'ayant pas sollicité une autorisation de changement d'usage du ou des logements loué (s) – ; soit en facilitant leur « mise en contact » ; soit en cristallisant les positions de certains acteurs, en les « enfermant » dans des positions idéologiques ou éthiques délicates. C'est par exemple le cas de certains hôtes qui hésitent désormais à continuer leur activité de location face aux nouvelles contraintes réglementaires, qui viennent bien souvent s'additionner à d'autres difficultés propres à chaque loueur.

Document n°7 : Échelles, grands types de conflits, régulations

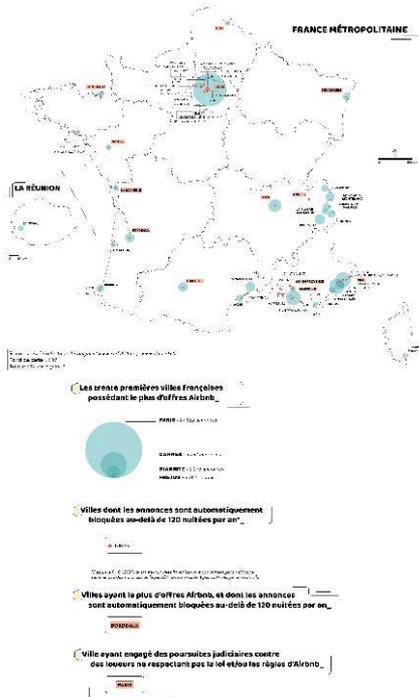
Échelle	Types de conflits	Modes de régulation
Mondiale	- Concurrences dans l'acquisition et le contrôle des marchés - Rachats/ventes	- Contrôles - Législatif - Partenariats économiques
Européenne (supranationale)	- Judiciaire (procès)	- Législatif - Décisions de justice - Partage de données
Nationale	- Judiciaire (procès)	- Législatif - Décisions de justice
Métropolitaine (métropole, communes qui la compose)	- Judiciaire (procès)	- Contrôles/amendes - Arsenal législatif limitatif et contraignant (régimes de régulation propres à chaque ville) - Renforcement de la gouvernance - Décisions de justice - Partage de données - Partenariats
Infra-urbaine (co-propriétés)	- Conflits de voisinage - Conflits d'usages et de représentations de l'espace public ou semi-public - Dégradations	- Appel à un médiateur extérieur - Règles de copropriété - Plainte et/ou main courante
Micro-locale (infra-propriétés)	- Conflits d'usages et de représentations de l'espace résidentiel - Dégradations - Menaces et violences physiques	- Dispositifs propres à chaque espace et à chaque loueur - Réinvention des règles de vivre-ensemble - Plainte et/ou main courante

28 Le document n°8 permet de localiser les principaux lieux concernés par le phénomène Airbnb, tout en abordant quelques-unes des réglementations en vigueur pour en limiter le développement. La spatialité de la plateforme respecte peu ou prou la géographie

touristique du pays, en se localisant dans les hauts-lieux touristiques connus (métropoles, stations balnéaires, de montagnes etc).

Document n°8 : L'offre d'hébergement de courte durée proposée par Airbnb, et ses régulations

L'offre d'hébergement de courte durée proposée par Airbnb en France, et ses régulations.

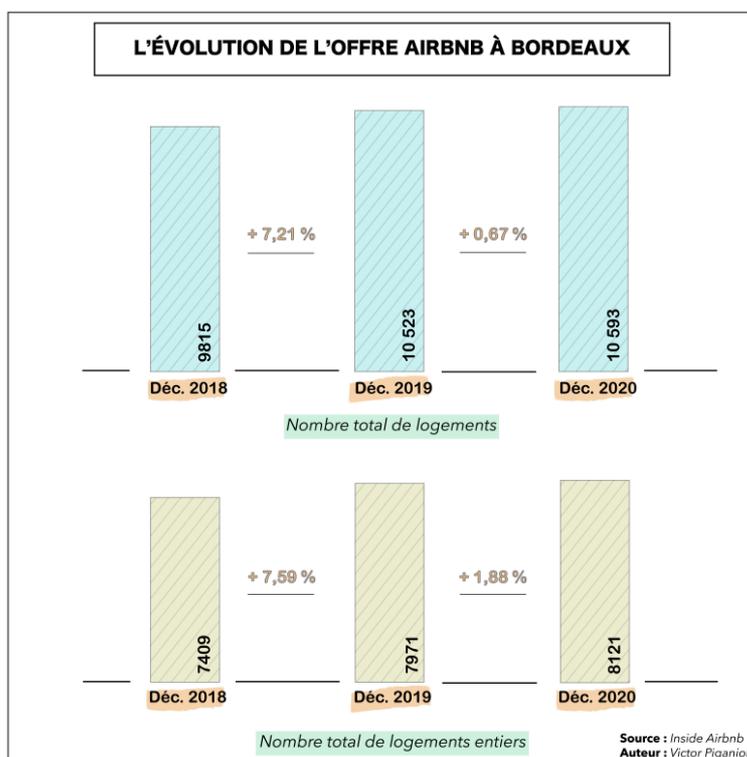


II. L'échelon local et micro-local : l'émergence de nouveaux conflits liés à Airbnb

A. La place de la plateforme à Bordeaux

- 29 Comme d'autres villes françaises et européennes (Coyle et Yu-Cheong Yeung, 2018 ; Artioli, 2018, 2020) avant elle, Bordeaux est très plébiscitée par les hôtes Airbnb. L'offre de logements y est l'une des plus importantes de la France¹³ concentrant plus de 10 000 annonces. L'augmentation annuelle du nombre de logements disponibles témoigne d'ailleurs de la croissance et de la place qu'occupe la plateforme ici (document n°9). Entre décembre 2018 (1) et décembre 2020 (2), le stock de logements labellisé Airbnb à Bordeaux a connu une hausse de 7,93 %, passant de 9 815 (1) à 10 593 (2), malgré le contexte de pandémie mondiale lié à l'irruption du SARS-CoV-2. La part de logements entiers représente 75 % de l'offre globale proposée par Airbnb, passant de 7 409 en 2018 (1) à 8 121 en 2020 (2).

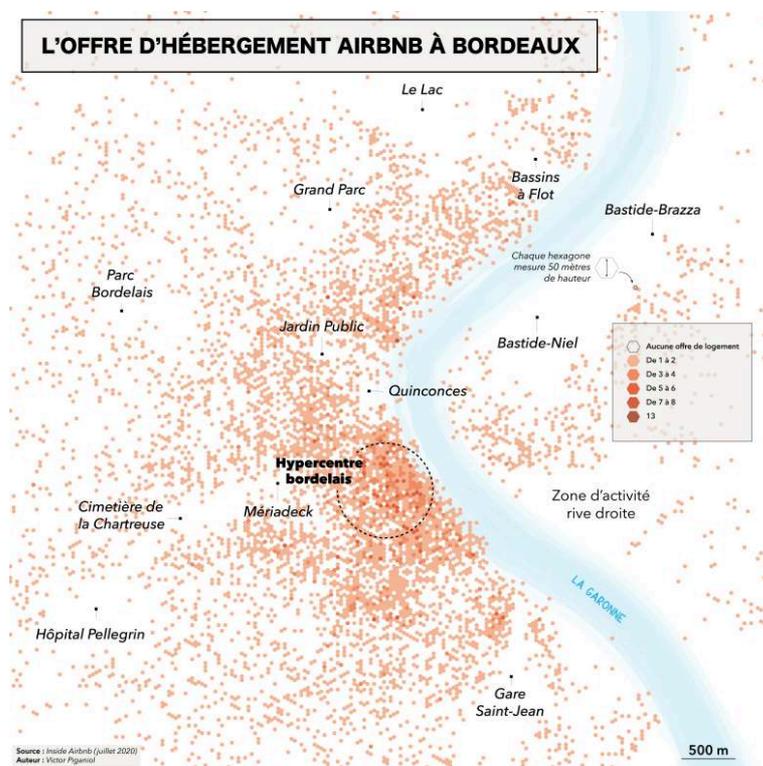
Document n°9 : L'évolution de l'offre Airbnb à Bordeaux



- 30 La multinationale a largement investi la capitale girondine, s'installant durablement dans le paysage touristique local, et participant au même titre que dans d'autres métropoles, d'une forme de « cannibalisme » sur le secteur du logement. La grille de lecture conflictuelle précédemment mobilisée (voir la **partie I.B**), peut donc légitimement s'appliquer ici, alors que les références scientifiques à propos de la place d'Airbnb à Bordeaux se multiplient. Ainsi différentes études (présentées ici de façon antéchronologique) ont déjà analysé le phénomène Airbnb à Bordeaux, en analysant la « perturbation du marché locatif privé » créée par la plateforme (Ayoub *et al.*, 2019), le rôle de la firme dans l'évolution et la formalisation des prix des logements à l'échelle métropolitaine (Décamps et Gaschet, 2013), les différents impacts de la crise de la Covid-19 sur le système de loueurs local et les effets directs sur la multinationale (Piganol, 2020), les déséquilibres globaux sur les villes associés au « capitalisme de plateforme » tel que pratiqué par Airbnb décrits par G. Pouyane en 2017, la « fragilisation » économique et sociale des populations les plus exposées aux modifications du marché locatif et des conséquences associées (Dagorn et Rouveyre, 2021), ou le renouvellement méthodologique quant aux études hédoniques déjà réalisées à partir des données Airbnb à Bordeaux (Faye, 2021).
- 31 À Bordeaux, Airbnb s'est développée de manière synchrone avec l'augmentation de la fréquentation touristique, et a accompagné son changement de statut, faisant de l'ex belle endormie, une destination touristique¹⁴ de premier ordre, « ce qui rend [ici aussi] les changements produits par la plateforme [...] particulièrement visible dans cette ville¹⁵ ». Cependant, la géographie touristique dessinée par Airbnb à Bordeaux n'est en rien « disruptive » ou innovante. Malgré les possibilités de voire « naître » des annonces un peu partout dans la ville, à l'écart, dans les périphéries et vers des lieux « hétérogènes » (Maitland, 2008) comme dans les confins et les marges (Gravari-Barbas

et Delaplace, 2015), la majorité de l'offre Airbnb à Bordeaux se déploie pourtant dans le centre historique (document n°10), déjà très fréquenté par les touristes (Adamiak, 2018 ; Wachsmuth et Weisler, 2018), et où l'on trouve les plus fortes densités de populations. Les espaces centraux – le Triangle d'Or, le quartier des Chartrons, les quais depuis le Porte de Bourgogne au sud, jusqu'à la Cité du Vin, autour de la Flèche Saint-Michel –, et péricentraux – la gare Saint-Jean et ses espaces contigus, le long des lignes de tramway, sur la rive droite autour de Stalingrad et de l'avenue Thiers – sont très concernés par Airbnb. Bien que le nombre de prescripteurs potentiels de prestations touristiques se soit élargi avec le développement de la plateforme, avec un rôle accru des « amateurs » (Flichy, 2010), les hôtes bordelais viennent renforcer une offre touristique déjà bien présente dans les quartiers historiques et centraux de la ville (Duhamel, Saint-Julien et Le Goix, 2007 ; Stock, 2017) comme c'est déjà le cas dans d'autres villes où la plateforme est présente.

Document n°10 : L'offre d'hébergement Airbnb à Bordeaux

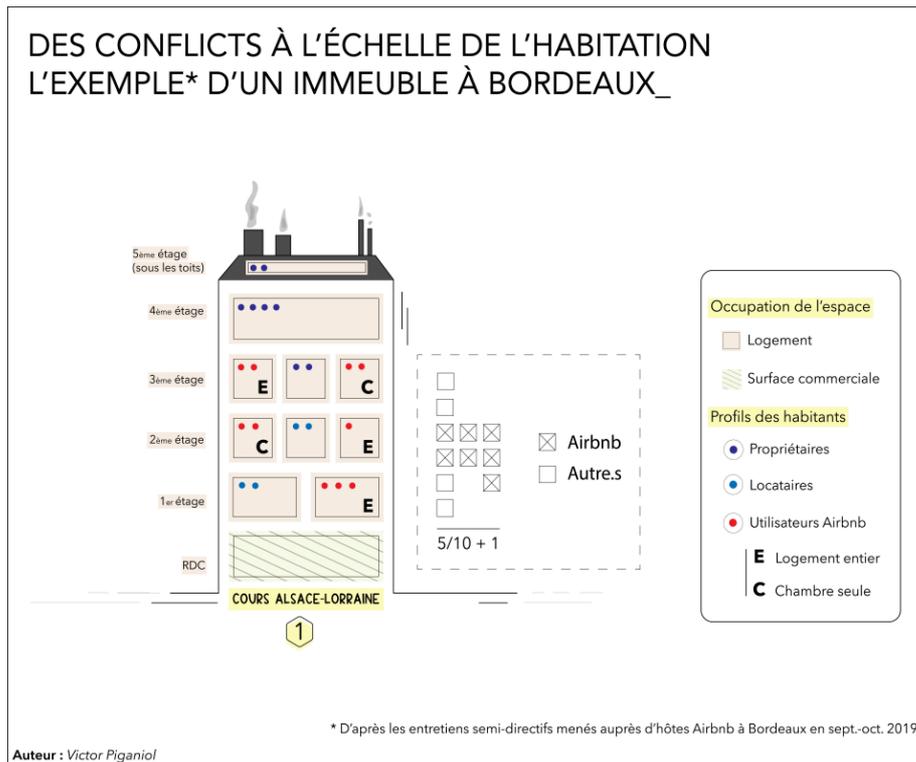


B. Étude de cas à (très) grande échelle

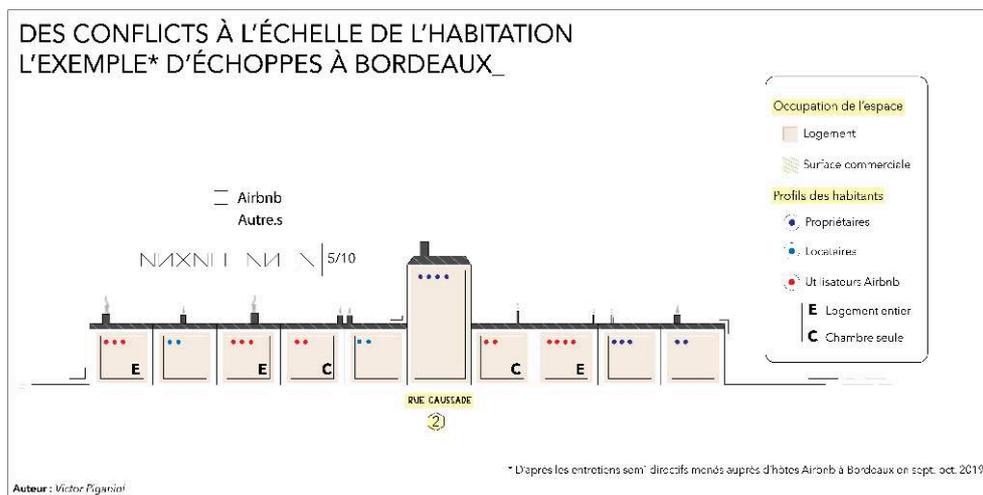
- 32 Les conflits locaux ou micro-locaux émergent parce que l'hébergement « façon Airbnb » perturbe et recompose le quotidien des résidents permanents, en leur imposant une cohabitation (Delaplace et Simon, 2017 ; Crozat et Alves, 2018), une coprésence voire une concurrence pour l'espace, les usages, les valeurs, les temporalités etc. Airbnb tend à mélanger les limites de la « quotidienneté » avec celles de « l'expérience du voyage ». Le touriste est celui qui ne « fait que passer », celui qui se joue des problèmes locaux, qui échappe quelque peu à la gouvernance des espaces touristiques – y compris des discours liés à ladite gouvernance –, qui utilise et use des dispositifs spatiaux disponibles sans jamais souffrir de leur entretien ou de leur

remplacement. Pour mieux se rendre compte de l'effectivité de ces conflits nous avons réalisé plusieurs infographies : la coupe d'un immeuble (document n°11) et d'un certain nombre d'échoppes accolées les unes aux autres (document n°12), mais aussi le plan de trois appartements loués sur Airbnb (documents n°13, 14 et 15).

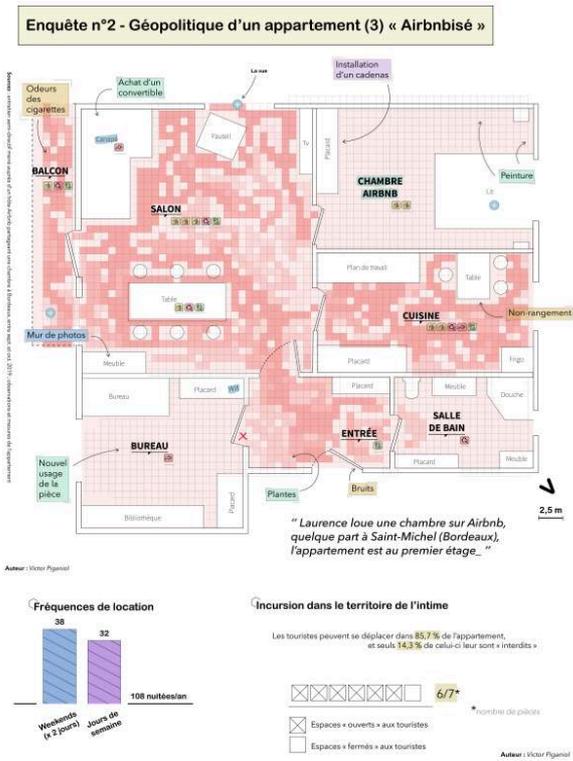
Document n°11 : coupe d'un immeuble investi par Airbnb



Document n°12 : plan d'échoppes investies par Airbnb



Document n°15 : Géopolitique d'un appartement (3) « Airbnbisé »



Document n°16 : Légende d'accompagnement des documents 13, 14 et 15



33 La mobilisation d'éléments ethnographiques nous permet d'éclairer les situations étudiées jusque-là. De majoritaires, les résidents permanents se sont retrouvés

minoritaires numériquement parlant depuis l'intensification des locations Airbnb. Si les premières arrivées se passèrent sans aucun problème majeur, l'augmentation du rythme des locations et des appartements loués créèrent les premières tensions. « [...] Je suis plus qu'exaspérée par ces allers-retours permanents. Certains jours, on dirait que j'habite un hall de gare tellement il y a de mouvements et de vacarmes [...]. Pour tout vous dire je n'en peux plus de ces bruits de valise et de ces personnes qui parlent fort » (Simone¹⁶, propriétaire dans un immeuble). Les rares locaux qui sont restés habiter dans l'immeuble se sont sentis quelque peu « dépossédés » de leurs biens et « envahis » par les touristes. Un certain nombre de résidents nous ont fait part de leur exaspération face à cette situation. « Airbnb est une vraie plaie pour nous autres "simples habitants". Les touristes rentrent complètement éméchés certaines nuits, surtout le weekend » (Marc, propriétaire dans un immeuble). Des formes de « déclassement » et de mépris ont émergé. Les discours de voisins d'échoppes bordelaises louées sur Airbnb, sont moins violemment tournés contre les hôtes et les touristes Airbnb, essentiellement parce qu'ils ont moins été confrontés directement à leur présence. Ils n'ont pas été obligés de composer avec eux au quotidien comme c'est le cas dans un immeuble ou tout autre espace résidentiel clos. « [...] en fait je suis complètement entourée de touristes. [...] ma vie est devenue moins sympathique, alors que justement nous avons acheté ici pour ce fameux esprit « village ». Bref, c'est raté » (Madeleine, propriétaire d'une échoppe). Les conflictualités et les conflits sont apparus moins nombreux et leur intensité plus faible que chez les non-hôtes partageant l'espace de l'immeuble avec des touristes. Le caractère intrinsèquement « ouvert » de la rue jouant en faveur de ce décalage. « Je ne suis pas farouchement opposé aux locations de courte durée, de style Airbnb ou autre, d'autant que j'en ai utilisé un certain nombre de fois [...]. Mais c'est vrai qu'à la longue la répétition des locations devient lassante et exaspérante. Mon voisin a mis sa maison sur sept plateformes en même temps, c'est du délire ! (Rires) » (Philippe, locataire d'une échoppe).

- 34 Les deux situations que nous avons mises à jour diffèrent par les gradients et les formes de conflictualités associés. Dans la première enquête qui prend en compte l'espace inter-propriétés et qui définit les relations hôtes/non-hôtes, la cohabitation et les décalages – d'usages, de pratiques, de représentations etc. – qui peuvent exister entre touristes temporaires et résidents permanents sont essentiellement *subis*. Aucune de ces deux populations n'a jamais souhaité partager un bout d'espace ou un moment avec l'Autre. Les rencontres et les échanges – ou les non-échanges – entre elles sont perçus comme contraignants et/ou parfaitement « artificiels ». Le désir de contact avec les « locaux » (Tussyadiah et Pesonen, 2018) abordé plus tôt, et vanté par Airbnb est quelque peu battu en brèche. « Les touristes se moquent complètement de vos voisins, que vous soyez en bons termes avec ces derniers ou non. Ils ne les considèrent pas comme des habitants comme les autres. Pour eux, les « vrais » habitants sont ceux que vous trouvez en dehors de l'immeuble, dès que vous franchissez le seuil de la porte d'entrée. Ce sont ces locaux là qu'ils veulent rencontrer, pas les autres ! [...] », (Loïc, loueur d'un appartement entier sur Airbnb à Bordeaux). Les touristes procéderaient d'une certaine « sélection » des populations locales, auxquelles ils pourraient s'adresser, avec lesquelles ils devraient engager la conversation voire avec lesquelles ils oseraient se faire photographier. La dissociation entre populations résidentes est fondamentale pour comprendre les conflits associés aux locations de courte durée d'Airbnb, et aux enjeux associés à celles-ci. À l'inverse, la deuxième enquête menée auprès d'hôtes partageant une chambre dans leur espace résidentiel privé, et traitant exclusivement des rapports hôtes/touristes, met en exergue des relations *voulues* et *consenties*. C'est bien le loueur qui a

décidé de se « lancer dans l'aventure Airbnb », en créant une annonce, en diffusant des photographies de son appartement, et en recevant chaque semaine des touristes. C'est bien le touriste qui a choisi le lieu de séjour, les conditions de celui-ci et qui a accepté de suivre et de respecter les règles adossées audit séjour.

- 35 Cette différence entre les deux groupes d'hôtes et leurs *deux manières de faire du Airbnb* contribue à formaliser des conflictualités séparées. Dans l'enquête n°1, les hôtes et les non-hôtes interviewés nous ont alerté sur le caractère non-contrôlé de la location. Les touristes sont « livrés à eux-mêmes » voire « lâchés » seuls dans l'espace résidentiel. Il n'y a aucune règle, ni personne pour contrôler ce qu'ils font. Et malgré l'usage de dispositifs financiers décourageants – comme une caution – ou de menaces d'en référer aux forces de l'ordre, les dégâts et les heurts avec le voisinage n'ont pas diminué, au contraire. « *J'ai essayé de réduire les bruits et les problèmes d'entrées et de sorties intempestives des touristes, [...]. J'ai parlé aux touristes [...], j'ai imprimé puis accroché des affiches avec des conseils voire des interdictions de claquer la porte, de parler trop fort dans le hall d'immeuble, de rentrer trop tard...Rien n'y fait* » (Pierre-Henri, loueur d'un logement entier Airbnb à Bordeaux). Les conflits sont exacerbés en l'absence de polices spatiales, et seul l'opérateur est légitime, car il reste l'unique médiateur entre les touristes et le logement. Dans l'enquête n°2, les relations entre les loueurs et les touristes sont davantage encadrées et normées. Les caractéristiques intrinsèques du territoire de l'intime et du privé, couplées à une pratique co-partagée de l'espace, contribuent à gommer certaines des conflictualités. Cependant, nous assistons à l'émergence d'autres types de conflits, même s'ils sont à la marge, et ne permettent pas de remettre en cause l'essence même de l'activité de location. « *Lorsque je reçois des touristes chez moi [...] je ne suis pas tout à fait à l'aise. Je n'aime pas trop me retrouver en face d'eux lorsque je prends mon petit-déjeuner ou lorsque je sors de la douche. J'ai même développé des « techniques » pour les fuir ou tout du moins les éviter : d'abord parce que je connais beaucoup mieux la géographie de mon appartement qu'eux (rires), et ensuite parce que je me débrouille toujours pour caler mes horaires d'entrée et de sortie sur les leur. [...]* » (Hugo, loueur d'une chambre Airbnb à Bordeaux). La présence des hôtes dans le logement, et les relations « artificielles » mais sincères bâties avec les voyageurs, « empêcherait » ces derniers de rentrer en conflit avec le voisinage, de « *faire n'importe quoi dans l'ascenseur ou les couloirs* ». Les stratégies de prévention ou de régulation des conflits déployées par les hébergeurs témoignent d'un contrôle plus strict exercé sur les pratiques et les comportements des touristes. L'imposition de règles de savoir-vivre dans les espaces résidentiels nécessite la surveillance et le rappel des règles essentielles auprès des touristes. Loin de prévenir toute conflictualité, ces stratégies permettent d'en atténuer les effets. En fin de compte, *l'habiter* touristique tel qu'il se traduit dans le partage d'une chambre est moins « déstabilisant » pour le voisinage et les relations avec ce voisinage, que ne l'est la location d'un logement entier, sans la présence du ou des propriétaire (s) et/ou du ou des locataire (s). La perturbation de l'« écosystème » du voisinage local, est donc plus forte avec une location de type logement entier, qu'avec une location de type chambre partagée. En revanche, pour cette dernière situation, cela ne signifie nullement l'absence de conflits entre hôtes et touristes, comme nous le voyons avec les cartographies à l'échelle de l'appartement.
- 36 La location d'une chambre directement chez l'habitant, lorsque celui-ci est présent, aboutit à des conflits et des modes de régulation particuliers, plus « feutrés » et moins « violents » dans leur forme et leur intensité. « *Je ne sais pas si je peux appeler cela des « conflits » avec les touristes, c'est un peu dur comme mot. [...] J'ai parfois l'impression de ne plus*

être chez moi. Ce sont plutôt des micro-événements voire des épiphénomènes. [...] le désordre, les affaires sales laissées sur la table, les produits rangés mais qui ne le sont à la bonne place, les traces de saleté dans la salle de bain ou les toilettes, les horaires de sommeil qui ne sont pas forcément respectés etc. » (Martial, loueur d'une chambre Airbnb à Bordeaux). Les locations se réalisent avec peu d'acteurs présents et les conflits restent « limités » à la sphère privée, cantonnés au périmètre de l'appartement, alors que leurs résolutions apparaissent plus « simples » et « rapides ». La location d'un logement entier sans la présence du loueur aboutit à des conflits plus « durs », et moins certains d'échapper à une régulation « par l'extérieur », en faisant appel à un médiateur.

- 37 Peu de loueurs utilisent le terme « *conflit.s* » pour évoquer leur activité de location, et préfèrent parler de « *difficulté.s* » : annulations de dernière minute, remboursements tardifs ou inexistants, erreurs de réservation, dégâts matériels, amende pour non-conformité à la loi etc. Les mauvaises relations qu'ils peuvent entretenir avec des touristes et leurs voisins, ou les stratégies d'évitement mises en place ne les gênent pas outre mesure. Ils s'accommodent relativement bien de la situation, et trouvent cela « *normal* ». Tous reconnaissent le décalage entre le discours officiel de la multinationale, et « l'envers » du décor de la location Airbnb, mais semblent plutôt bien l'accepter. Le volet économique – la recherche de revenus supplémentaires, la constitution d'un capital économique et/ou immobilier – semble ici être placé au-dessus des aspects conflictuels liés à la location. La formalisation d'un certain compromis explique également l'attitude *a priori* hésitante de certains loueurs quant à l'arrêt de cette activité.

Conclusion

- 38 L'hébergement touristique de courte durée tel que proposé par Airbnb est « totalement » conflictuel. Les conflits suscités par l'entreprise sont nombreux et divers, ils s'analysent à tous les échelons, mobilisant une multiplicité d'acteurs et se déployant sur de nombreux espaces hétérogènes. La multinationale se construit systématiquement contre les autres hébergements touristiques, et la plupart du temps au détriment des territoires dans lesquels elle est insérée. Les formes de régulations tendent elles aussi à se généraliser, à toutes les échelons, initiées par les opérateurs publics de plus en plus excédés et « expérimentés » face à leur « combat » contre Airbnb.
- 39 Dans cet article, nous avons voulu mettre à jour de nouveaux conflits liés au partage d'espaces domestiques privés (appartements) ou d'espaces publics pour accéder à ladite sphère privée (halls d'immeuble, rue, trottoirs etc.) consécutifs à l'irruption d'Airbnb. Et ce, par l'utilisation d'une échelle locale ou micro-locale, par la mobilisation de nouveaux acteurs (l'hôte et le touriste, l'hôte et le résident « d'à côté », le touriste et le résident permanent), aux pratiques et aux représentants parfois contradictoires, par la découverte de nouvelles formes de conflits et de régulations de ceux-ci etc. Ces conflits sont qualifiés de micro, non seulement parce qu'ils se déploient dans les espaces du petit voire du très petit, mais également parce qu'ils restent des phénomènes « confidentiels », cantonnés à la sphère privée et à celle de l'intime, dont les répercussions ne dépassent pas lesdits espaces.
- 40 Ces conflits viennent s'additionner à ceux déjà repérés et analysés, par le politique, le géographe, l'économiste, le sociologue, l'anthropologue, l'architecte etc., et qui sont

dénoncés depuis quelques années déjà *via* différents canaux. Par les idées et les exemples développés, cet article ne prétend pas tendre à l'exhaustivité. A défaut d'être généralisable à toutes les situations Airbnb, ce travail permet toutefois une lecture complémentaire du phénomène Airbnb, et fournit quelques pistes de réflexion quant à l'analyse de la multinationale dans les territoires où elle s'est déployée.

BIBLIOGRAPHIE

- Aguilera, T., Artioli F. and Colomb C. (2019), « Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan », disponible sur : <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02283143/document>
- Andrieu, D., Devaux J. and Oppenchain N., (2019), « Cet Airbnb dont on ne parle pas », disponible sur : <https://metropolitiques.eu/Cet-Airbnb-dont-on-ne-parle-pas.html>
- Artioli, F. (2018), « *Digital platforms and cities: a literature review for urban research* », disponible sur : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01829899/document>
- Artioli, F. (2020), « La gouvernance urbaine à l'épreuve d'Airbnb. Locations de courte durée et groupes d'intérêt à Milan », disponible sur : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/la_gouvernance_urbaine_a_lepreuve_dairbnb.pdf
- Beckouche, P. (2019), *Les nouveaux territoires du numérique. L'univers digital du sur-mesure de masse*, Éditions sciences humaines », Auxerre.
- Bouquet, C., Vacher L. and Vye D. (2019), « Que nous dit l'offre Airbnb sur l'évolution des territoires touristiques ? Le cas de La Rochelle / île de Ré », disponible sur : <https://journals.openedition.org/mappemonde/739>
- Brossat, I. (2018), *Airbnb, la ville ubérisée*, La ville brûle, Montreuil.
- Cardon, D. (2010), *La démocratie Internet*, Seuil, Paris.
- Cardon, D. (2015), « À quoi rêvent les algorithmes, nos vies à l'heure des big data », Seuil, Paris.
- Cocola-Gant, A. (2016), « Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront », disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/307554257_Holiday_Rentals_The_New_Gentrification_Battlefront
- Coyle, D. and Yu-Cheong Yeung, T. (2016), « Understanding Airbnb in Fourteen European Cities », *The Jean-Jacques Laffont Digital Chair Working Papers*, no 7088, pp. 1-33, disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/333021103_Understanding_AirBnB_in_Fourteen_European_Cities
- Crozat, D. and Alves, D. (2018), *Le touriste et l'habitant*, Éditions « Connaissances et Savoirs », Saint-Denis.
- Delaplace, M. and Simon, G. (2017), *Touristes et habitants. Conflits, complémentarités et arrangements*, Infolio, Paris.

- Duhamel, P. and Knafou, R. (2007), « Le tourisme dans la centralité parisienne » dans Saint-Julien T. and Le Goix R., *La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités*, Belin, Paris, pp. 37-63.
- Edelman B. and Luca M. (2014), « Digital Discrimination : The Case of Airbnb.com », disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/272244325_Digital_Discrimination_The_Case_of_Airbnbcom
- Feldman, D. (2016), « AirBnB : l'intimité exposée », mémoire de master 2, École Nationale Supérieure d'Architecture, Paris, La Villette.
- Flichy, P. (2010), « Le sacre de l'amateur. Sociologie des passions ordinaires à l'ère numérique », Seuil, Paris.
- Flichy, P. (2017), « Les nouvelles frontières du travail à l'ère numérique », Seuil, Paris.
- Gallagher, L. (2018), « Airbnb Story : Comment trois jeunes ont disrupté un secteur... et créé la polémique », Dunod, Paris.
- Gallic, E. and Malardé, V. (2018), « Airbnb in Paris : quel impact sur l'industrie hôtelière ? », disponible sur : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01838059/document>
- Giblin, B. (2007), « Le tourisme : un théâtre géopolitique ? » dans *Géopolitique du tourisme*, Hérodote n°127 vol. n°4, La Découverte, Paris, pp. 3-14.
- Gravari-Barbas, M. and Delaplace, M. (2015), « Le tourisme urbain « hors des sentiers battus ». Couloirs, interstices et nouveaux territoires touristiques urbains », *Téoros. Revue de recherche en tourisme*, vol. 34, n°1-2, disponible sur : <https://journals.openedition.org/teoros/2790>
- Gurran, N. and Phibbs, P. (2017), « When Tourists Move in: How Should Urban Planners Respond to Airbnb ? », *Journal of the American Planning Association*, vol. 83, n° 1, p. 80-92, disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/312113130_When_Tourists_Move_In_How_Should_Urban_Planners_Respond_to_Airbnb
- Guttentag, D. (2015), « Airbnb: Disruptive Innovation and the Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector », *Current Issues in Tourism*, vol. 18, no 12, p. 1192-1217, disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/271624904_Airbnb_Disruptive_innovation_and_the_rise_of_an_informal_tourism_accommodation_sector
- Horn, K. and Merante, M. (2017), « Is Home Sharing Driving Up Rents? Evidence from Airbnb in Boston », *Journal of Housing Economics*, n° 38, p. 14-24, disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/319400631_Is_Home_Sharing_Driving_Up_Rents_Evidence_from_Airbnb_in_Boston
- Knafou, R. and Stock, M. (2003), « Tourisme », dans Lévy J. and Lussault M., *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, Paris, pp. 931-934.
- Maitland, R. (2008), « Conviviality and Everyday Life: The Appeal of New Areas of London for Visitors », *International Journal of Tourism Research*, vol. 10, no 1, p. 15-25, disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/230253150_Conviviality_and_Everyday_Life_the_Appeal_of_New_Areas_of_London_for_Visitors
- Mermet A.-C. (2017), « Airbnb and Tourism Gentrification. Critical Insights from the Exploratory Analysis of the 'Airbnb Syndrome' in Reykjavik », dans Gravari-Barbas M. and Guinand S., *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises: International Perspectives*, Routledge, Londres, pp. 52-74.
- Mermet, A.-C. and Söderström, O. (2020), « When Airbnb sits in the control room: platform urbanism as actually existing smart urbanism in Reykjavík », *Frontiers in Sustainable cities*,

- Section Governance and Cities, disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/341370431_When_Airbnb_Sits_in_the_Control_Room_Platform_Urbanism_as_Actually_Existing_Smart_Urbanism_in_Reykjavik
- Nieuwland, S. and Van Melik, R. (2018), « Regulating Airbnb: How Cities Deal with Perceived Negative Externalities of Short-term Rentals », *Current Issues in Tourism*, p. 1-15, disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/326814900_Regulating_Airbnb_how_cities_deal_with_perceived_negative_externalities_of_short-term_rentals
- Oskam, J. and Boswijk, A. (2016), « Airbnb: the future of networked hospitality businesses », *Journal of Tourism Futures*, vol. 2, Issue 1, disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/304215036_Airbnb_or_Networked_Hospitality_Businesses_Between_Innovation_and_Commercialization_A_Research_Agenda
- Piganiol, V. (2020), « La planète Airbnb au risque de la COVID-19 », *Téoros. Revue de recherche en tourisme*, vol. 39, n°3, disponible sur : <https://journals.openedition.org/teoros/6518>
- Quattrone, G., Prospe, D., Quercia, D., Capra, L. and Musolesi, M. (2016), « Who Benefits from the “sharing” Economy of Airbnb ? », disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/301874810_Who_Benefits_from_the_Sharing_Economy_of_Airbnb
- Sales-Favà, J., Chevalier, P., López-Gay, A. and Módenes, J. A. (2020), « Diminution du nombre de logements disponibles pour les ménages et pression touristique : l'exemple de Barcelone », *Téoros. Revue de recherche en tourisme*, vol. 39, no 1, disponible sur : <https://journals.openedition.org/teoros/3945>
- Sans A. A. and Quaglieri, A. (2016), « Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona », *Built Environments and “Glocalized” Spaces*, n° 73, p. 209-228, disponible sur : https://www.academia.edu/24653298/Unravelling_Airbnb_Urban_Perspectives_from_Barcelona
- Stock, M. (2005), « Les sociétés à individus mobiles : vers un nouveau mode d'habiter ? », *EspacesTemps.net*, disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/30464413_Les_societes_a_individus_mobiles_vers_un_nouveau_mode_d%27habiter
- Stock, M. (2017), « Le concept de centralité à l'épreuve du tourisme. Réflexions critiques à partir du modèle des lieux centraux » dans Bernard N., Blondy C. and Duhamel P., *Tourisme et périphéries. La centralité des lieux en question*, Presses Universitaires de Rennes, pp. 269-291.
- Stors, N. and Kagermeier, A. (2015), « Motives for Using Airbnb in Metropolitan Tourism – Why do People Sleep in the Bed of a Stranger ? », *Regions Magazine*, vol. 299, no 1, p. 17-19, disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/281812033_Motives_for_Using_Airbnb_in_Metropolitan_Tourism-Why_do_People_Sleep_in_the_Bed_of_a_Stranger
- Viard, J. (2006), « *Éloge de la mobilité : essai sur le capital temps libre et la valeur travail* », Éditions de l'Aube, La Tour d'Aigues.
- Yannopoulou, N., Moufahim, N. and Bian, X. (2013), « User-generated Brands and Social Media: Couchsurfing and AirBnb », *Contemporary Management Research*, vol. 9, no 1, p. 85-91, disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/270831957_User-Generated_Brands_and_Social_Media_Couchsurfing_and_Airbnb
- Zervas, G., Proserpio, D. and Byers, J. W. (2014), « The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry », *Journal of Marketing Research*, vol. 54, no 5, p. 687-705, disponible sur : https://www.researchgate.net/publication/272302080_The_Rise_of_the_Sharing_Economy_Estimating_the_Impact_of_Airbnb_on_the_Hotel_Industry

Articles de presse

- <https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/treize-ans-apres-sa-creation-airbnb-fait-le-grand-saut-boursier-1272634>
- <https://aoc.media/opinion/2019/03/08/stade-airbnb-capitalisme/>
- https://www.lemonde.fr/economie/article/2019/02/10/paris-repart-en-guerre-contre-airbnb-avec-une-assignation-en-justice_5421584_3234.html
- https://www.researchgate.net/figure/An-Anti-Airbnb-Campaign-in-Berlin-in-2016-reprinted-from-Heureka-Online-2016_fig4_324517111
- https://www.lexpress.fr/actualite/monde/europe/airbnb-a-barcelone-des-inspecteurs-municipaux-traquent-les-locations-illegales_1914302.html
- https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/02/18/airbnb-la-justice-valide-le-mode-de-regulation-en-vigueur-a-paris-pour-les-locations-touristiques_6070425_3234.html
- https://www.liberation.fr/france/2020/06/26/responsabiliser-les-plateformes-est-fondamental_1792562/
- <https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/les-habitants-du-quartier-des-halles-a-paris-manifestent-contre-airbnb-1569606171> ; <https://www.tvanouvelles.ca/2019/05/09/manifestation-contre-airbnb-a-montreal>
- <https://www.sudouest.fr/gironde/bordeaux/gironde-ils-louent-leur-maison-sur-airbnb-et-la-retrouvent-saccagee-1380894.php>
- <https://www.lechotouristique.com/article/paris-amsterdam-et-6-autres-villes-veulent-acceder-aux-donnees>
- <https://www.lechotouristique.com/article/airbnb-fait-un-pas-vers-la-transparence-demandee-par-les-villes>
- <https://news.airbnb.com/fr/ce-qui-va-changer-en-matiere-de-transmission-de-donnees-en-2021/>
- https://www.airbnb.fr/cityportal?_set_beve_on_new_domain=1549726234_EKvj26dLlnnZVGNG
- <https://www.lesechos.fr/politique-societe/societe/logement-comment-paris-accroit-la-pression-sur-airbnb-1225496>
- https://www.lemonde.fr/economie/article/2019/11/29/immobilier-comment-airbnb-cannibalise-le-logement-dans-les-grandes-villes_6021009_3234.html
- <https://infolocs.files.wordpress.com/2017/08/clairsienne-cahier-a5-pages-bd.pdf>
- https://www.lexpress.fr/tendances/voyage/bordeaux-premiere-destination-touristique-2017-par-le-los-angeles-times_1866080.html

NOTES

1. Une définition complémentaire des « conflits » est disponible ici : <https://www.hypergeo.eu/spip.php?article549>
2. Les représentations se réfèrent à une construction ou ensemble d'idées dont la fonction est de décrire la réalité de manière plus ou moins exacte. Elles restent avant tout un construit social.
3. <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/conflits>

4. Dans cet article, nous emploierons préférentiellement le féminin pour évoquer Airbnb (l'entreprise, la multinationale, la firme, la plateforme...).
5. Les « marchands de sommeil » mondiaux : Marriott Int., OYO, Jing Jiang Int. Hotels Group, Hilton Hotels & Resorts, AccorHotels etc.
6. La plateforme Couchsurfing créée en 2004, Leboncoin, Booking.com, Aritel HomeAway, TripAdvisor, GuestReady etc.
7. En prélevant une commission d'intermédiation sur chaque transaction
8. Les hôtes Airbnb n'accueillent pas « que » des touristes. Ici nous excluons les utilisateurs non touristes, soient ceux qui ont une pratique d'hébergement « subie », et dont le déplacement hors des lieux du quotidien se réalise dans l'univers du travail, loin de toute « récréation »
9. Pour s'en rendre compte, il suffit d'effectuer une requête directement depuis la plateforme en rentrant le nom des métropoles (Londres, Paris, Berlin, Rome, New-York, Jakarta, Seattle, Rio de Janeiro, Kinshasa...) dans la barre de recherche
10. Quelques dizaines de milliers de loueurs rapportés aux 2,2 millions de Parisiens ; des milliers de loueurs bordelais face aux 252 000 habitants de la commune etc.
11. *Inside Airbnb* n'est pas une source officielle d'Airbnb, mais un site collaboratif créé en 2014 par Murray Cox, *data activist* australien, afin de contourner les blocages, et la politique opaque d'Airbnb quant au partage de ses données. N'importe quel utilisateur peut accéder librement aux offres de logements proposées par la plateforme dans certaines des villes les plus « airbnbisées » du monde, dont Bordeaux. Les données sont collectées chaque mois via la méthode du *web scraping*, consistant à « aspirer » les informations officielles affichées sur le site de l'entreprise à l'aide d'outils numériques automatisés – logiciels et/ou scripts –, et à les rendre disponibles sous la forme de fichiers « ouverts ».
12. La « désintermédiation » apparente d'Airbnb – qui apparaît distinctement dans sa politique marketing – est en fait une « remédiation » déguisée, puisque sous couvert de supprimer les intermédiaires entre le « demandeur » (le touriste) et l'« offreur » (l'hôte), la firme réinjecte un niveau supplémentaire, directement via la plateforme en ligne.
13. Deuxième marché mondial avec plus de 600 000 annonces disponibles.
14. Lonely Planet. (2016). In Lonely Planet (Ed.), *The Best of 2017 of Lonely Planet* (p. 205).
15. Il s'agit de Reykjavik dans la citation initiale.
16. Les prénoms de l'ensemble des interviewés ont été changé afin de garantir leur anonymat.

RÉSUMÉS

La plateforme numérique de location Airbnb s'est imposée comme l'un des leaders de l'hébergement touristique dans le monde : des millions d'utilisateurs, plus de 7 millions de logements disponibles, autant d'hôtes devenus « partenaires » et, une présence dans plus de 100.000 villes. La multinationale a bouleversé le secteur du voyage, au point d'être considérée comme un acteur à part entière. Pour autant, derrière cette flamboyante réussite, des critiques émises par les acteurs de la ville, des habitants excédés ou des professionnels du logement ont commencé à se faire jour. Partout où la firme est présente, les controverses et les problèmes divers se sont accumulés au point de créer des tensions pouvant déboucher sur des conflits. Une approche géopolitique permet – grâce à la mobilisation des outils, des concepts et des raisonnements inventés *par et pour* ce champ de la géographie – d'analyser la firme sous un angle

purement conflictuel et de mettre à jour quelques-uns des ressorts qui font d'elle un « briseur de villes », notamment à l'échelon local voire micro-local, celui de l'espace de la résidence elle-même.

INDEX

Mots-clés : tourisme, plateforme de location de courte durée, Airbnb, géopolitique, conflits, acteurs, Bordeaux

AUTEUR

VICTOR PIGANIOL

Doctorant en Géographie, UMR PASSAGES 5319 – CNRS, Université Bordeaux Montaigne