



**HAL**  
open science

## Territorialisation de la plateforme Airbnb

Alexandre Grondeau, Gwenaëlle Dourthe

► **To cite this version:**

Alexandre Grondeau, Gwenaëlle Dourthe. Territorialisation de la plateforme Airbnb : Analyse comparative de “ l’airbnbisation ” des villes à Barcelone et Lisbonne. NETCOM : Réseaux, communication et territoires / Networks and Communications Studies, 2023, 37-3/4, 10.4000/11o9d . hal-04607209

**HAL Id: hal-04607209**

**<https://amu.hal.science/hal-04607209>**

Submitted on 10 Jun 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



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



**Netcom**

Réseaux, communication et territoires

37-3/4 | 2023

**La territorialisation des plateformes numériques :  
retour sur une décennie de pratiques**

---

## Territorialisation de la plateforme Airbnb

Analyse comparative de « l'airbnbisation » des villes à Barcelone et  
Lisbonne

*Territorialization of the Airbnb platform: A comparative analysis of the  
"airbnbization" of cities in Barcelona and Lisbon*

**Alexandre Grondeau and Gwenaëlle Dourthe**

---



**Electronic version**

URL: <https://journals.openedition.org/netcom/8978>

DOI: 10.4000/11o9d

ISSN: 2431-210X

**Publisher**

Netcom Association

Provided by Aix-Marseille Université (AMU)



**Electronic reference**

Alexandre Grondeau and Gwenaëlle Dourthe, "Territorialisation de la plateforme Airbnb", *Netcom* [Online], 37-3/4 | 2023, Online since 15 May 2024, connection on 10 June 2024. URL: <http://journals.openedition.org/netcom/8978> ; DOI: <https://doi.org/10.4000/11o9d>

---

This text was automatically generated on May 22, 2024.



The text only may be used under licence CC BY-NC-ND 4.0. All other elements (illustrations, imported files) are "All rights reserved", unless otherwise stated.

---

# Territorialisation de la plateforme Airbnb

Analyse comparative de « l'airbnbisation » des villes à Barcelone et Lisbonne

*Territorialization of the Airbnb platform: A comparative analysis of the "airbnbization" of cities in Barcelona and Lisbon*

Alexandre Grondeau and Gwenaëlle Dourthe

---

## Introduction

- 1 Le succès et l'affirmation des plateformes numériques dans les économies locales a profondément transformé les contextes socio-spatiaux des métropoles contemporaines (McLaren & Agyeman, 2015), participant à l'écriture d'un nouveau chapitre de l'histoire mondiale des villes. Parmi ces vecteurs de changement, la plateforme Airbnb, spécialisée dans le domaine de l'hébergement touristique, s'est imposée comme un acteur incontournable. La dernière décennie a vu cette plateforme transformer les frontières économiques traditionnelles entre tourisme et logement, en proposant de nouvelles modalités d'interaction entre les usagers-visiteurs (Ikkala & Lampinen, 2015), les propriétaires d'appartements mis à la location, et les villes, débouchant sur le développement exponentiel de la plateforme californienne. En effet, en 2021, Airbnb affiche un chiffre d'affaires de près de 6 milliards de dollars et une communauté de près de 45,6 millions d'utilisateurs tandis que le nombre de nuitées réservées sur son site dépassent les 300 millions (Statista). Cette réussite de la multinationale créée en 2008 dans la Silicon Valley californienne ne s'est pas opérée sans susciter de nombreuses réactions et engager de nombreux débats critiques.
- 2 Dans cette étude, nous questionnerons l'expansion de la plateforme Airbnb et verrons comment elle impacte d'un point de vue socio-économique les villes où elle s'implante. Nous chercherons également à identifier comment les institutions et les populations locales s'organisent-elles pour encadrer ce développement ? Pour ce faire, nous verrons

les implications socio-économiques et territoriales de l'expansion d'Airbnb à Barcelone et Lisbonne au regard des réglementations locales et des conséquences sociales et spatiales émergentes. En effet, pour beaucoup d'observateurs et de citoyens, Airbnb a engendré un ensemble d'externalités négatives à l'instar de l'augmentation des prix dans les quartiers centraux et touristiques (Lee, 2016) (Zervas et al., 2017), d'une perte sèche de logements locatifs classiques dans le parc immobilier, d'une reconfiguration des régulations autour de l'hébergement touristique et d'une potentielle altération de la qualité de vie des résidents locaux (Benítez-Aurioles & Tussyadiah, 2021; Cocola-Gant & Gago, 2021; Gurran & Phibbs, 2017; Ryan & Ma, 2021; Mermet, 2017). Dans le cadre de notre réflexion, nous explorerons donc dans un premier temps l'impact territorial de l'essor d'Airbnb dans les deux villes touristiques que sont Barcelone et Lisbonne. En nous appuyant sur une approche méthodologique fondée sur la géolocalisation des données, nous analyserons la distribution spatiale de l'offre d'hébergement courte durée au sein de ces villes. En parallèle, nous examinerons les caractéristiques spécifiques de cette offre puis nous développerons une analyse croisée avec les données socio-démographiques propres à chacune de ces métropoles.

- 3 En parallèle de cette approche, nous étudierons la territorialisation, ici envisagée comme la dynamique d'appropriation des espaces par les populations (Moine, 2006) (Sack, 1986), de la plateforme Airbnb et des réactions sociales et politiques qu'elle génère. Nous explorerons en particulier les conséquences de cette territorialisation sur les habitants, avec l'observation de l'émergence d'oppositions citoyennes à l'égard de cette plateforme, et sur les institutions, avec l'encadrement progressif et les réglementations municipales mises en place pour limiter les impacts négatifs du développement de la multinationale créée dans la Silicon Valley.

## Airbnb, une plateforme gagnante dans le domaine de l'hébergement touristique

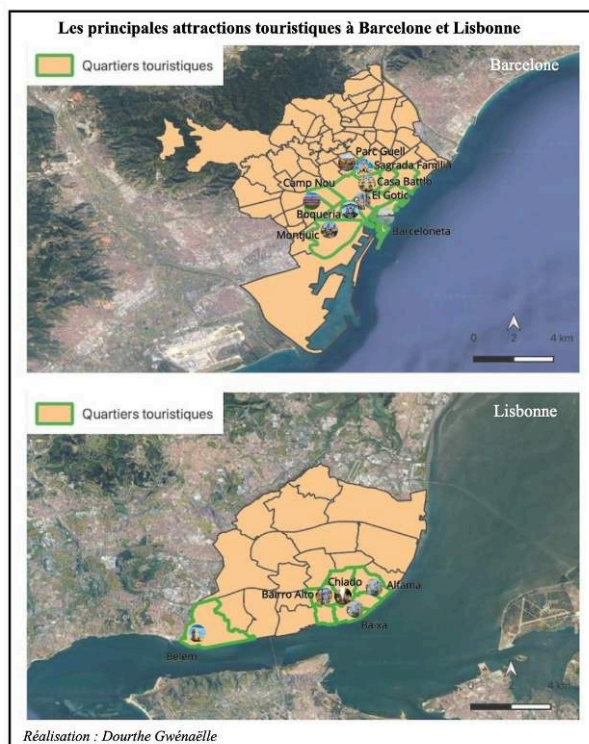
### Cadrage théorique

- 4 L'avènement de la plateforme Airbnb a profondément remodelé l'hébergement touristique grâce aux progrès technologiques et à l'émergence de nouvelles pratiques économiques alternatives et de partage de ressources (Martin, 2018; Santala & McGuirk, 2019). Créée au cœur de la Silicon Valley en 2008, Airbnb a rapidement conquis le monde. Présentée comme une innovation dite « disruptive » (Guttentag, 2015), Airbnb a en effet bousculé les structures classiques de l'industrie de l'hébergement touristique, traditionnellement dominé par les établissements hôteliers, en fondant son développement sur une démocratisation de l'offre pour les fournisseurs avec l'émergence des *hôtes-particuliers* (Ikkala & Lampinen, 2015) ; une interconnectivité numérique facilitatrice de mise en relation entre les voyageurs et les hôtes-proprétaires (Quattrone et al., 2016) (Ikkala & Lampinen, 2015) ; un élargissement de l'offre d'hébergement touristique bien qu'elle reste centrale (Quattrone et al., 2016) ; et une économie de partage incitant les particuliers à la consommation collaborative (Bostman & Rogers, 2010) (Bostman, 2013) (Dredge & Gyimóthy, 2017). On observe récemment une évolution significative de son modèle de développement avec un passage du partage et de la convivialité vers la création de profit (Ferreri & Sanyal, 2018) entraînant un impact notable sur les structures de gouvernance urbaine (Van

Doorn, 2020), remettant ainsi en question les réglementations traditionnelles de l'hébergement et des espaces urbains. Une lecture rigoureuse et internationale de la littérature scientifique traitant du sujet permet d'affirmer qu'aujourd'hui plusieurs territoires sont confrontés à une convergence de transformations urbaines liées à Airbnb, un « airbnb syndrom » (Mermet, 2017) que l'on peut également envisager comme une forme particulière de territorialisation que nous appelons « airbnbisation ». Construit à partir du même néologisme que le terme ubérisation, ce terme est utilisé pour décrire le phénomène de transformation des propriétés résidentielles en hébergements touristiques de courte durée à travers l'utilisation des plateformes en ligne. Il suscite un débat académique sur les diverses conséquences urbaines, englobant des aspects tels que la gentrification, la commercialisation de l'espace urbain, les pressions sur le marché immobilier, et les changements dans les modes de vie et la dynamique sociale des quartiers concernés. Par exemple, la concurrence qu'elle entraîne face à l'industrie hôtelière traditionnelle (Hong Choi et al., 2015) (Zervas et al., 2017) (Fang & Li, 2022), l'augmentation des prix des logements entraînant une concurrence entre les touristes et les locaux (Lee, 2016) (Zervas et al., 2017), la gentrification de certaines zones (Gutiérrez et al., 2017; Wachsmuth & Weisler, 2018) (Gutiérrez et al., 2017), les régulations étatiques ou locales qu'elle engendre (Gurran & Phibbs, 2017), les conséquences sociales et spatiales (Benítez-Aurioles & Tussyadiah, 2021; Cocola-Gant & Gago, 2021; Gurran & Phibbs, 2017; Ryan & Ma, 2021), en particulier le départ des populations locales (Mermet, 2017, 2021) et enfin la spéculation immobilière (Mermet, 2017).

- 5 Dans ce cadre, nous nous intéresserons aux dynamiques des populations face à la diffusion de la plateforme, avec l'idée qu'une part de celle-ci participe grandement à son développement économique. Certains habitants deviennent utilisateurs, d'autres fournisseurs, ou même les deux, on parle alors des « *prosumers* » (Rifkin, 2014). Nous alimenterons notre réflexion avec l'idée que le territoire lui-même peut constituer le produit vendu (Pecqueur, 2006), et non pas seulement les aménités qu'il contient, en reprenant le concept de « rente de qualité territoriale » (Pecqueur, 2006).
- 6 Dans cette étude, nous avons fait le choix d'analyser l'impact de la plateforme Airbnb dans les métropoles de Barcelone et Lisbonne car elles se classent parmi les destinations touristiques les plus populaires en Europe pour les voyageurs, générant un flux constant de touristes attirés par deux histoires urbaines riches, une architecture et un patrimoine uniques, une concentration importante de lieux culturels. À Barcelone, des sites emblématiques tels que la Sagrada Família, le parc Güell, la Rambla et le quartier gothique attirent les visiteurs du monde entier grâce à leur histoire et leur architecture distinctive. De même, à Lisbonne, les voyageurs peuvent explorer le quartier de Belém avec sa tour emblématique et son monastère des Hiéronymites, le quartier de l'Alfama avec son labyrinthe de ruelles médiévales et le quartier de Baixa avec sa place du Commerce. La carte de localisation ci-dessous (figure 1) montrent que ces attractions touristiques sont facilement accessibles depuis les centres historiques densément peuplés de Barcelone et de Lisbonne.

Figure 1 : Les principales attractions touristiques à Barcelone et Lisbonne (Dourthe Gwénaëlle, 2023)



- 7 Cette affluence touristique crée une forte demande et offre ainsi des conditions idéales pour l'essor de la plateforme Airbnb qui s'est développée à Barcelone et Lisbonne selon des dynamiques urbaines parallèles, bien que décalées dans le temps. Elles ont, par exemple, toutes deux été le théâtre de mobilisations citoyennes visant à contrer les effets indésirables du tourisme de masse et de la prolifération des locations à courte durée, tout en s'efforçant de mettre en place des réglementations pour en atténuer les conséquences. L'étude de ces deux villes devrait ainsi permettre de mieux comprendre comment Airbnb s'inscrit dans deux contextes urbains spécifiques, tout en explorant les similitudes et les divergences dans la territorialisation locale de cette plateforme. Nous nous appuyerons pour ce faire sur les travaux préalables menés par différents auteurs sur la ville de Barcelone (Garcia-López et al., 2020; Gutiérrez et al., 2017; Sans & Domínguez, 2016) (Lagonigro et al., 2020) (Aznar et al., 2017) (Blanco-Romero et al., 2018) et de Lisbonne (Cocola-Gant & Gago, 2021) (Antunes & Seixas, 2020) (Amore et al., 2022; Singh & Botelho Azevedo, 2021) (Lestegás et al., 2019). Ces auteurs s'accordent sur une augmentation des loyers et des prix, induite par Airbnb, notamment dans les quartiers très touristiques, en raison notamment d'une réduction de l'offre de locations à long terme. Cette expansion contribue également au départ de population locale et à une transformation du paysage commercial vers une orientation plus touristique. Nous enrichirons ces travaux avec un certain nombre d'analyses et de réflexions complémentaires.

## Méthodologie de la recherche

- 8 Pour conduire cette analyse géographique de la territorialisation d'Airbnb dans les villes de Barcelone et Lisbonne, nous avons déployé depuis 2021 une méthodologie à la

fois quantitative et qualitative. Celle-ci s'insère dans le cadre d'un programme de recherche CuMed (Crise et Ubérisation en Méditerranée), financé par l'Institut SoMuM de l'Université d'Aix-Marseille. Ce projet vise à évaluer l'incidence de l'économie de plateforme sur le secteur de l'hébergement et du tourisme, avec pour objectif la comparaison de trois grandes métropoles méditerranéennes, à savoir Marseille, Lisbonne et Barcelone, qui sont touchées de manière différenciée par ce phénomène.

- 9 Plusieurs bases de données essentielles à cette étude ont été acquises auprès de la société, Airdna. Celle-ci collecte et analyse les données de la plateforme Airbnb en vue de leur commercialisation. Cette précision revêt une importance particulière étant donné que ces données ne sont pas officielles, ce qui entraîne une certaine marge d'erreur dans les analyses. De plus, il convient de noter qu'il existe une marge d'approximation dans les données géographiques, en raison de considérations éthiques et de respect de la sphère privée des hôtes de la plateforme. La première phase de travail a impliqué le nettoyage, la vérification puis le traitement de ces bases. Les données récoltées comprennent plusieurs types d'informations étayées dans le tableau ci-dessous (figure 2).

Figure 2 : Les variables Airdna utilisées dans l'étude, *Dourthe Gwénaëlle, 2023*

Tableau des variables Airdna utilisées
ID propriété
Type de propriété
Date de création du profil
Date de la dernière extraction des données
Tarif journalier moyen
Revenu annuel
Taux d'occupation
Nombre de réservations
Recensement superhost
Nombre de jours de réservation
Nombre de jours disponibles
Latitude
Longitude
ID du propriétaire
<i>Gwénaëlle Dourthe, Airdna, 2023</i>

- 10 Nous avons choisi de ne sélectionner que les logements actifs sur la plateforme, c'est-à-dire, seulement ceux enregistrant au moins une réservation afin d'obtenir une visibilité effective du marché Airbnb.
- 11 Après le nettoyage de ces données, c'est-à-dire la vérification qu'il ne s'agit que de logements présents sur Airbnb et actifs, une analyse statistique exploratoire entre 2015 et 2021 a été menée afin de comprendre l'ampleur et la progression de la plateforme dans les villes étudiées à l'échelle des quartiers. Les calculs basiques de mesures statistiques ont été utilisés : moyenne, médiane, écart-type pour obtenir une vision

globale des distributions. Enfin, un système d'information géographique (SIG) comprenant l'intégralité de ces données a été créé dans le but d'élaborer une série de cartes évolutives et thématiques. Pour effectuer des comparaisons significatives, nous avons créé nos propres bases de données du marché hôtelier pour chaque terrain d'étude. Ce recensement permet une comparaison équilibrée des données Airbnb avec celles des hébergements traditionnels existants. Enfin, pour contextualiser les résultats et comprendre les facteurs influents dans chacun des terrains, nous avons collecté plusieurs données socio-économiques et politiques, en particulier les contextes réglementaires locaux et l'implication de la société civile. Pour cela nous avons opéré plusieurs missions de terrain en 2022 et 2023, effectué des études de la presse locale et des réseaux sociaux, mené des entretiens avec des acteurs locaux, notamment ceux engagés dans la lutte contre Airbnb, membres des syndicats ou collectifs citoyens, de manière formelle ou informelle. Nous avons également assisté à différentes réunions publiques pour la défense des droits au logement, rencontré des « *host* » Airbnb et participé à des rassemblements citoyens, le tout afin de mettre en perspective les résultats statistiques obtenus.

## Airbnb a Lisbonne et Barcelone : approches géographiques

### Évolution et distribution spatiale des logements Airbnb

- 12 Le phénomène Airbnb n'est pas nouveau ni à Lisbonne, ni à Barcelone, puisque la plateforme s'y installe dès 2012, dans l'optique d'une conquête du marché européen. Sur notre période d'étude, de 2015 à 2021, nous constatons une augmentation nette du nombre de logements actifs. Comme l'indique le tableau ci-dessous (figure 3) recensant l'évolution du nombre de logements actifs sur la plateforme Airbnb, la ville de Barcelone comptait 3006 logements actifs en 2015, pour 17 381 en 2021. Le nombre de logements créés n'a fait qu'augmenter également jusqu'en 2020 avec une légère chute sur l'année 2021. A Lisbonne, le nombre de logements actifs est passé de 2646 à 14 705 en 2021, mais contrairement à Barcelone, le nombre de nouveaux logements créés chaque année a connu une forte augmentation jusqu'en 2018, illustrant le succès de la plateforme, puis une baisse significative jusqu'en 2021, causée très probablement par la succession et l'accumulation des réglementations visant à encadrer le phénomène.
- 13 Le succès d'Airbnb est illustré par les sommes importantes reversées aux communes, via la taxe de séjour collectée sur la plateforme. Elle s'élevait ainsi à 10 millions d'euros pour Lisbonne en 2019 (publico.pt, 2021)

Figure 3 : Évolution du nombre de logements actifs sur Airbnb à Barcelone et Lisbonne, Dourthe Gwénaëlle, 2023

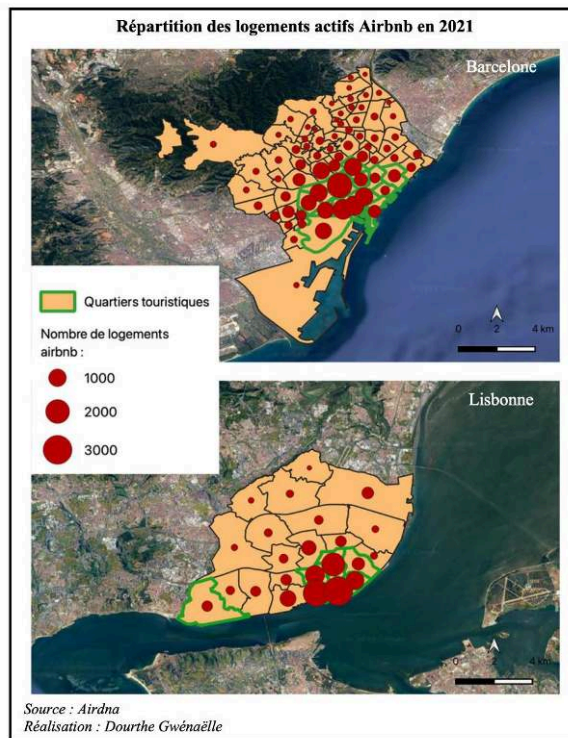
Évolution du nombre de logements actifs sur la plateforme Airbnb à Barcelone et Lisbonne entre 2015 et 2021				
	Nombre de logements actifs		Nombre de réservations des logements	
	2015	2021	2015	2021



<b>Barcelone</b>	3006	17381	57297	278261
<b>Lisbonne</b>	2646	14705	41260	241353
Source : DOURTHE Gwénaëlle, base Airdna, 2023				

- 14 Nous avons également identifié la popularité de la plateforme et de nos deux métropoles d'étude grâce à l'augmentation du nombre de réservations enregistrées par logements, les deux villes connaissant des croissances similaires entre 2015 et 2018 passant d'environ 50000 réservations à plus de 240000 réservations enregistrées par les logements. Cette augmentation accompagne le dynamisme des deux villes en matière d'organisation de grands événements musicaux, artistiques ou encore sportifs. Sur la période 2020-2021, Barcelone compte plus de réservations que Lisbonne, avec plus de 270000 réservations contre plus de 240000 pour Lisbonne.
- 15 Si l'on s'intéresse à la distribution spatiale des logements Airbnb, à Lisbonne et à Barcelone, nous observons de fortes disparités à l'intérieur même des deux villes. Ainsi, nous constatons une concentration de ces logements actifs et des réservations dans les deux centres historiques et touristiques puis une diffusion éparse dans la couronne, à la différence de l'offre traditionnelle hôtelière, qui reste concentrée dans les centres historiques et à proximité des sites touristiques. A Barcelone, les quartiers qui comptent le plus grand nombre de logements sont la *Dreta de l'Eixample*, *el Raval*, *el Gotic* et *Sant Père*, *Santa Caterina* i *la Ribera* (figure 4). Ces quartiers sont réputés pour leurs attraits touristiques. A Lisbonne, les quartiers dénombant le plus grand nombre de logements actifs sont *Bairro Alto*, *Bairro de Lisboa*, *l'Alfama*, *Santo Antonio* et *Arroios* (figure 4). Ce sont les quartiers centraux sud, également les plus prisés des touristes. Le phénomène Airbnb ne se cloisonne toutefois pas aux quartiers touristiques (figure 4) puisqu'il se diffuse dans les quartiers résidentiels et périphériques accessibles en transport en commun, là où les stocks de logements sont encore accessibles. En conséquence, certains quartiers se distinguent par une concentration importante des logements actifs Airbnb car ils sont accessibles ou situés à proximité des lieux touristiques et des centres.

Figure 4 : Répartition des logements actifs Airbnb en 2021 à Barcelone et Lisbonne, Dourthe Gwénaëlle, 2023



- 16 Dans le but de comprendre l'impact de la location à court terme sur le marché immobilier et la dynamique sociale, nous avons analysé la pression foncière observée à Lisbonne et Barcelone, en utilisant le nombre total de logements actifs Airbnb rapportés au nombre d'habitants et au nombre total de logements à l'échelle du quartier. Nous avons identifié en conséquence différents quartiers avec des zones concentrant plus de 200 logements actifs Airbnb sur 1000 logements du parc immobilier, *el Gotic* à Barcelone et *Misericórdia* et *Santa Maria Maior* à Lisbonne (qui comprennent les quartiers de *Bairro Alto*, *Bairro de Lisboa*, et *l'Alfama*). Ils présentent également plus de 70 logements actifs pour 1000 habitants, alors que la moyenne barcelonaise est de 11 logements Airbnb pour 1000 habitants et que la moyenne lisboète est de 27 logements Airbnb. Alors que ces éléments mettent en exergue une explosion des logements Airbnb dans les deux métropoles, les missions de terrain ont révélé un contraste remarquable envers l'hébergement touristique via les plateformes. En effet, à Lisbonne, les boîtes à clés sont omniprésentes dans les rues (figure 5), notamment dans les quartiers du Bairro Alto ou l'Alfama, symbolisant la visibilité accrue de la présence d'Airbnb. A contrario, à Barcelone, la dissimulation semble être la norme. Une absence notable de boîtes à clés et la présence de conciergeries semblent abandonnées, dépourvues d'accueil ou de services actifs (figure 5). Ces observations suggèrent des réactions citoyennes et des régulations municipales distinctes dans les deux villes. De plus, à Barcelone, les hôtes adoptent des mesures supplémentaires pour rester discrets, demandant aux visiteurs de ne pas parler au voisinage et fixant des points de rendez-vous à plusieurs rues de l'appartement loué. Cette dissimulation pourrait être interprétée comme une réponse aux pressions réglementaires ou sociales, soulignant la complexité de la cohabitation entre tourisme et vie locale dans les métropoles européennes.

Figure 5 : Boîtes à clefs Airbnb à Lisbonne et Barcelone, Dourthe Gwénaëlle, 2023



## Occupation et revenus des logements Airbnb

- 17 Dans les deux villes de Lisbonne et Barcelone, la moyenne des taux d'occupation (fournis par Airdna) des logements actifs se situe autour des 50%. Ce taux mesure le rapport du nombre de jours disponibles sur le nombre de jours réservés. Autrement dit, la période sur laquelle un logement est réservé par des voyageurs par rapport au temps total où il est disponible à la location. On peut donc dire, en conséquence, que les logements sur la plateforme ne sont pas pleinement utilisés et ainsi avancer qu'ils restent vacants ou occupés par leurs propriétaires une partie du temps où ils apparaissent sur la plateforme Airbnb. Les moyennes des jours de réservation et des jours disponibles par les logements n'ont pas suivi les mêmes dynamiques à Barcelone qu'à Lisbonne. Par exemple, dans la capitale catalane, le nombre de jours de réservations a baissé passant de 73 jours en moyenne à 59 jours en moyenne entre 2015 et 2021. Nous pouvons conclure que les règlementations sur la durée de séjour et la chasse aux logements Airbnb a été efficace. A contrario, à Lisbonne, cette moyenne a augmenté passant de 54 jours en 2015 à 58 jours en 2021. Les règlementations lisboètes sur la durée autorisée sont plus flexibles (90 jours/an), nous pensons alors que les hôtes exploitent au maximum cette capacité. Pareillement, la moyenne des jours disponibles des logements sur la plateforme a diminué à Barcelone avec une perte de 6 jours (60 jours en 2021) alors qu'il stagne dans la ville portugaise (72 jours en 2021). On retrouve ces principaux éléments dans le tableau ci-joint (figure 6).

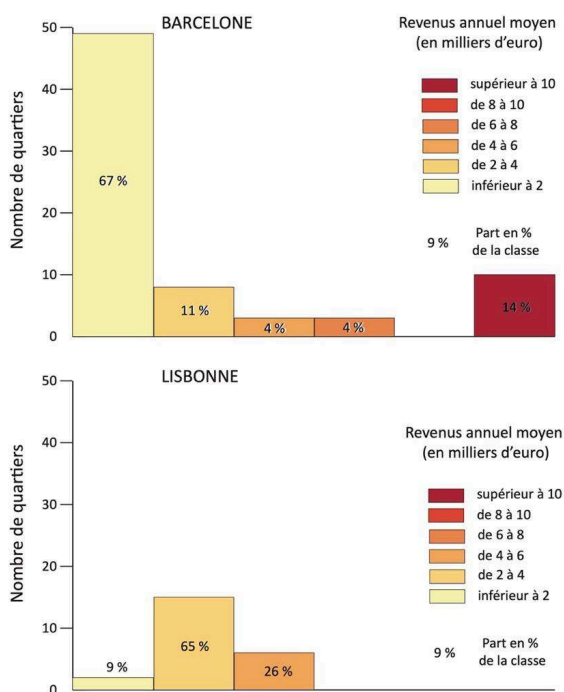
Figure 6 : Chiffres d'occupation des logements Airbnb à Barcelone et Lisbonne, Douthe Gwénaëlle, 2023

Par appartement actif en moyenne :	Barcelone		Lisbonne	
	2015	2021	2015	2021
Nombre de réservation	19	18,2	14,9	16,3
Nombre de jours réservés	73,2	59,6	54,6	58,8
Nombre de jours disponibles	66,8	60,6	71,4	72
Taux d'occupation	50%	45%	45%	44%
Gwénaëlle Douthe, Airdna, 2023				

- 18 Il est impossible de se forger une idée précise du marché Airbnb en s'appuyant exclusivement sur des moyennes, nous avons donc analysé plus en détails les distributions statistiques. À cet égard, nous avons observé une grande différence entre les moyennes et les médianes de ces distributions. En effet, dans les deux villes, les médianes sont bien plus basses parfois avec 20 jours d'écart. Nous en déduisons d'une part que la distribution est inégalitaire et donc que certains logements enregistrent beaucoup de jours de réservations et sont même dédiés à une activité annuelle à la location courte durée. Ainsi, cela suggère une polarisation de l'utilisation de la plateforme, avec quelques logements qui génèrent un volume disproportionné de réservations, tandis que la majorité des logements ont des niveaux d'occupation plus modestes. Ce phénomène peut être attribué aux algorithmes de classement, aux évaluations des utilisateurs et aux variations des prix et des critères de recherche. D'autre part, au vu des médianes basses (40 jours en moyenne réservés en 2021 dans les deux villes), nous en déduisons que la majorité des logements barcelonais et lisboètes de la plateforme permettent une rente complémentaire sur des week-ends et/ou sur des périodes saisonnières, s'écartant ainsi de la perspective d'une activité annuelle continue.
- 19 Autre élément de caractérisation, les revenus annuels moyens des logements aident à comprendre s'il peut y avoir une pression sur le marché immobilier. Effectivement, si une majorité de logements affiche des revenus annuels substantiels, cela reflète une activité soutenue sur la plateforme, augmentant ainsi leur probabilité d'être retirés du marché de la location de longue durée. Ainsi, dans les deux villes étudiées, nous constatons des différences de revenus annuels moyens, les rentes à Barcelone atteignant quasiment le double de celles de Lisbonne : en moyenne 8692€ contre 4327€ en 2021. Cela s'explique par un nombre de réservations plus important ainsi que par des prix à la nuitée plus élevés avec une hausse de 20€. Nous pouvons également mettre en évidence des différences importantes entre les quartiers dans les deux villes. Si les différences sont moins évidentes à Lisbonne, elles sont remarquables dans la ville de Barcelone avec notamment des quartiers qui enregistrent des moyennes de revenus annuels autour des 10 000€/an comme *l'Eixample* et *Poblenou*, mais également des quartiers qui présentent peu de logements Airbnb mais avec de grandes rentes comme le quartier *Franca-Port*. Ces quartiers sont donc susceptibles de connaître une

augmentation significative de la valeur immobilière, tout en présentant une prépondérance de logements destinés exclusivement à des usages touristiques. De même, en élaborant une analyse statistique simple, présentée dans les deux graphiques qui suivent (figure 7), nous constatons des distributions opposées entre les deux villes. A Barcelone, 67 % des quartiers possèdent des logements Airbnb dont les revenus annuels sont inférieurs à 2000 euros alors que 14 % ont des revenus supérieurs à 10 000€. Comme suggéré auparavant, certains quartiers concentrent une grande partie des revenus Airbnb. A *contrario*, Lisbonne se caractérise plutôt par une meilleure répartition géographique des revenus moyens annuels en fonction des quartiers, sans classes de revenus extrêmes par ailleurs.

Figure 7 : Répartition des quartiers en fonction du revenu annuel moyen à Barcelone et Lisbonne, Dourthe Gwénaëlle, 2023



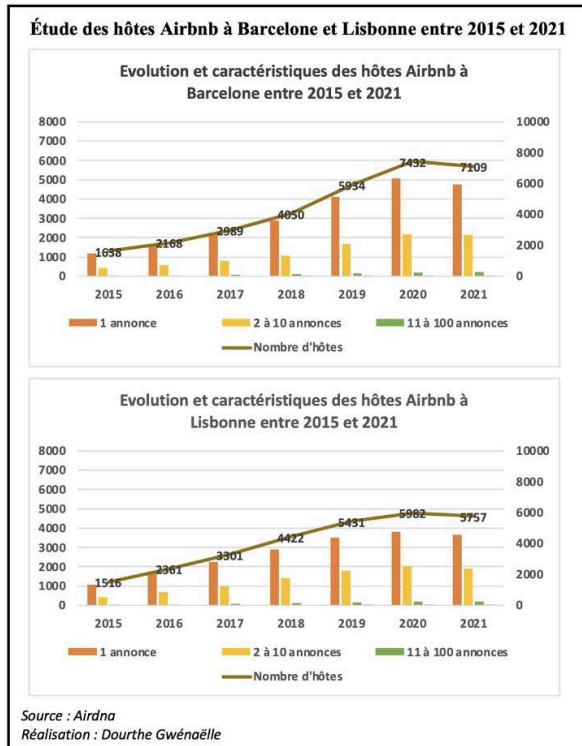
- 20 Enfin, le marché Airbnb catalan présente une diversification importante des types de logements disponibles : une forte proportion de chambres privées ou partagées, à l'inverse du marché lisboète (majorité de logements entiers). Cela aurait dû conduire à des prix moyens moins élevés. Ici, le marché touristique à Barcelone montre sa robustesse en raison de son attrait touristique séculaire et de son ancienneté. Dans ce cas, les réglementations locales sont bien visibles sur la plateforme. Nous remarquons également une forte proportion des studios et des T1, représentant plus de la moitié de l'offre, qui induit plusieurs hypothèses sur les profils des propriétaires-hôtes : ce sont en majorité des jeunes actifs qui perçoivent des revenus complémentaires ou ce sont des investisseurs qui misent sur des petits logements facilement accessibles et rentables. La prédominance des petits logements sur Airbnb entraîne une rareté de ce type de logement pour les résidents locaux, avec en outre, dans certains cas, la subdivision par des investisseurs d'appartements en plusieurs unités plus petites afin

de maximiser leurs rendements, contribuant ainsi à la diminution de l'offre de biens immobiliers familiaux sur le marché traditionnel de l'immobilier.

## Les hôtes-proprétaires sur la plateforme Airbnb

- 21 Le succès d'Airbnb à Lisbonne et Barcelone est également illustré par la croissance du nombre d'hôtes-proprétaires dans les deux villes d'étude, et par leur profil. En effet, même si Barcelone compte environ 1500 hôtes de plus que Lisbonne, un tiers des hôtes catalans et lisboètes possèdent au moins deux annonces Airbnb ou plus (figure 8), ce qui suggère une part importante de propriétaires-hôtes possédant plusieurs logements sur la plateforme et pouvant indiquer une démarche d'hôte-investisseur. Cette logique repose sur l'achat de biens immobiliers en vue de les louer sur une plateforme, exploitant ainsi l'économie collaborative pour générer un retour sur investissement. Ici, la plateforme amène des possibilités d'investissement immobilier et des stratégies économiques spécifiques. A Lisbonne, par exemple, la mise en place en 2012 des golden visas, autrement appelé programme de résidence pour investisseurs, a contribué à l'augmentation des achats immobiliers spéculatifs par des étrangers participant à accroître la pression foncière locale. Barcelone, depuis longtemps affectée par le tourisme de masse, a vu s'ouvrir une opportunité dans le domaine de la location courte durée grâce aux plateformes, permettant ainsi à des propriétaires préexistants de rentabiliser leurs biens de manière flexible accompagnée d'une fiscalité modérée. Ces occurrences sont particulièrement dénoncées par plusieurs groupes de militants, par les résidents locaux et ont également été mis en exergues par la littérature générant ainsi concentration de richesse et inégalités patrimoniales et territoriales (Aguilera et al., 2023).

Figure 8 : Étude des hôtes Airbnb à Barcelone et Lisbonne entre 2015 et 2021, Dourthe Gwénaëlle, 2023



- 22 Dans cette deuxième partie, la notion de "rente de qualité territoriale" telle qu'énoncée par Pecqueur (2006) trouve une application tangible dans le contexte de la plateforme Airbnb. Indéniablement, il existe une corrélation significative entre certains quartiers et leur attractivité sur Airbnb, ce qui se traduit par une forte activité : nombre de logements, nombre de réservations, revenus annuels, taux d'occupation... Ces quartiers, dotés d'attraits spécifiques tels que des monuments/lieux emblématiques, des espaces verts, ou une proximité stratégique avec les centres-villes, deviennent des pôles d'attraction majeurs pour l'activité de la plateforme. Ainsi, la qualité territoriale est un élément prépondérant dans la dynamique de développement économique d'Airbnb, ce qui, au final confirme les logiques d'attraction touristique classique.
- 23 De plus, ce phénomène est étroitement lié à un processus de territorialisation puisque les populations locales, en devenant utilisatrices ou hôtes d'Airbnb, contribuent activement à l'émergence et à la diffusion de la plateforme dans leurs quartiers.

## Les résistances citoyennes et politiques

### Des externalités négatives critiquées à Barcelone comme à Lisbonne

- 24 En seulement une décennie, la diffusion et l'empreinte d'Airbnb sur les villes touristiques de Barcelone et Lisbonne sont considérables. En 2019, elles se positionnaient dans le top 22 mondial (Infiki, 2019) des villes qui accueillait le plus grand nombre de logements Airbnb (19<sup>ème</sup> place pour Barcelone et 22<sup>ème</sup> place pour Lisbonne). Elles figuraient également dans le top 13 des villes européennes avec le plus

grand nombre de nuitées touristiques, 19,8 millions à Barcelone et 13,8 millions à Lisbonne (Statista, 2023). En parallèle, et souvent en lien direct avec le succès de la plateforme californienne, diverses critiques, provenant de citoyens mais aussi d'experts et d'universitaires, vont alerter sur la transformation sociologique de certains quartiers touristiques caractérisés par une forte présence de locations Airbnb. Des collectifs d'habitants, à Barcelone « *sindicat habitatge raval* » ou « *el Raval no se Vende* » et à Lisbonne « *stop despejos* » ou « *movimento referendo pela habitacao* », se plaignent également d'un changement d'atmosphère de leurs quartiers qui s'accompagne d'une perte des commerces de proximité, d'une hausse des prix et d'un manque de logements. Au Portugal, on parle d'une véritable crise immobilière (Andrès P. Mohorte, 2019) (Da Redação, 2023). A Barcelone, les locaux se plaignent d'expulsion d'habitants et du rachat d'immeubles entiers dans l'optique d'être mis sur le marché de la location de courte durée.

- 25 On peut alors s'interroger sur les conséquences spatiales et sociales de la territorialisation de plus en plus intensive de plateforme. A Barcelone, les logements Airbnb se chevauchent avec les zones très touristiques du centre et rentrent en concurrence direct avec l'offre hôtelière classique accentuant pression touristique et diminution du marché locatif pour les habitants (Sans & Domínguez, 2016) (Gutiérrez et al., 2017). Une étude sur Lisbonne montre de son côté qu'il y a une professionnalisation de la plateforme avec un nombre important d'hôtes investisseurs, promoteurs et propriétaires accentuant une injustice spatiale et sociale (Cocola-Gant & Gago, 2021).
- 26 A contrario, d'autres habitants lisboètes et barcelonais, parmi les propriétaires-hôtes de logement Airbnb, expriment des opinions divergentes et adoptent une position critique à l'égard des avis formulés par les citoyens mentionnés précédemment. Dans la ville catalane, par exemple, certains résidents locaux dénoncent des mesures trop strictes et de stigmatisation de leurs activités de location (Sergi Franch, 2017). En conséquence, la plateforme a réagi en mettant en avant un système de contrôle efficace et des retours positifs des propriétaires-hôtes. Par nécessité, Airbnb a installé un système de contrôle qui comprend la vérification d'identité des hôtes et des locataires, des commentaires et des évaluations, ainsi que la mise en place d'outils automatisés de détection de contenu inapproprié pour assurer qualité et sécurité des logements proposés. Nous verrons que ce double discours, à savoir la défense de l'activité sur les plateformes de logement, émerge aussi dans la ville portugaise sous le mouvement *Alojamento Local*.

### **Recensement de différentes résistances citoyennes à l'expansion d'Airbnb : analyse des enjeux locaux, politiques et socio-économiques.**

- 27 A Barcelone, comme à Lisbonne, les premières résistances au développement d'Airbnb et à sa territorialisation intensive émanent de la société civile. Elle joue un rôle précurseur de lanceurs d'alerte sur certaines conséquences négatives du capitalisme urbain de plateforme. Et si les deux villes étudiées présentent des actions et réactions citoyennes semblables, allant d'actions pacifistes à d'autres plus radicales, celles-ci se sont développées sur des temporalités différentes.
- 28 A Barcelone, une des villes pionnières et emblèmes de la lutte contre la plateforme, nous avons identifié différents types de manifestations et de



pétitions, lesquelles constituent une action pacifique des populations locales exprimant leur engagement ainsi que leur désir de préserver leur environnement. Ces initiatives sont principalement orchestrées par des collectifs engagés, fréquemment constitués de locataires, de propriétaires, d'activistes et de citoyens sensibles aux problématiques liées au logement. Ils se rassemblent à l'occasion de réunions ou d'assemblées générales, et fournissent une assistance bureaucratique aux individus confrontés à la question du "mal-logement" engendré par la montée en puissance des plateformes de location à court terme ou autres. A Barcelone, nous pouvons citer « *Plataforma de Afectados por la Hipoteca* » (PAH), « *Sindicat habitatge raval* », « *El Raval no se Vende* », « *Barceloneta Diu Prou* » et « *Habitatge i ciutat* », et à Lisbonne sont présents « *Stop despejos* », « *Alfama vive* », et « *Movimento referendo pela habitacao* ». Ces collectifs convergent vers une préoccupation unanime : la résistance contre les retombées sociales qui découle de la transformation du logement sous l'égide de l'ubérisation. Ils sont fréquemment affiliés à des courants politiques progressistes et de gauche. Cependant, certains groupements peuvent adopter des approches apolitiques, rassemblant des individus aux convictions politiques variées.

- 29 La distinction principale entre ces collectifs est l'échelle de leur action, certains se concentrent sur des zones géographiques spécifiques, tandis que d'autres s'engagent à l'échelle plus vaste de la ville. Ces groupements bénévoles s'efforcent à contribuer à la formation de politiques publiques visant à instaurer une plus grande équité et plus de justice en matière de logement. À titre d'exemple, la PAH et *Habitatge i Ciutat* à Barcelone ont déployé des efforts importants, notamment à travers des entrevues avec les représentants municipaux, dans le but de présenter des propositions législatives et de plaider en faveur de normes réglementaires plus rigoureuses. A Lisbonne, *Lisboa comum*, s'est impliqué dans des campagnes pour des logements plus abordables et contre la gentrification. Il cherche à influencer les décisions politiques locales. Le collectif *Movimento Referendo pela Habitação* participe régulièrement aux manifestations pour le logement et pour davantage de justice sociale, comme nous pouvons le voir sur la photographie de droite ci-dessous (figure 9), et organise des pétitions pour sensibiliser la population.
- 30 Dans une autre perspective, en opposition à ces initiatives citoyennes, un collectif lisboète dénommé "*Alojamento Local*", se consacre à la défense des intérêts des propriétaires-hôtes d'Airbnb adhérant aux prescriptions édictées par les instances municipales.
- 31 Il s'agit là d'un regroupement constitué principalement de propriétaires et d'exploitants de locations touristiques à court terme, opérant essentiellement par l'intermédiaire de la plateforme Airbnb. Son dessein repose sur la protection de leurs prérogatives sur le marché de la location de courte durée, c'est-à-dire, la défense du droit de louer à des fins touristiques, l'opposition aux quotas ou limitations sur le nombre de jours de réservation, la réduction des taxes et des impôts liés à cette activité... À cet effet, le collectif entreprend des initiatives de plaidoyer en vue d'une réglementation plus flexible. Récemment, le collectif a mobilisé ses membres au sein de manifestations pacifiques en réaction à la décision gouvernementale de suspendre l'émission de licences *alojamento local*.
- 32 Au-delà de ces mobilisation populaires classiques, d'autres initiatives citoyennes sont remarquables comme la mise en ligne d'une plateforme collaborative et solidaire alternative, Fairbnb, qui s'inscrit comme une volonté palliative à Airbnb. Cette

plateforme technologique voit le jour en 2016 en Italie, grâce à un groupe d'activistes et de chercheurs, motivé par la vision d'établir une plateforme plus éthique et responsable, en contraste avec le modèle existant, prônant un retour à un esprit collaboratif humain et pérenne. Contrairement aux plateformes conventionnelles, Fairbnb se définit comme une coopérative à but non lucratif, optant pour l'affectation de la moitié des frais de gestion, qui s'élèvent à 15 % de la plateforme, à des projets locaux gérés par les résidents. Elle s'inscrit donc dans le cadre de ce que l'on qualifie d'économie circulaire, englobant les trois dimensions : environnementale, économique et sociale. De plus, elle octroie un "fair score" aux hébergements, évaluant leur contribution à la collectivité ainsi que leur durabilité sur les plans social, culturel et environnemental. À Barcelone, Fairbnb collabore étroitement avec *Arrels Fundacio*, axée sur l'aide aux sans-abris, tandis qu'au Portugal, elle apporte son soutien à *Re-Food*, une initiative visant à lutter contre le gaspillage alimentaire.

- 33 Depuis lors, Fairbnb a procédé à une expansion graduelle dans plusieurs villes européennes, incluant Bruxelles, Londres, Séville, Ljubljana, Palerme, et elle est présente dans les deux villes de notre étude, Barcelone et Lisbonne. Toutefois, il est important de noter que l'adoption de Fairbnb demeure relativement restreinte, et le nombre de logements disponibles sur cette plateforme reste plus que modeste (en 2023, nous recensons 11 logements Fairbnb à Lisbonne, seulement 1 logement à Barcelone).
- 34 La méconnaissance de la plateforme et la concurrence accrue d'Airbnb sont deux facteurs qui restreignent son développement. Nonobstant ces contraintes, Fairbnb maintient sa volonté et son engagement en faveur de pratiques plus responsables, éthiques et durables dans diverses villes à travers le globe.

Figure 9 : Initiatives citoyennes à Lisbonne, Dourthe Gwénaëlle, 2023



- 35 Les actions citoyennes pacifiques ne sont pas le seul débouché politique que nous avons recensé et observé. Plusieurs actions plus radicales se retrouvent à Barcelone et Lisbonne, comme la création d'œuvres de Street Art vandales, ou de slogans tagués, qui s'affirment comme une forme contestataire et hostile à Airbnb. Au fil de différentes missions, nous avons ainsi été en mesure d'observer et de consigner la prolifération de nombreux graffitis hostiles au tourisme de masse ainsi qu'à la plateforme Airbnb. Certains de ces graffitis se révèlent être d'une récurrence notoire, comme les slogans "tourist go home" à Barcelone ou "fuck mass tourism" à Lisbonne. D'autres, en revanche, ciblent de manière plus spécifique la plateforme Airbnb elle-même. Comme la photographie du graffiti ci-dessus (figure 9), « *Com especulacao nao ha habitacao* » « *Avec la spéculation, il n'y a pas de logement* », qui exprime clairement le mal-être des locaux. Ces manifestations artistiques peuvent revêtir diverses formes, que ce soit sous la forme de graffitis, de logos, d'autocollants récurrents (comme la photographie ci-dessus) ou d'images réalisées au pochoir, tous témoignant du malaise grandissant des populations locales (figure 9).
- 36 Ces graffitis expriment plus singulièrement leur expression visuelle au sein des quartiers centraux et touristiques, à l'exemple du quartier *Gotic* à Barcelone, ou *d'Alfama* à Lisbonne. Ils trouvent également un écho à proximité des locaux des associations engagées dans la lutte en faveur du logement. Certains de ces actes de protestation sont captés par des caméras et diffusés sur les réseaux sociaux. Le groupuscule *Endavant*, à Barcelone, se distingue par des revendications arborées telles que "Tourists go home" ou encore "défendons les quartiers contre cette plaie", apposées sur les murs de la ville. De manière similaire, le collectif espagnol *Arran* a fait parler de lui, notamment en interceptant un autobus touristique, en crevant ses pneus et en apposant sur le pare-brise l'inscription : "le tourisme tue les quartiers". Cette forme d'expression visuelle et de militantisme radical témoigne de l'intensification du mécontentement au sein des populations locales, face aux effets préjudiciables de la montée en puissance des locations touristiques et de ses répercussions sur le tissu urbain.
- 37 Conjointement, nos villes d'étude ont été le théâtre d'événements plus radicaux vis-à-vis du modèle des plateformes de location touristique. Divers collectifs ont ainsi opté pour l'occupation et la dégradation des logements destinés aux touristes. En Espagne, le collectif *Arran*, revendiquant une position anticapitaliste et opposée au tourisme de masse, a orchestré plusieurs actions similaires de grande envergure. Ces manifestations, connues sous le terme de "squats touristiques", mettent en lumière les tensions résultant des intérêts divergents des diverses catégories de personnes qui fréquentent et utilisent le territoire : les touristes, les résidents locaux, et les hôtes. Elles engendrent des débats significatifs sur les approches à privilégier pour contrer le phénomène d'ubérisation de la location de logements.
- 38 Les encadrements politiques et les réglementations face à une amplification des résistances locales : une instrumentalisation politique et une résonance mondiale dans le contexte de l'essor d'Airbnb.
- 39 A Barcelone comme à Lisbonne, la multiplicité des initiatives citoyennes a fréquemment précédé les engagements des politiques locales en faveur de l'encadrement du développement des activités d'Airbnb. Tout comme de nombreuses approches règlementaires plus ou moins strictes dans d'autres métropoles européennes (Artioli, 2020) (Aguilera et al., 2019) : Berlin ou Milan par exemple. Il convient de

préciser que, dans le cas de Barcelone, ces initiatives ont incarné un acte d'opposition politique qui, par la suite, s'est incarné dans une victoire électorale municipale conférant ainsi aux élus la responsabilité d'agir contre le capitalisme de plateforme. Fondé en 2014, le mouvement Barcelona en Comú représente une initiative politique qui se distingue par la promotion de la participation citoyenne, de la transparence institutionnelle, ainsi que par son engagement en faveur de la justice sociale. L'élection de ses membres à la mairie de la ville en 2015 a marqué un tournant significatif dans la vie politique locale, donnant lieu à la mise en œuvre de politiques qui mettent l'accent sur la protection des droits des résidents, le développement durable et la stimulation de l'économie locale. De ce fait, les collectifs citoyens ont réussi à faire valoir leur voix en s'insinuant graduellement dans les décisions des politiques locales, signe manifeste de leur intégration progressive dans le paysage politique contemporain.

- 40 A Barcelone, comme à Lisbonne, à la suite des actions citoyennes recensées plus haut, les autorités ont mis en œuvre une série de mesures visant à atténuer les répercussions défavorables engendrées par la plateforme Airbnb. Ces mesures englobent la création d'une taxe de séjour spécifique pour les locations touristiques proposées par des plateformes, offrant aux collectivités la possibilité de percevoir une contribution financière pour chaque nuitée. Ce dispositif a pour finalité de financer les services publics locaux. La Catalogne, en Espagne, fut pionnière en la matière en 2015, puis le Portugal a suivi en 2016. Il est à noter que ces taxes diffèrent en termes de montants. À titre d'exemple, Lisbonne impose une taxe de 2€ par nuitée et par personne, pour un séjour maximal de 7 jours, applicable à tous les individus de plus de 13 ans. En ce qui concerne Barcelone, elle perçoit une taxe de 2,25€ par nuitée, assortie d'une taxe additionnelle de 2,75€ par nuitée et par personne, pour tous les individus de plus de 17 ans. De surcroît, une augmentation de cette taxe additionnelle a été annoncée, portant son montant à 3,25€ à compter de l'année 2024. La redistribution de ces fonds aux collectivités locales confère aux municipalités la capacité d'établir une équité fiscale au sein de l'activité des hébergements touristiques, de générer des ressources financières additionnelles destinées à couvrir les dépenses locales associées au secteur du tourisme.
- 41 De surcroît, les propriétaires-hôtes sont tenus de se soumettre à une procédure d'enregistrement auprès des autorités municipales, en vue d'obtenir un numéro d'enregistrement qu'ils sont contraints de rapporter sur la plateforme. En conséquence, ils se voient octroyer une licence touristique locale, laquelle facilite la surveillance et la perception des taxes dues. La ville de Barcelone s'est distinguée en adoptant cette mesure dès 2012. À cela s'ajoute une limitation concernant la durée de location, soit 31 jours par an à Barcelone et 90 jours par an à Lisbonne. L'objectif sous-jacent de cette régulation est de décourager la spéculation immobilière, de prévenir que les locations Airbnb ne réduisent le nombre de logements à long terme disponibles, affectant ainsi l'accès des résidents locaux à ces logements. Cette réglementation vise également à atténuer les nuisances, tant en termes de bruit que de perturbations, et à réduire le nombre de visiteurs, ce faisant, préservant l'identité sociale des quartiers concernés. En 2021, la ville de Barcelone a encore renforcé ses dispositions de location, en permettant aux propriétaires de louer une ou plusieurs de leurs chambres, à la condition expresse que le logement serve de résidence principale et que la durée de séjour soit supérieure à un mois. Cette évolution traduit clairement la volonté de la ville de réguler le marché de la location à court terme.

- 42 Pour ce faire, un zonage a été établi dans les deux villes, ce qui permet de délivrer des licences de manière conditionnelle, assorties de quotas ou, le cas échéant, de les interdire. En mars 2017, Barcelone a validé un programme urbanistique spécifique dédié aux logements touristiques, dénommé PEUAT, soit le "*Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos de Barcelona*". Ce plan subdivise la ville en quatre zones, chacune étant associée à une classification qui introduit des régulations spécifiques, plus ou moins restrictives. Dans la même veine, en 2019, Lisbonne a embrassé une dynamique similaire, instaurant un zonage divisé en trois zones distinctes. Ces politiques s'inscrivent dans le cadre de la lutte contre la prolifération des locations sur les plateformes : *Barcelona en Comu*, par exemple, a alloué des ressources considérables à l'inspection des annonces Airbnb et à l'application des réglementations, assorties d'amendes minimales de 6 000 euros. Parallèlement, le Portugal a annoncé la suppression du programme des visas dorés (*golden visa*) ainsi que des licences de location touristique. Les licences déjà accordées feront l'objet d'une réévaluation tous les cinq ans, incluant un contrôle des prix des locations. De plus, pour promouvoir l'offre de locations à long terme, les autorités encouragent les propriétaires-hôtes Airbnb à convertir leurs biens, en offrant des avantages fiscaux ou des garanties de loyers, à l'instar du programme *Safe Rent* à Lisbonne.
- 43 Dans ce contexte d'encadrement de l'activité d'Airbnb, la ville de Barcelone a été précurseur via l'adoption de mesures de régulation visant à contrer l'ubérisation du logement. Cette initiative a été impulsée par divers collectifs citoyens et a été soutenue par l'émergence d'une offre politique affirmant clairement son engagement à lutter contre Airbnb. Dès 2012, alors que la tendance des locations touristiques à court terme prenait de l'ampleur, la municipalité barcelonaise a introduit des mécanismes de contrôle. En parallèle, Lisbonne a emboîté le pas en s'inspirant de l'exemple barcelonais, en mettant en place : procédures d'enregistrement, délivrance de licences, ainsi qu'un zonage.
- 44 Dans le cas de Barcelone, la lutte contre l'ubérisation a joué un rôle central dans la création et le succès du mouvement *Barcelona en Comu*. Ce mouvement, fondé en 2014 par David Fernandez, a rapidement gagné en popularité grâce à sa résistance ferme et à son appel en faveur d'une économie collaborative éthique et régulée (Eizaguirre et al., 2017). En 2015, lors des élections municipales, *Barcelona en Comu* a remporté une victoire importante, avec Ada Colau à sa tête, une figure de proue dans la lutte contre l'expulsion des locataires et les conséquences sociales et spatiales qui en résultent. Une fois au pouvoir, le mouvement a œuvré en faveur de la régulation des plateformes, en mettant en place diverses législations visant à restreindre la diffusion d'Airbnb et à combattre la spéculation immobilière (Tomàs, 2019) (Hamou, 2021) Ces actions leur ont ultérieurement permis de remporter un second mandat en 2019. Il est possible d'en déduire que ces initiatives citoyennes, qu'elles émanent de citoyens ou de relais politiques, ont fait satisfaire une majorité de la population locale.
- 45 À Lisbonne, la municipalité a mis en œuvre une stratégie de limitation, tout en ne s'engageant pas dans une traque intensive des locations illégales. Elle a plutôt adopté une approche de contact et d'incitation des propriétaires-hôtes à réintégrer le marché de la location à long terme, dans le but de provoquer une réduction des prix des loyers. Cependant, un tournant majeur a été observé lors des élections municipales de 2023, avec l'élection du nouveau maire, Carlos Moedas. Ce dernier ne perçoit pas dans sa ville de phénomène de "sur-tourisme" et il considère que Lisbonne a encore un véritable

potentiel de croissance. Ce changement de cap semble anticiper des perspectives favorables pour les plateformes numériques de location à court terme dans un avenir proche.

- 46 Dans cette troisième partie, nous observons un double processus de territorialisation. D'une part, des dynamiques se dessinent marquées par la résistance des collectifs et résidents locaux à la prolifération d'Airbnb. Cette contestation émerge en réponse aux changements parfois rapides et brutaux induits par l'activité de la plateforme, notamment en ce qui concerne la transformation des modes de vie et la pression immobilière. D'autre part, les pouvoirs publics s'engagent progressivement dans une lutte pour réguler et encadrer cette ubérisation de l'hébergement sur leur territoire. Ils cherchent à établir des normes et des règlements pour contrôler la diffusion de cette économie numérique, tout en préservant l'équilibre socio-économique des quartiers. Cette intervention des autorités locales témoigne de la prise de conscience des enjeux territoriaux liés à l'économie de partage et illustre la complexité des relations entre les acteurs publics, privés et les communautés locales.

## Conclusion

- 47 Dans cet article nous avons souhaité analyser, à travers les exemples de Lisbonne et de Barcelone, la distribution spatiale des logements proposés sur Airbnb, et leurs caractéristiques, afin de mesurer la territorialisation intensive qu'ont connu les deux villes en matière d'Airbnbisation. Nous avons observé le phénomène de croissance exponentielle de la plateforme, son succès, sa concentration notable dans les quartiers centraux et touristiques, puis sa diffusion influencée par les opportunités foncières et les dynamiques urbaines. Nous avons mesuré la pression foncière que Airbnb génère et, dans le même temps, les compléments de salaires qu'elle permet à de nombreux hôtes-proprétaires qui ne se limitent ni à des spéculateurs, ni à de grandes entreprises du secteur touristique.
- 48 L'empreinte territoriale d'Airbnb reste complexe à percevoir donc, mais à Lisbonne comme à Barcelone, elle s'accompagne de nombreuses externalités négatives dénoncées par des citoyens, des collectifs qui tentent de limiter le développement d'Airbnb grâce à un large spectre d'actions et de mobilisations plus ou moins radicales, mais toujours coopératives. Les luttes et les résistances ont même débouché sur la création d'un mouvement politique citoyen qui a remporté deux fois les élections à Barcelone.
- 49 En écho à ces actions et ces mobilisations, les pouvoirs publics se sont emparés de l'encadrement des logements Airbnb, grâce à de multiples réglementations limitant leur implantation et leur multiplication. Ces mesures ont donné un certain nombre de résultats tangibles même si la présence d'Airbnb ne diminue pas, laissant imaginer que le capitalisme de plateforme a encore un avenir certain dans les deux métropoles européennes.
- 50 A l'avenir, nous souhaitons étendre nos réflexions et notre démarche comparative à différentes villes européennes comme Marseille ou Rome afin de mesurer et d'identifier d'autres types potentiels d'airbnbisation. Il nous semble également intéressant de pouvoir mesurer la territorialisation et l'impact urbain d'autres plateformes technologiques telles que Uber (transport) ou Deliveroo (restauration) à Barcelone et

de Lisbonne afin de mesurer cette fois-ci l'impact de l'ubérisation dans ces deux villes. Nous projetons également de poursuivre ces travaux à l'aide d'autres données qualitatives issues d'entretiens avec des hôtes Airbnb et des utilisateurs afin de fournir une image plus complète de la territorialisation des plateformes et de ses impacts.

---

## BIBLIOGRAPHY

- AGUILERA, T., ARTIOLI, F., & COLOMB, C. (2019). *Les villes contre Airbnb ? Locations meublées de courte durée, plateformes numériques et gouvernance urbaine*. *Gouverner la ville numérique*, pp.27-45.
- AGUILERA, T., ARTIOLI, F., & COLOMB, C. (2023). *Les plateformes de location de courte durée exacerbent et recomposent les inégalités socio-économiques et territoriales en France*. OXFAM, Rapport « Logement : Inégalités à tous les étages ». 2023. OXFAM.
- AMORE, A., DE BERNARDI, C., & ARVANITIS, P. (2022). The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan : A rent gap theory perspective. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3329-3342. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1742674>
- ANDRÈS P. MOHORTE. (2019). *El efecto Airbnb en Barcelona : Sube hasta un 7% el precio del alquiler en los barrios más afectados*. <https://www.xataka.com/magnet/efecto-airbnb-barcelona-suba-7-precio-alquiler-barrios-afectado>
- ANTUNES, G., & SEIXAS, J. (2020). Housing Market Access in the Lisbon Metropolitan Area : Between the Financial and the Pandemic Crises. *Critical Housing Analysis*, 7(2), 58-72. <https://doi.org/10.13060/23362839.2020.7.2.515>
- ARTIOLI, F. (2020). *La gouvernance urbaine à l'épreuve d'AIRBNB : Locations de courte durée et groupes d'intérêts à Milan*. Plan urbanisme construction architecture, PUCA.
- AZNAR, J., SAYERAS, J. M., ROCAFORT, A., & GALIANA, J. (2017). The irruption of AirBNB and its effects on hotels' profitability : An analysis of Barcelona's hotel sector. *Intangible Capital*, 13(1), 147. <https://doi.org/10.3926/ic.921>
- BENÍTEZ-AURIOLES, B., & TUSSYADIAH, I. (2021). What Airbnb does to the housing market. *Annals of Tourism Research*, 90, 103108. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.103108>
- BLANCO-ROMERO, A., BLÁZQUEZ-SALOM, M., & CÀNOVES, G. (2018). Barcelona, Housing Rent Bubble in a Tourist City. Social Responses and Local Policies. *Sustainability*, 10(6), 2043. <https://doi.org/10.3390/su10062043>
- BOSTMAN, R. (2013). *The Sharing Economy Lacks A Shared*.
- BOTSMAN, R., & ROGERS, R. (2010). *Whats mine is yours : The rise of collaborative consumption* (Collins).
- COCOLA-GANT, A., & GAGO, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement : A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671-1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>

- DA REDAÇÃO. (2023). *Crise imobiliária : Portugal proíbe visto para ricos e licenças de Airbnb*. <https://veja.abril.com.br/mundo/crise-imobiliaria-portugal-proibe-visto-para-ricos-e-licencas-de-airbnb>
- DREDGE, D., & GYIMÓTHY, S. (2017). Collaborative Economy and Tourism. In D. Dredge & S. Gyimóthy (Éds.), *Collaborative Economy and Tourism* (p. 1-12). Springer International Publishing. [https://doi.org/10.1007/978-3-319-51799-5\\_1](https://doi.org/10.1007/978-3-319-51799-5_1)
- EIZAGUIRRE, S., PRADEL-MIQUEL, M., & GARCÍA, M. (2017). Citizenship practices and democratic governance : ' Barcelona en Comú ' as an urban citizenship confluence promoting a new policy agenda. *Citizenship Studies*, 21(4), 425-439. <https://doi.org/10.1080/13621025.2017.1307609>
- FANG, Y.-H., & LI, C.-Y. (2022). Does the sharing economy change conventional consumption modes? *International Journal of Information Management*, 67, 102552. <https://doi.org/10.1016/j.ijinfomgt.2022.102552>
- FERRERI, M., & SANYAL, R. (2018). Platform economies and urban planning : Airbnb and regulated deregulation in London. *Urban Studies*, 55(15), 3353-3368. <https://doi.org/10.1177/0042098017751982>
- GARCIA-LÓPEZ, M.-À., JOFRE-MONSENY, J., MARTÍNEZ-MAZZA, R., & SEGÚ, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- GURRAN, N., & PHIBBS, P. (2017). When Tourists Move In : How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80-92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- GUTIÉRREZ, J., GARCÍA-PALOMARES, J. C., ROMANILLOS, G., & SALAS-OLMEDO, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities : Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278-291. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>
- GUTTENTAG, D. (2015). Airbnb : Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- HONG CHOI, K., HYUN JUNG, J., YEOL RYU, S., DO KIM, S., & MIN YOON, S. (2015). The Relationship between Airbnb and the Hotel Revenue : In the Case of Korea. *Indian Journal of Science and Technology*, 8(26). <https://doi.org/10.17485/ijst/2015/v8i26/81013>
- IKKALA, T., & LAMPINEN, A. (2015). Monetizing Network Hospitality : Hospitality and Sociability in the Context of Airbnb. *Proceedings of the 18th ACM Conference on Computer Supported Cooperative Work & Social Computing*, 1033-1044. <https://doi.org/10.1145/2675133.2675274>
- LAGONIGRO, R., MARTORI, J. C., & APPARICIO, P. (2020). Understanding Airbnb spatial distribution in a southern European city : The case of Barcelona. *Applied Geography*, 115, 102136. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2019.102136>
- LEE, D. (2016). *How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis : Analysis and policy recommendations*. 10, 229.
- LESTEGÁS, I., SEIXAS, J., & LOIS-GONZÁLEZ, R.-C. (2019). Commodifying Lisbon : A Study on the Spatial Concentration of Short-Term Rentals. *Social Sciences*, 8(2), 33. <https://doi.org/10.3390/socsci8020033>
- MARTIN, C. J. (2018). Sharing cities – a case for truly smart and sustainable cities. *Local Environment*, 23(8), 898-899. <https://doi.org/10.1080/13549839.2018.1471055>



- MCLAREN, D., & AGYEMAN, J. (2015). *Sharing Cities : A Case for Truly Smart and Sustainable Cities*.
- MERMET, A.-C. (2017). *Airbnb and tourism gentrification : Critical insights from the exploratory analysis of the 'Airbnb syndrome' in Reykjavík*. 52-74.
- Mermet, A.-C. (2021). Who Is Benefiting from Airbnb? Assessing the Redistributive Power of Peer-to-Peer Short-Term Rentals. *The Professional Geographer*, 73(3), 553-566. <https://doi.org/10.1080/00330124.2021.1906921>
- MOINE, A. (2006). Le territoire comme un système complexe : Un concept opératoire pour l'aménagement et la géographie. *Espace géographique*, 35(2), 115. <https://doi.org/10.3917/eg.352.0115>
- PECQUEUR, B. (2006). Le tournant territorial de l'économie globale: *Espaces et sociétés*, n° 124-125(1), 17-32. <https://doi.org/10.3917/esp.124.0017>
- QUATTRONE, G., PROSERPIO, D., QUERCIA, D., CAPRA, L., & MUSOLESI, M. (2016). Who Benefits from the « Sharing » Economy of Airbnb? *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*, 1385-1394. <https://doi.org/10.1145/2872427.2874815>
- RIFKIN, J. (2014). *The zero marginal cost society : The internet of things, the collaborative commons, and the eclipse of capitalism* (St. Martin's Press).
- RYAN, C., & MA, L. (2021). Social consequences of airbnb – a New Zealand case study of cause and effect. *Journal of Sustainable Tourism*, 29(10), 1565-1585. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1860073>
- SACK, R. D. (1986). *Human territoriality : Its theory and history*. Cambridge University Press.
- SANS, A. A., & DOMÍNGUEZ, A. Q. (2016). 13. Unravelling Airbnb : Urban Perspectives from Barcelona. In A. P. Russo & G. Richards (Éds.), *Reinventing the Local in Tourism* (p. 209-228). Multilingual Matters. <https://doi.org/10.21832/9781845415709-015>
- SANTALA, I., & MCGUIRK, P. (2019). Sharing cities : Creating space and practice for new urban agency, capacities and subjectivities. *Community Development*, 50(4), 440-459. <https://doi.org/10.1080/15575330.2019.1642928>
- SERGI FRANCH. (2017). *Airbnb contraataca a Colau con el testimonio de cuatro vecinos que alquilan habitaciones*. [https://www.eldiario.es/catalunya/barcelona/airbnb-contraataca-colau-testimonio-habitaciones\\_1\\_3307915.html](https://www.eldiario.es/catalunya/barcelona/airbnb-contraataca-colau-testimonio-habitaciones_1_3307915.html)
- SINGH, N., & BOTELHO AZEVEDO, A. (2021). Geography of AirBnb in Barcelona and Lisbon: *Finisterra*, 151-173 Pages. <https://doi.org/10.18055/FINIS23725>
- TOMÀS, M. (2019). Le gouvernement du changement ? L'approche de Barcelona en Comú de la gouvernance métropolitaine: *Pôle Sud*, n° 51(2), 43-60. <https://doi.org/10.3917/psud.051.0043>
- VAN DOORN, N. (2020). A new institution on the block : On platform urbanism and Airbnb citizenship. *New Media & Society*, 22(10), 1808-1826. <https://doi.org/10.1177/1461444819884377>
- WACHSMUTH, D., & WEISLER, A. (2018). Airbnb and the rent gap : Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- ZERVAS, G., PROSERPIO, D., & BYERS, J. W. (2017). *The rise of the sharing economy : Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry*. 54(5), 687-705.

## ABSTRACTS

Over the past decade, digital platforms have had a significant impact on the way we perceive and practice cities. Airbnb is one such platform. In this article, we'll look at how the expansion of the Airbnb platform is impacting, from a socio-economic point of view, the cities where it's setting up shop, and how institutions and local populations are organizing themselves to frame this development? To this end, we propose to focus on the territorialization of accommodations available on the Airbnb platform, as well as the socio-economic and political issues induced in two emblematic Mediterranean tourist cities: Barcelona and Lisbon. We'll analyze the spatial distribution of accommodations offered on Airbnb, their characteristics and cross-reference them with various socio-demographic data from these cities to measure the impact of the emergence and international development of the Californian platform. We will then look at the consequences of this process of territorial appropriation by various social groups and by the political actors in charge, taking into account the massive tourism context in our study areas. We will then examine the positioning of residents as users or providers of the Airbnb platform, and the opposition it may encounter. Finally, we'll look at the progressive framing and regulation of Airbnb.

Au cours de la dernière décennie, les plateformes numériques ont eu un impact significatif sur la manière dont nous percevons et pratiquons les villes. Airbnb est l'une de ces plateformes. Dans cet article, nous verrons comment l'expansion de la plateforme Airbnb impacte-t-elle d'un point de vue socio-économique les villes où elle s'implante, et comment les institutions et les populations locales s'organisent-elles pour encadrer ce développement ? Pour ce faire, nous proposons de nous concentrer sur la territorialisation des logements disponibles sur la plateforme Airbnb ainsi que sur les enjeux socio-économiques et politiques induits dans deux villes méditerranéennes touristiques emblématiques : Barcelone et Lisbonne. Nous analyserons la distribution spatiale des logements proposés sur Airbnb, leurs caractéristiques et nous les croiserons avec les diverses données sociodémographiques de ces villes afin de mesurer l'impact de l'émergence et du développement international de la plateforme créée dans la Silicon Valley. Puis, nous nous intéresserons aux conséquences de ce processus d'appropriation territorial par divers groupes sociaux et par les acteurs politiques en responsabilité, en tenant compte d'un contexte touristique massif de nos terrains d'étude. Nous examinerons ensuite le positionnement des habitants en tant qu'utilisateurs ou fournisseurs de la plateforme Airbnb, et les oppositions que celle-ci peut rencontrer. Pour finir, nous étudierons l'encadrement progressif et les réglementations municipales mises en place pour limiter les impacts négatifs du développement de la multinationale américaine.

## INDEX

**Keywords:** Airbnb, territorialization, uberization, land development

**Mots-clés:** Airbnb, territorialisation, ubérisation, aménagement du territoire

## AUTHORS

### ALEXANDRE GRONDEAU

Professeur des Universités, TELEMMe - UMR 7303 - CNRS, Université d'Aix-Marseille, 5 rue du Château de l'Horloge, CS 90412, 13097 Aix-en-Provence Cedex 2, [alexandre.grondeau@univ-amu.fr](mailto:alexandre.grondeau@univ-amu.fr)

**GWENAËLLE DOURTHE**

Doctorante en géographie, TELEMMe - UMR 7303 - CNRS, Université d'Aix-Marseille, 5 rue du  
Château de l'Horloge, CS 90412, 13097 Aix-en-Provence Cedex 2, [gwenaelle.dourthe@univ-amu.fr](mailto:gwenaelle.dourthe@univ-amu.fr)