

# **AirBnB à Lyon :** **Quels effets pour l'offre traditionnelle** **et quels outils pour la collectivité ?**



**Coline Perrier - Paul Bezborodko - Thibaud Pellerin - Théo Séjourné - Agathe Bongrand**

Ce document contient des données sensibles, et ne doit pas être communiqué.  
A la seule destination de François Duchêne

# SOMMAIRE

|   |       |
|---|-------|
| <b>INTRODUCTION</b>   | p. 3  |
| <b>I. Les menaces occasionnées par l'essor de la plateforme AirBnB à Lyon</b>                               | p. 4  |
| a. L'offre de logement à Lyon est en constante évolution  | p. 4  |
| b. AirBnB, très présent sur la métropole lyonnaise  | p. 4  |
| c. Un impact déjà perceptible sur l'offre de logements privés : hausse des prix, standardisation des villes | p. 5  |
| d. Des hôteliers qui serrent les dents  | p. 5  |
| <b>II- Les mesures prises pour limiter la menace AirBnB</b>   | p. 6  |
| a. La législation du modèle AirBnB à travers les différents acteurs qui le régulent                         | p. 6  |
| b. Lutter contre AirBnB sans loi, démarche impossible ?   | p. 8  |
| c. Efficacité de ces outils   | p. 9  |
| <b>III. Quel est le devenir d'AirBnB ?</b>  | p. 10 |
| a. Des limites qui se posent  | p. 10 |
| b. Dynamiques actuelles d'AirBnB sur ce sujet   | p. 11 |
| <b>CONCLUSION</b>   | p. 13 |
| <b>BIBLIOGRAPHIE</b>  | p. 14 |

# INTRODUCTION

AirBnB est sans doute la plateforme de logements de location la plus en vogue depuis quelques années. A partir d'un sondage réalisé auprès de 200 élèves de l'ENTPE, la popularité de la plateforme auprès des jeunes notamment est indéniable : 84% ont déjà eu recours aux services proposés et 60% se disent la préférer à l'offre hôtelière classique. Un engouement auprès des jeunes mais pas seulement car AirBnB a su ces dernières années renouveler son offre en proposant des alternatives à la location. En effet, selon les sondés, AirBnB leur permet d'avoir un accueil plus personnalisé, les prix proposés sont pour beaucoup très compétitifs et les relations entre clients et propriétaires sont souvent appréciées.



FIG 1 Carte des ludique du coût moyen de la nuitée à AirBnB à Lyon<sup>1</sup>

Cependant, nous verrons pourquoi l'expansion d'AirBnB et des autres plateformes proposant les mêmes services ne font pas l'unanimité auprès de différents acteurs.

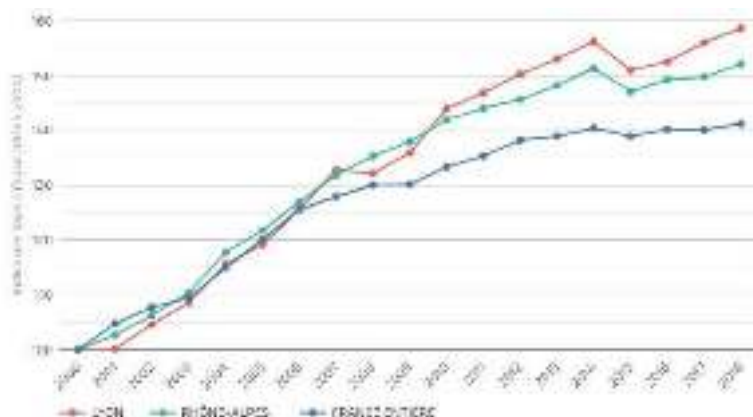
Nous nous attacherons donc à détailler les menaces et les conséquences engendrées par ce nouveau modèle sur l'environnement urbain ainsi que les opportunités et les dynamiques qui s'ouvrent à la plateforme, leader mondial de la location courte durée.

1. <https://www.20minutes.fr/economie/2279183-20180529-lyon-tendances-tarifs-airbnb-fonction-quartiers>

# I. Les menaces occasionnées par l'essor de la plateforme AirBnB à Lyon

## a. L'offre de logement à Lyon est en constante évolution

Lyon est une ville qui a su rester aussi bien attractive pour les français que pour les investisseurs. En effet, on note, sur les dix dernières années, une production moyenne de 8500 logements neufs par an<sup>2</sup>. Cela se traduit par une tension moins perceptible que dans d'autres métropoles telles que Paris ou Bordeaux. Cette moindre tension ne veut pas pour autant dire que la capitale des Gaules ne voit pas les loyers augmenter. Quand, en 2017, la France connaissait une diminution de 0.1% des loyers, Lyon affichait une hausse de 2.3%, c'est à dire plus que Paris la même année (+1%). Ce sont essentiellement les arrondissements de l'hypercentre qui connaissent cette hausse par exemple, les prix appliqués à Villeurbanne étaient en baisse en 2017<sup>3</sup>.



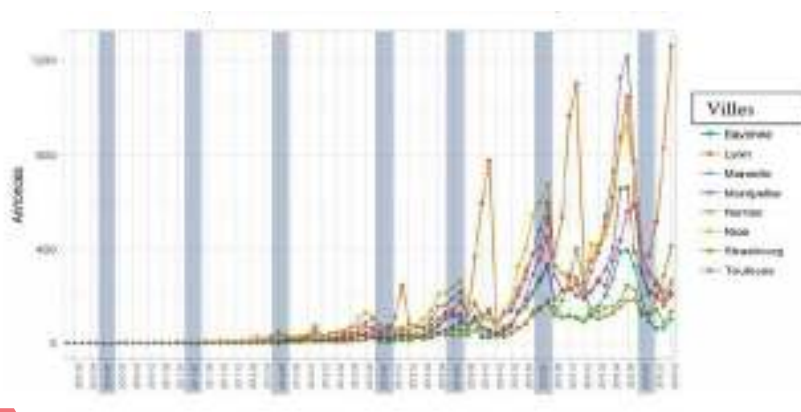
**FIG 2** Evolution de l'indice des loyers depuis 2000 à Lyon, la région Rhône-Alpes et la France.

On observe ainsi que depuis les dix dernières années, la tendance lyonnaise est bien au-dessus de celle française.

## b. AirBnB, très présent sur la métropole lyonnaise

Il semblerait que la métropole pointe du doigt un nouvel acteur du tourisme - AirBnB - qui participe activement à cette évolution du marché locatif décrite précédemment. Cette plateforme vieille de dix petites années, organise, à l'échelle mondiale, une pratique bien plus ancienne qu'elle. Il s'agit de la location courte-durée.

Il faut dire que le tourisme urbain se porte bien. En 2016, 31.1% des voyages des français concernait les voyages urbains, avec une moyenne de séjour de 3.8 jours<sup>4</sup>, et Lyon a justement su être très attractive pour les touristes. Mais AirBnB ne profite pas qu'aux touristes, la plateforme est également utilisée par les professionnels, lors de leurs déplacements.



**FIG 3** Evolution des créations d'annonces par mois entre 2010 et 2016

2. <https://www.leprogres.fr/lyon/2017/06/18/ce-qu-il-faut-savoir-sur-le-marche-locatif>

3. Source : CLAMEUR, mars 2018

4. Le tourisme des Français en 2016 : moins de départs mais plus de dépenses, DGE, juin 2017

On note sur le graphique ci-dessus que la tendance est à la hausse pour ce qui est du nombre d'annonces sur les dernières années. Ce qu'on note en particulier, c'est la saisonnalité des annonces, qui, à Lyon, connaît un pic que l'on ne retrouve pas dans les autres villes, s'étalant d'octobre à décembre, correspondant semble-t-il à la fête des lumières.

L'observatoire national de Matthieu Rouveyre recense l'ensemble des offres de location AirBnB, en distinguant les chambres privées des logements seuls. Lors du dernier relevé de septembre 2017, Lyon comptait 13093 offres sur Airbnb, le nombre d'offres à Lyon a augmenté de 35% depuis.



FIG 4

Les offres AirBnB à Lyon en juin 2018.<sup>5</sup>  
En vert les locations de chambres privées, en rouge les logements entiers.

### c. Un impact déjà perceptible sur l'offre de logements privés : hausse des prix, standardisation des villes

La densité de logements Airbnb impacte les niveaux de loyers uniquement pour les villes de Lyon, Paris et Montpellier. En ce qui concerne notre métropole, une augmentation de la densité de logements Airbnb d'un point au niveau de l'IRIS entraîne une augmentation des niveaux de loyers de 0.5024%. En ce qui concerne les Airbnb professionnels, c'est-à-dire ceux qui louent leur appartement plus de 120 jours, une telle augmentation de l'IRIS augmente les niveaux de loyers de 1.6535%. La hausse est donc nettement plus importante. Ces chiffres prouvent ainsi l'impact d'Airbnb sur les logements privés.

### d. Des hôteliers qui serrent les dents

Parmi les acteurs qui sont les plus virulents envers la plateforme californienne, il y a les hôteliers, notamment ceux de la région lyonnaise. Ce qu'ils reprochent à Airbnb, c'est une forme de concurrence déloyale, en partie liée aux différences de fiscalité. C'est ce qu'explique le président des hôteliers du Rhône : " Je reproche à Airbnb de ne pas payer de TVA, ni de charges sociales, et de collecter la taxe de séjour de façon opaque. Pour ces deux raisons, Airbnb est pour les professionnels de l'hôtellerie une concurrence déloyale." Il s'agit d'une critique souvent faite dans les médias qui explique que les particuliers ne sont pas soumis aux mêmes charges que les hôteliers, leur permettant de baisser les prix et poussant les hôteliers professionnels à baisser les coûts pour avoir des taux d'occupation constants. Cette critique est entendable dans certains secteurs où le nombre de chambres Airbnb n'est pas négligeable par rapport à celui des hôtels. C'est le cas par exemple de la métropole de Lyon où l'on compte 8 900 chambres contre 14 000 chambres d'hôtel en 2016. À cet argument, le directeur de la branche France et Belgique de la plateforme en rétorque deux autres :

- L'offre d'AirBnB répond à une demande croissante de tourisme urbain et donc de logements, laquelle l'hôtellerie traditionnelle n'est pas capable de répondre. L'hôtel de Bretagne, 1 étoile, de Lyon nous a d'ailleurs expliqué lors d'une interview que durant les périodes de grandes affluences touristiques comme la fête des lumières, lorsque tous les hôtels sont complets, il arrive que la réceptionniste redirige les clients qui l'appellent vers les AirBnB.
- L'offre d'AirBnB s'adresse à une nouvelle typologie de touristes, celle qui ne pouvait pas se permettre de voyager (les étudiants, jeunes couples...).

## II- Les mesures prises pour limiter la menace AirBnB

Les peurs que représente AirBnB ne sont rien de plus que celles adressées aujourd'hui à l'économie collaborative. Cette passerelle citoyenne qui avait récolté tant d'éloges déçoit aujourd'hui les acteurs de l'urbain par son business model mondialisé.

Face à la menace AirBnB, des acteurs se lèvent et font fronde pour sauvegarder l'équilibre de l'offre classique.

Le premier levier d'action dont dispose ses accusateurs, c'est la loi. Aussi, pour comprendre la bataille livrée contre ce néo-GAFA, il est utile d'étudier les législations qui régulent son activité en analysant leurs échelles et leurs aspirations.

### a. La législation du modèle AirBnB à travers les différents acteurs qui le régulent

AirBnB n'a que très peu d'intérêt à se doter d'un cadre réglementaire qui limiterait son activité. C'est dans cet état d'esprit qu'a été rédigé le document nommé 'politique de non-discrimination'<sup>6</sup>. Document qui se veut flexible d'un pays à l'autre pour espérer obtenir un consentement mondialisé.

Au niveau Européen, les mesures fiscales se durcissent. La combine d'optimisation fiscale dont bénéficiait AirBnB a été enrayée. En effet, la technique du "double irlandais" qui permettait à la branche européenne de se déclarer fiscalement à Jersey, un paradis fiscal, ne pourra plus être utilisée par la firme dès 2020. La combine étant particulièrement bien détaillée dans le reportage France télévision : AirBnB, l'autre visage d'un géant du partage<sup>7</sup>. Cette évolution n'aurait pas pu voir le jour sans la pression exercée par les pouvoirs européens sur l'Irlande.

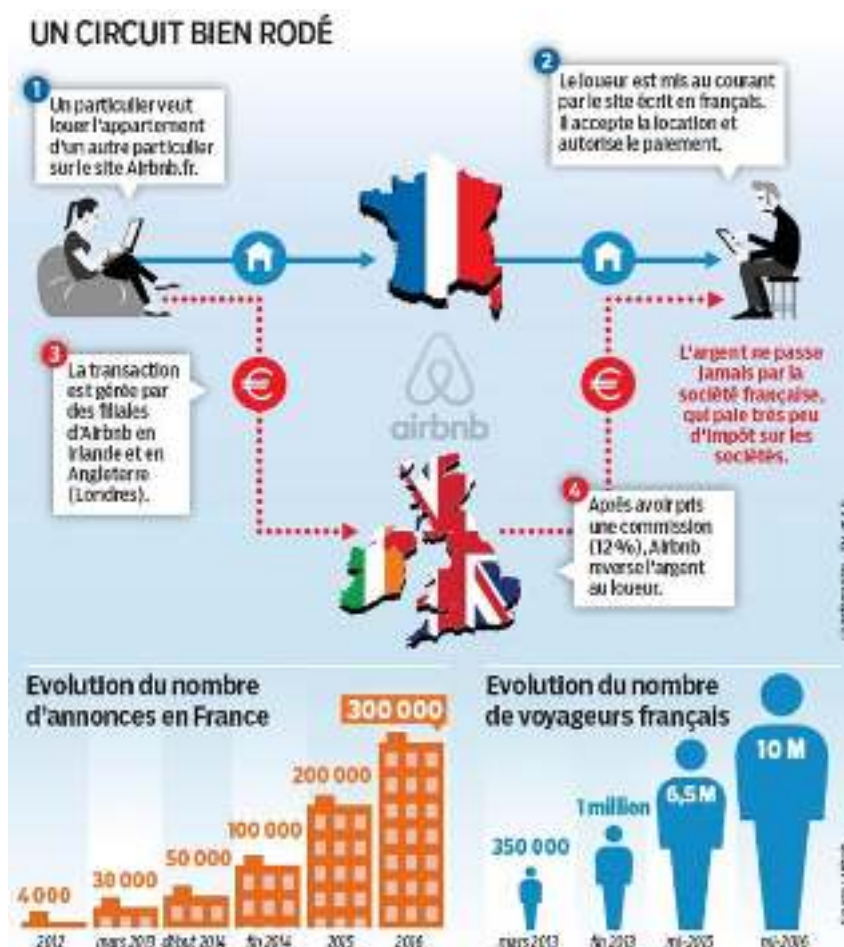


FIG 5 Fiscalité : la combine d'Airbnb pour payer moins d'impôts en France, Le Parisien<sup>8</sup>

6. <https://www.airbnb.fr/help/article/1405/airbnb-s-nondiscrimination-policy--our-commitment-to-inclusion-and-respect>

7. <https://www.youtube.com/watch?v=lywwa3wfh0U>

8. <http://www.leparisien.fr/economie/comment-fonctionne-la-combine-11-08-2016-6030923.php>

Si le système français lié à la location de meublés de courte durée était autrefois peu encadré, l'émergence de nombreuses dérives ont conduit le législateur à durcir les règles en vigueur. Avec la loi Alur, la location saisonnière AirBnB voit son cadre se complexifier. Si le logement est une résidence principale, donc, si le logement est loué moins de 120 jours par an : aucune contrainte spécifique n'est mise en place par l'État. En effet c'est sous cette forme que la location saisonnière fait valoir son intérêt collectif et participatif. Par contre, si le logement est une résidence secondaire, dans le cadre de la location de meublés de tourisme : le loueur doit au préalable réaliser une déclaration à la mairie.

Depuis la loi pour une République Numérique publiée en octobre 2016 et le décret AirBnB d'avril 2017, la réglementation de la métropole s'est renforcée. Le nouveau cadre impose à tout type de loueur d'un meublé en location de courte durée de disposer d'un numéro d'identification remplaçant la déclaration en mairie. Celui-ci permet un meilleur contrôle de la fraude et des et de la durée de mise location des biens d'après l'article 'Louer son appartement à Lyon via AirBnB n'est plus aussi facile' par Rue89Lyon.

Dans la ville de Lyon, la mairie impose qu'un changement d'usage soit réalisé sur les logements secondaires, changement d'usage qui pourra être très facilement refusé par l'autorité municipale. Cette dernière mesure, qui cherche délibérément à donner un pouvoir concret aux villes, n'est pourtant que très peu respectée car jugée trop contraignante. C'est d'ailleurs, suite à un procès délibérant sur cette mesure, que la Cour de Cassation a très récemment saisi la Cour de Justice Européenne. L'objet de cette saisi : la loi française est-elle conforme au droit européen ?

De plus, si le logement se trouve être une résidence secondaire de plus de 60 mètres carrés (ou si le logement appartient à une SCI) située dans l'hypercentre lyonnais, le loueur doit mettre, en parallèle, sur le marché classique un bien de surface équivalente.



FIG 6 Carte de l'hypercentre lyonnais (contour rouge) par Rue89Lyon<sup>9</sup>

Si l'on rétrécit encore le point de vue : les copropriétés peuvent, si elles le souhaitent, refuser la présence d'un AirBnB. Néanmoins, cela n'est pas applicable, si la copropriété accepte, en parallèle, l'exercice d'une profession libérale.

Enfin, un loueur peut, théoriquement, sous-louer son logement si le propriétaire le lui autorise et à la condition qu'il ne puisse en tirer bénéfice. Rapportés à la nuitée, les prix seraient dérisoires. Aussi de nombreuses fraudes concernent ce dernier point comme le pointe le reportage France télévision : Uber, AirBnB, Blablacar, nouvel eldorado ?<sup>10</sup>.

9. <https://www.rue89lyon.fr/2018/02/01/louer-via-airbnb-a-lyon-ne-sera-plus-aussi-aise-ou-alors-il-faudra-etre-riche/>  
10. <https://www.youtube.com/watch?v=w7qo9vol5a8>

Résoudre les actions menées pour rééquilibrer les forces au simple jeu des lois serait extrêmement réducteur. Les acteurs de la fronde disposent et usent d'outils variées pour faire face à ce géant de l'économie collaborative.

## **b. Lutter contre AirBnB sans loi, démarche impossible ?**

Le monde hôtelier français a accueilli avec joie le durcissement récent du cadre réglementaire impactant AirBnB. Parmi ces représentants on peut citer l'UMIH (Union des métiers et des industries de l'hôtellerie) et le GNC (Groupement National des Chaînes hôtelière) qui ont su, et savent encore plaider, la cause hôtelière comme le rappelle le Figaro dans son article Les hôteliers toujours mobilisés contre AirBnB<sup>11</sup>. L'UMIH titrait dans l'un de ses articles : AirBnB, Abritel : L'UMIH et le GNC lancent une opération nationale auprès des municipalités<sup>12</sup>. Dans cet article, l'UMIH rappelle notamment les causes pour lesquelles ils se battent, comme : l'application de sanctions destinées à ceux qui ne publient pas leurs numéros d'enregistrement. Ou, la possibilité pour le voyageur de savoir si son hôte est un particulier ou un professionnel. Et encore, la transmission immédiate des données des plateformes type AirBnB aux autorités fiscales.

Pourtant ces acteurs sont peu présents sur la scène lyonnaise. Au cours des trois interviews que nous avons menées à proximité de Cordeliers, aucun réceptionniste n'a pu nous dire si l'hôtel, dans lequel il ou elle travaillait, partageait ses enjeux et ses problèmes avec les autres hôtels du quartier, de la ville, de la métropole ou de la région. En revanche, sur les trois réceptionnistes interrogés, deux travaillent dans un hôtel appartenant à une chaîne. Dans ces deux cas, le gérant réalise, fréquemment, des réunions avec les autres gérants du groupe. Leur premier interlocuteur, n'est donc pas une union ou association régionale ou nationale, mais bien une entreprise privée.

L'hôtel Mercure Lyon Centre Beaux-Arts dispose d'un réseau international avec le groupe Accor Hotels. Ce réseau lui permet par ailleurs de posséder le plus haut taux d'occupation de Lyon (+de 95%) avec des clients principalement appelé « business ».

L'hôtel Silky by Happy Culture est allé encore plus loin. Le groupe Honotel a effectivement mis en place, depuis plus de trois ans, un vaste programme de requalification de ses hôtels. Cette requalification s'appuie sur la création d'une identité propre, d'un jeu sur les cinq sens et d'une ambiance «comme chez soi». Le programme Happy Culture se revendique sans gêne d'avoir décidé de recopier les attraits des AirBnB, notamment sa « commodité », pour les transcrire dans leurs hôtels. Aujourd'hui, l'hôtel Silky se porte bien et a réussi par ce tournant à capter de nombreux clients.

Cette dernière proposition peut paraître saugrenue au premier abord. Mais elle prend tout son sens si l'on garde à l'esprit la guerre de communication menée par AirBnB. En effet, comme le rappelle Joe Gebbia, co-fondateur de la firme, dans son Ted talks intitulé : « How AirBnB designs for trust »<sup>13</sup> : la force de sa société réside dans son interface web. Attractif, séduisant, adapté à tous, AirBnB s'est imposé sur le marché du tourisme en proposant bien plus qu'un service. Face à la supériorité d'AirBnB sur le web, les autres acteurs du logement et du tourisme classique sont souvent dépassés. L'enquête que nous avons menée sur un échantillon de 201 élèves de l'ENTPE révèle cette supériorité, comme le montre les graphes suivants.

Si l'on rapporte le nombre de sondés préférant l'offre AirBnB, au nombre de sondés ayant déjà utilisé les services d'AirBnB : on obtient un coefficient de 68% de clients fidélisés.

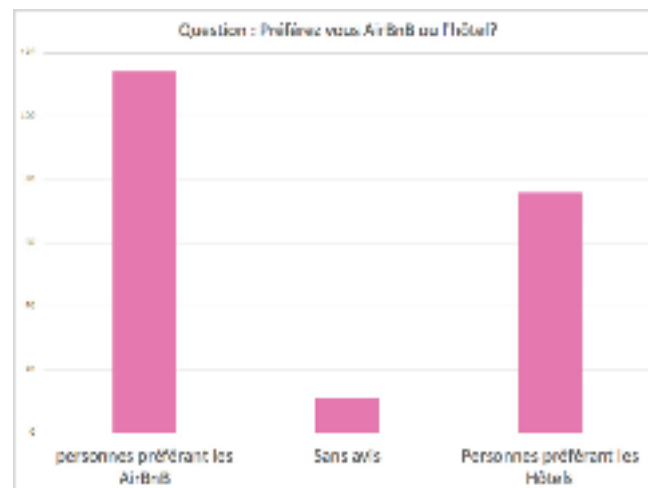
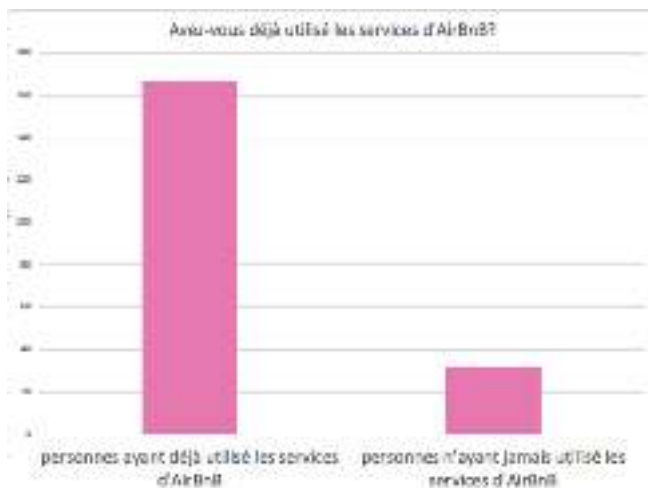
La ville de Lyon n'est pas restée impassible. D'une part, il nous a été rapporté que le service Only Lyon fournissait les hôtels en documents touristiques pour favoriser le modèle classique sur l'information sur les événements ponctuels. Elle a aussi lancé un appel à projet nommé : « Aide à la modernisation de l'hôtellerie indépendante dans le Grand Lyon » qui pourrait permettre de subventionner à hauteur de 20% les travaux d'hôtels indépendants.

11. <http://www.lefigaro.fr/societes/2016/11/30/20005-20161130ARTFIG00123-les-hoteliers-toujours-mobilises-contre-airbnb.php>

12. <http://www.umih.fr/fr/Salle-de-presse/press-review/Airbnb-Abritel-IUMIH-et-le-GNC-lancent-une-operation-nationale-aupres-des-municipalites>

13. <https://www.youtube.com/watch?v=16cM-RFid9U>





La ville recense même, sur sa page Lyon Campus<sup>14</sup>, un ensemble de solutions d'hébergements temporaires accessibles pour tous. Elle y propose notamment : des services chez l'habitant comme Couchsurfing (adhésion payante uniquement, gratuit ensuite), Yestudent (18€, accessible uniquement aux étudiants), Myweekendforyou (fonctionne gratuitement par échange de points). Et des services à la nuit, à la semaine ou au mois à prix cassés comme Bedandcrous.com (réservé aux étudiants), le CISL (Centre International de séjour de Lyon), des auberges de jeunesse et des foyers et résidences de jeunes, etc.

### c. Efficacité de ces outils

En prévision de la loi ELAN, AirBnB a choisi de bloquer ses services à l'hôte, lorsque la résidence principale louée sur son site dépassait le quota des 120 nuitées annuelles.

Prenons par exemple le cas d'un propriétaire louant son logement 40 euros la nuit pour une personne (correspondant à un petit studio). Sur les 120 jours de location, il touchera l'équivalent de 4800 euros alors qu'il aurait pu percevoir sur une année de location classique 7000 euros (en partant de l'hypothèse qu'un studio sur la presqu'île est loué à 600 euros par mois). Cette mesure vise donc à revaloriser l'offre de logement classique, la rendant plus lucrative pour des propriétaires qui louaient au préalable leurs logements sur AirBnB toute l'année. A contrario, les concurrents de location classique se trouvent donc avantagés par cette réforme.

Mais qu'en est-il du respect des mesures ?

Pour répondre à cette question, nous avons mené une enquête auprès de 7 hôtes AirBnB. Si la majorité des 7 propriétaires interrogés (possédant un bien dans le centre de Lyon et le louant via la plateforme) semblent avoir connaissance de la nouvelle politique municipale vis-à-vis d'AirBnB, le bilan demeure néanmoins contrasté. L'un d'entre eux signale que « les règles ne sont pas nouvelles mais ce sont bien leurs applications qui sont beaucoup plus contrôlées ». Ce propos souligne donc que les efforts de la ville de Lyon dans ses politiques de régulation semblent opérer et que le « ménage commence à se faire doucement ». On remarque par ailleurs qu'AirBnB réserve une rubrique sur son site Internet visant à prévenir les utilisateurs des différentes politiques et réglementations des villes à ce sujet.

Ce même interlocuteur admet néanmoins que « la règle des 120 jours ne s'applique pas dans le cas de résidences hôtelières », situation dans laquelle il se trouve. En le questionnant sur les raisons de ce choix, celui-ci explique que la notoriété d'AirBnB a été sa principale motivation, chose dont il n'aurait pas pu jouir dans le cas de l'hôtellerie classique. Le site Internet possède donc de réels arguments qu'il fait valoir auprès des particuliers comme des professionnels.

14. [https://www.lyoncampus.info/Hebergement-temporaire-a-Lyon\\_a1421.html](https://www.lyoncampus.info/Hebergement-temporaire-a-Lyon_a1421.html)

Si les abus semblent régulés, on ne peut pas dire que le problème de pénurie de logements soit résorbé, faute d'une législation hétérogène. Des immeubles, initialement destinés à la location classique sont transformés par certains copropriétaires. Affectés à une offre quasi-hôtelière, ces appartements sont donc détournés de leur première attribution ce qui, logiquement, perturbe l'offre classique et le marché de l'immobilier lyonnais. Des ruptures et désaccords apparaissent aussi entre les différents copropriétaires qui ne proposent plus la même offre ce qui suscite le mécontentement des locataires. Bien que les problèmes de voisinages ne semblent pas pointés du doigt par ces locataires permanents, le lien entre voisins disparaît sous l'éphémérité des séjours proposés par les copropriétaires, adeptes de la plateforme.

Le Monde a titré fin juin dernier : «Lassés d'Airbnb, certains bailleurs préfèrent désormais opter pour la location longue durée»<sup>15</sup>. Cet article met en avant le témoignage de plusieurs hôtes que se sont lassés des défauts d'AirBnB, qui derrière ses airs d'outil collectif, représente aussi une activité chronophage. Cet article au regard critique, relate la reconversion de ces anciens hôtes en propriétaires classiques, comme si le vent avait déjà tourné. Ainsi, selon le Monde, la mode AirBnB s'est déjà essoufflée.

### III. Quel est le devenir d'AirBnB ?

AirBnB a pris une ampleur indéniable sur le territoire Lyonnais. Si il a créé de nouvelles opportunités pour le consommateur, à l'origine à la recherche de locations de vacances, son succès ne s'est pas fait pas sans conséquence pour les acteurs du logements Lyonnais. En quelques années, le site de location a bousculé moeurs et réglementations. Et aujourd'hui, son devenir est en suspens.

#### a. Des limites qui se posent

En effet, en s'imposant dans le domaine de la location de courtes ou moyennes durées, AirBnB doit payer de lourdes conséquences. Entre autres, une gronde générale, directement ou indirectement adressée à l'égard AirBnB. Une responsable de la régie Favre de Fos de la place Bellecour, également syndic de copropriété, nous a fait part de la mauvaise presse que pouvait avoir AirBnB auprès des propriétaires d'appartements soucieux de conserver un environnement paisible et de sécurité pour leur bien. Les propriétaires qui sont passés par AirBnB ont connu des désaccords avec leurs voisins, et des règlements de copropriétés interdisant les locations en question ont été actés.

La gronde émane aussi des personnes désireuses de location de courtes ou moyennes durées classiques, qui se heurtent à la tension du marché immobilier. Certes, cette fois de manière moins centrée vers AirBnB, mais c'est pourtant bien cette plateforme qui en est l'une des responsables. Mme Andréane Gonnetant, de l'agence Andr'immo, nous l'a décrit lors d'une rencontre, il faut observer d'un côté l'explosion du nombre d'annonce AirBnB (montrée par le tableau ci-joint élaboré à partir des données du géant américain récupérés du nombre d'annonces mensuel postées pour Lyon), et comparer les chiffres de cette explosion avec ce qu'elle constate par son expérience du milieu immobilier. Selon elle et ses utilisations statistiques de sites internet (tels que SeLoger.com), le nombre d'offres de location en meublés que l'on peut trouver sur Lyon chute considérablement, quel que soit la superficie du bien, ou sa localité sur ce secteur. Notant au passage cependant que l'effet d'assèchement de l'offre classique est accentué sur les offres de meublés à minima milieu de gamme.

C'est une grogne d'une demande qui est de moins en moins satisfaite, nombreux sont les passages de potentiels locataires devant les professionnels traditionnels qui ne peuvent aboutir ou sont alors redirigés vers les nouvelles formes de conciergerie des offres AirBnB. L'Américain génère sur le territoire lyonnais de véritables difficultés chez particuliers et professionnels, et celles-ci justifient alors aisément la fiscalité qu'appliquent les autorités locales qui vient en retour ralentir le développement d'AirBnB.

15. [https://www.lemonde.fr/argent/article/2018/06/23/logement-les-limites-de-la-location-de-courte-duree\\_5320031\\_1657007.html](https://www.lemonde.fr/argent/article/2018/06/23/logement-les-limites-de-la-location-de-courte-duree_5320031_1657007.html)

En provoquant ainsi un durcissement de la réglementation de la part d'autorités locales, elle fait de ses locations effectuées des activités de plus en plus illégales<sup>16</sup>.

Son modèle lui-même, qui consiste à accéder à de plus en plus de locations, n'est pas sûr d'être pérenne. En effet, le parc immobilier, lyonnais ou non, se renouvelle lentement. En cause, toujours selon la propriétaire d'agence que nous avons interrogée, il s'agit d'un manque d'investissements et de fonciers, mais aussi d'opérations qui deviennent moins fluides à cause du nouveau PLU-H compliqué pour les acteurs de l'habitat. Une tension se forme alors pour AirBnB qui cherche à maintenir une croissance avec un marché où les locations de baux de 3-6-9 ans disparaissent.

L'offre d'AirBnB doit s'adapter aux limites qu'elle rencontre ou qu'elle serait susceptible de rencontrer. Qu'elle en soit responsable ou non, celles-ci sont nombreuses et déjà présentes sur le sol lyonnais...

Désormais, il est indéniable qu'AirBnB et les autres plateformes de l'économie collaborative doivent être mis autour de la table pour discuter avec les acteurs "traditionnels" du logement et du tourisme. Il ne faut pas nier, ni rejeter en bloc la place qu'ils occupent désormais dans la fabrication de la cité ; mais il faut les faire participer aux discussions, aux négociations et surtout leur faire prendre la mesure de leur responsabilité.

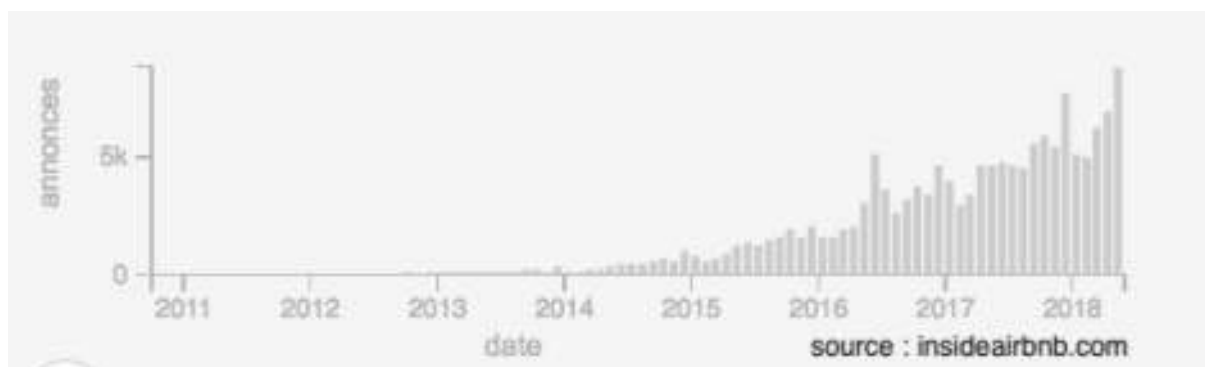


FIG 7

Tableau montrant l'évolution du nombre mensuel d'annonces AirBnB sur le territoire de Lyon

### b. Dynamiques actuelles d'AirBnB sur ce sujet

Si l'on élargit l'étude de la location « type AirBnB » à la France, on remarque un durcissement du ton des autorités vis-à-vis de la plateforme de location courte durée. Ainsi, la loi ELANs. (2018)<sup>17</sup> renforce les bailleurs « classiques » en proposant (en attendant la ratification puis l'application de la loi) ce que Lyon vient de mettre en place : limiter à 120 nuitées en location sur les résidences principales. La plateforme a déjà anticipé l'évolution de la législation en limitant l'offre à 120 jours pour tous les loueurs en France.

AirBnB semble avoir pris la mesure des critiques et le pli pour s'adapter tout en préservant sa volonté de durer intacte. Pour ce faire, la plateforme en ligne se diversifie dans des domaines inhérents à ses fondamentaux de courte location, souvent recherchés par le secteur touristique. Les fortes contraintes réglementaires que subit AirBnB le pousse à opérer des changements radicaux dans son modèle économique. Ainsi, après la collecte obligatoire de la taxe de séjour, le site doit aussi déclarer les revenus de ses propriétaires. Depuis 2018, près de 1000 villes en France ont imposé la collecte de cette taxe de séjour, ceci pour limiter la concurrence dénoncée par les hôtels. De même, l'émergence du modèle de l'économie sociale et solidaire (10% du PIB français<sup>18</sup>) pousse l'État à s'intéresser aux revenus des propriétaires d'annonces sur AirBnB. Le site doit communiquer la situation de ces derniers à l'Administration fiscale afin de compléter les déclarations d'impôts.

16. <https://nouveau.lyon.fr/2017/12/13/AirBnB-lyon-durcit-reglementation/>

17. <https://lumieresdelaville.net/loi-elan-va-limiter-locations-airbnb/>

18. [http://www.ess-france.org/sites/ess-france.org/files/Eurogroup-ESS-FRANCE\\_perspectives-ESS-2017.pdf](http://www.ess-france.org/sites/ess-france.org/files/Eurogroup-ESS-FRANCE_perspectives-ESS-2017.pdf)

La plateforme a récemment lancé sa nouvelle activité Trips, regroupant Expériences, Restaurants et Logements (offre classique d'AirBnB).

- Lancement en 2017 de la plateforme « Expériences » et « Restaurants » par AirBnB. Pour beaucoup, ce dernier franchit un cap dans l'ubérisation de ses services, c'est une manière pour lui de renforcer son emprise sur le tourisme mondial. Il ne s'agit plus de monnayer simplement son appartement. Selon le slogan consacré « Réservez des logements uniques et vivez là-bas comme des locaux » : toute sorte de services rémunérés sont ainsi proposés par des utilisateurs d'AirBnB. On peut ainsi faire la visite d'un musée avec un lyonnais passionné d'art contemporain ou faire la fête dans les bars parisiens avec une utilisatrice AirBnB. Le but est de découvrir des activités proposées par des locaux. Ceci pour « Compléter vos revenus en faisant découvrir vos activités favorites à des voyageurs » d'après la plateforme. Cette marchandisation poussée des rapports humains peut laisser planer des interrogations sur les liens entre l'économie du partage et AirBnB à certains égards. Le risque de ces nouvelles activités est que la concurrence s'étende (plus subtilement qu'avec les hôteliers ou les agences immobilières) aux restaurants et aux agences touristiques.

- Toujours en 2017, AirBnB s'est associé à l'application mobile Resy pour lancer son service de réservation en ligne de restaurants aux États-Unis. La réputation gastronomique internationale de Lyon peut laisser présager un sort similaire à la capitale des Gaules.

### *Les chambres d'hôtes et d'hôtel AirBnB*

Par ce biais AirBnB met un pied véritable dans le monde l'hôtellerie afin de toujours mieux s'adapter à la demande des touristes. La plateforme s'est associée au début de 2018 aux entreprises Les Collectionneurs et SiteMinder, professionnels du secteur hôtelier, pour se développer. Le but recherché étant à termes de doubler l'offre de chambre d'hôtes sur le site. Booking.com ou encore Expedia redoutent cette concurrence à venir.

De plus le souhait d'AirBnB, exposé lors d'une conférence à San Francisco est de réaliser un milliard de transactions de voyageurs en 2028, contre 300 millions en moyenne sur ses 10 premières années d'existence<sup>19</sup>, pour ce faire elle va axer son modèle économique sur une montée en gamme. Elle souhaite par ailleurs assurer cette transition sans oublier d'associer l'hôtellerie, à l'aide la plateforme AirBnB Plus. La cible mercantile se situerait à l'avenir plus dans les voyages d'affaires et les voyageurs « plus exigeants ».

### *Les conciergeries AirBnB : l'essor d'un nouveau marché*

HostnFly, BnbLord ou encore Welkeys ont pour point commun de s'être fondés sur le nouveau marché créé par AirBnB en s'agrégeant en soutien de la plateforme en tant que « conciergeries AirBnB ». Elles s'occupent de la gestion de ces locations courte durée : accueil, ménage, entretien, état des lieux au départ, communication avec les voyageurs... Et revendiquent par ailleurs faire le « même travail qu'une agence immobilière », en proposant par exemple des prix dynamiques adaptés au marché mais aussi en boostant l'activité économique du bien en fréquence de location<sup>20</sup>. BnbLord prélève alors 20% des revenus de son client propriétaire d'annonce sur AirBnB en proposant, via marketing et augmentation de la gamme de l'offre, d'augmenter le prix à la nuitée. Ces 3 conciergeries sont toutes implémentées dans Lyon.

Nous comprenons que le modèle d'AirBnB est appelé à muter, en lien avec les pouvoirs publics et les acteurs du tourisme afin de perdurer dans le paysage mondial, français et lyonnais. Monter en gamme et se diversifier semblent être deux des solutions retenues par le PDG d'AirBnB lors de sa conférence de San Francisco afin d'y parvenir.

# CONCLUSION

Depuis son arrivée sur le marché, AirBnB a donc impacté l'environnement lyonnais, autant au niveau des logements privés avec la hausse des prix du loyer que pour les hôteliers qui voient en cette plateforme une concurrence déloyale.

C'est pourquoi, depuis l'an dernier, la ville de Lyon a décidé de durcir sa politique vis à vis des propriétaires souhaitant mettre leur bien en location courte durée sur le site. Afin d'éviter tout abus et d'essayer de résoudre le problème du manque de logements dans la ville, les contrôles sont de plus en plus fréquents.

Ainsi, le devenir de cette plateforme, bien que plebiscité, reste incertain et elle tente donc de se diversifier en se tournant vers d'autres services tels que l'hôtellerie. Cependant, les hôtels que nous avons interrogés semblent tous confiants concernant leur avenir, malgré la diminution du nombre d'établissements dans la ville. AirBnB fait donc ainsi face à cette nouvelle législation et s'adapte aux limites qui lui sont imposées, en comprenant son impact sur les offres traditionnelles et la nécessité pour cette plateforme de dialoguer entre les différents acteurs sur le marché.

# BIBLIOGRAPHIE

- 1 : <https://www.20minutes.fr/economie/2279183-20180529-lyon-tendances-tarifs-airbnb-fonction-quartiers>
- 2 : <https://www.leprogres.fr/lyon/2017/06/18/ce-qu-il-faut-savoir-sur-le-marche-locatif>
- 3 : Source : CLAMEUR, mars 2018
- 4 : Le tourisme des Français en 2016 : moins de départs mais plus de dépenses, DGE, juin 2017
- 5 : [insideairbnb.com](https://www.insideairbnb.com)
- 6 : <https://www.airbnb.fr/help/article/1405/airbnb-s-nondiscrimination-policy--our-commitment-to-inclusion-and-respect>
- 7 : <https://www.youtube.com/watch?v=lywwa3wfhoU>
- 8 : <http://www.leparisien.fr/economie/comment-fonctionne-la-combine-11-08-2016-6030923.php>
- 9 : <https://www.rue89lyon.fr/2018/02/01/louer-via-airbnb-a-lyon-ne-sera-plus-aussi-aise-ou-alors-il-faudra-etre-riche/>
- 10 : <https://www.youtube.com/watch?v=w7qo9vol5a8>
- 11 : <http://www.lefigaro.fr/societes/2016/11/30/20005-20161130ARTFIG00123-les-hoteliers-toujours-mobilises-contre-airbnb.php>
- 12 : <http://www.umih.fr/fr/Salle-de-presse/press-review/Airbnb-Abritel-IUMIH-et-le-GNC-lancent-une-operation-nationale-auprs-des-municipalits>
- 13 : <https://www.youtube.com/watch?v=16cM-RFid9U>
- 14 : [https://www.lyoncampus.info/Hebergement-temporaire-a-Lyon\\_a1421.html](https://www.lyoncampus.info/Hebergement-temporaire-a-Lyon_a1421.html)
- 15 : [https://www.lemonde.fr/argent/article/2018/06/23/logement-les-limites-de-la-location-de-courte-duree\\_5320031\\_1657007.html](https://www.lemonde.fr/argent/article/2018/06/23/logement-les-limites-de-la-location-de-courte-duree_5320031_1657007.html)
- 16 : <https://nouveaulyon.fr/2017/12/13/AirBnB-lyon-durcit-reglementation/>
- 17 : <https://lumieresdelaville.net/loi-elan-va-limiter-locations-airbnb/>
- 18 : [http://www.ess-france.org/sites/ess-france.org/files/Eurogroup-ESS-FRANCE\\_perspectives-ESS-2017.pdf](http://www.ess-france.org/sites/ess-france.org/files/Eurogroup-ESS-FRANCE_perspectives-ESS-2017.pdf)
- 19 : <http://www.europe1.fr/economie/pour-airbnb-lavenir-passe-par-les-hotels-et-une-montee-en-gamme-3582035>
- 20 : <https://www.bnblord.com/fr/la-conciergerie-airbnb-pour-qui-pourquoi-comment/>