

## Cet Airbnb dont on ne parle pas

**Dominique Andrieu, Julian Devaux et Nicolas Oppenchaim**

*Décaler le regard hors des métropoles permet de dépasser les descriptions parfois simplistes des hébergeurs Airbnb. Associant travail de terrain et analyse cartographique, une recherche conduite dans la région Centre-Val de Loire montre la diversité du travail de ces hébergeurs, mais aussi des profits qu'ils retirent de cette activité.*

Les offres d'hébergement Airbnb<sup>1</sup> se multiplient en France : on en comptait près de 500 000 en 2018 (Alet 2018). Cette multiplication suscite de nombreux débats politiques et médiatiques renvoyant à une vision contradictoire des hébergeurs. D'un côté, ceux-ci sont souvent décrits comme des spéculateurs ou des entrepreneurs, au travers notamment de la figure du multipropriétaire participant aux processus de gentrification, à l'éviction des classes populaires et à l'exacerbation des conflits de voisinage dans les centres des métropoles (Gravari-Barbas et Guinand 2017 ; Brossat 2018). De l'autre, ils sont présentés comme des victimes de « l'ubérisation » de l'emploi ou des producteurs d'une nouvelle forme de travail, liée à l'expansion du numérique (Flichy 2017) et ne bénéficiant pas des protections attachées au salariat. Cette ambivalence des représentations traduit le faible nombre de recherches s'intéressant spécifiquement aux trajectoires sociales des hébergeurs Airbnb.

Cet article<sup>2</sup> a pour objectif de mieux comprendre la diversité de ces trajectoires et de montrer comment celles-ci influencent leurs pratiques d'hébergement à différents niveaux : les caractéristiques sociales des touristes qu'ils accueillent, les interactions qu'ils entretiennent avec eux, les prescriptions de visite énoncées ou encore leurs degrés et formes d'engagement dans l'activité. Pour ce faire, nous avons étudié un contexte territorial dont « on ne parle pas » (Authier et Bidou-Zachariasen 2017) ou peu dans les recherches sur les hébergements touristiques : une métropole moyenne à rayonnement régional (Tours), des villes petites et moyennes (Blois, Amboise) et des communes périurbaines et rurales de la région Centre-Val de Loire dotées de nombreux sites touristiques. La focalisation des recherches sur le développement d'Airbnb dans les hypercentres des grandes métropoles (voir par exemple Kagermeier, Köller et Stors 2015 ; Sans et Quagliari 2016) n'est en effet pas sans incidence sur le regard porté sur les hébergeurs, alors que les campagnes sont les territoires qui ont connu la plus grande croissance du nombre de locations Airbnb entre 2012 et 2017 en France (Acadie 2017).

Notre propos s'appuie sur une analyse statistique et cartographique de la répartition et de la spécificité de l'offre d'hébergement Airbnb dans plus de 250 communes situées entre Chinon et Chambord, et sur une trentaine d'entretiens conduits auprès d'hébergeurs de ces communes.

---

<sup>1</sup> Airbnb est une plateforme privée de locations d'hébergements touristiques entre particuliers reposant sur le principe de « l'économie du partage ».

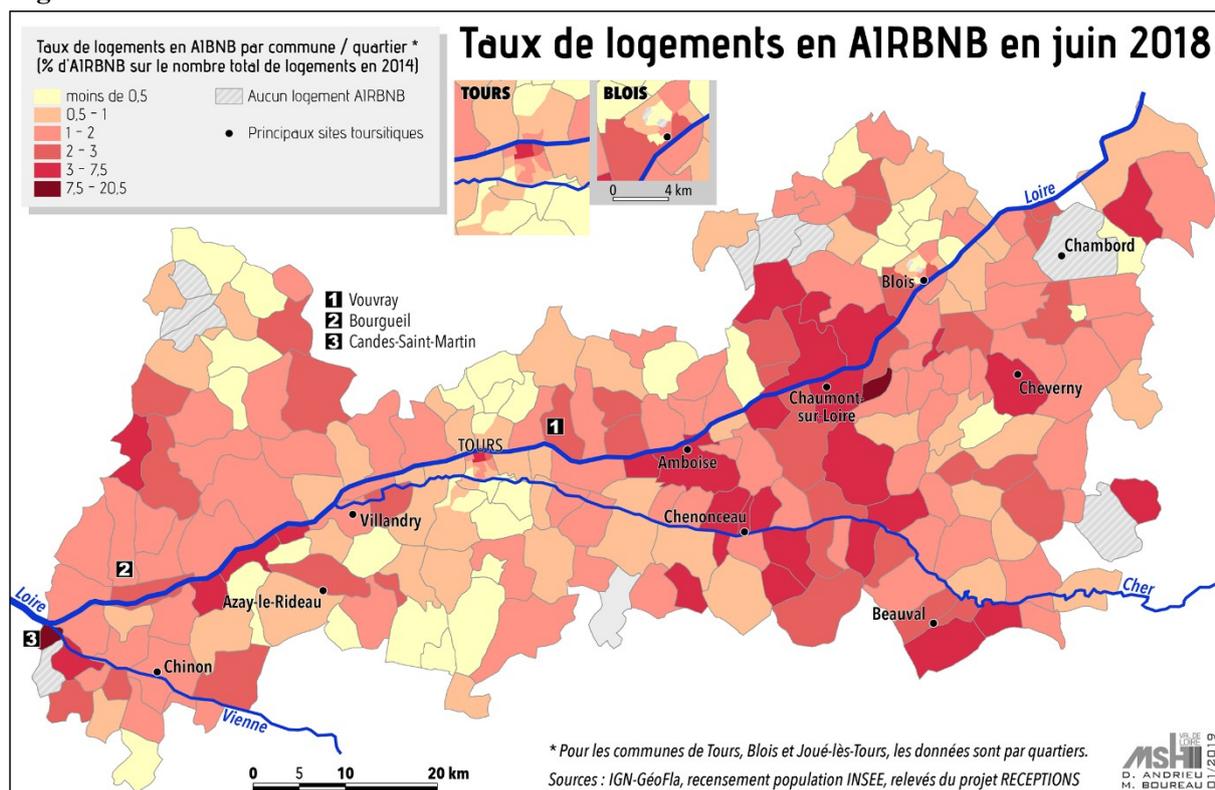
<sup>2</sup> Les résultats présentés sont tirés de la recherche RÉCEPTIONS financée par la région Centre-Val de Loire.

## Un Airbnb des hypercentres et des champs

L'offre de logement Airbnb est très présente entre Chinon et Chambord, mais se décline de manière très différente selon les caractéristiques sociales et géographiques des territoires. Sans surprise, les quartiers centraux des deux agglomérations (Blois et Tours), regroupant des lieux touristiques (musées, cathédrales, vieille ville), proposent un nombre important d'hébergements Airbnb qui représentent un peu plus de 3 % du nombre total de logements de ces quartiers. À l'opposé, les taux les plus faibles se localisent dans des quartiers populaires et d'habitat social de ces agglomérations.

Le potentiel touristique de la région ne se concentrant toutefois pas exclusivement en ville, l'offre Airbnb rapportée au nombre total de logements est également très importante dans de nombreux territoires ruraux, en particulier à proximité de sites touristiques (châteaux de la Loire, zoo-parc de Beauval, Candes-Saint-Martin) ou de vignobles (en particulier dans la Sologne viticole entre Chaumont-sur-Loire et la vallée du Cher, mais aussi à proximité d'Amboise, Chinon et Bourgueil). Dans ces territoires, la viticulture a constitué un terreau favorable au développement d'hébergements touristiques avant l'émergence des plateformes numériques. Son poids explique également le taux important d'hébergement Airbnb dans les communes proches de Vouvray, alors que les autres communes périurbaines de l'agglomération tourangelle se caractérisent par une offre faible.

Figure 1

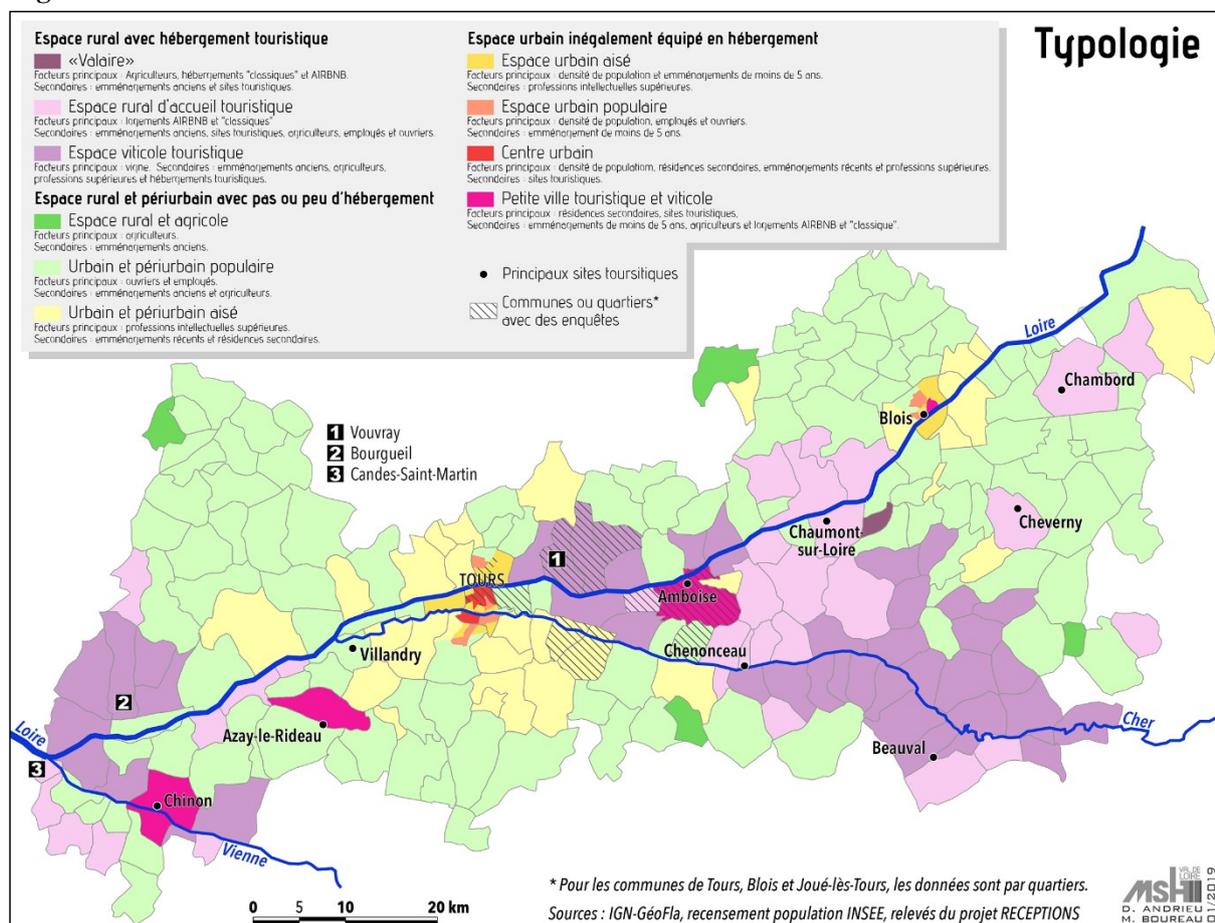


Afin d'affiner le portrait des configurations spatiales, nous avons réalisé une analyse statistique multivariée visant à caractériser le contexte social et géographique de l'offre Airbnb<sup>3</sup>. La typologie qui en résulte confirme que les quartiers centraux des agglomérations, à l'exception des quartiers

<sup>3</sup> Cette analyse statistique porte sur différents thèmes : la densité de population, le type de logements, les catégories socio-professionnelles (CSP), la présence de vignobles et l'offre touristique (sites et hébergements). La première étape de l'analyse fait ressortir des indicateurs caractéristiques du contexte géographique où le profil urbain, les CSP, la présence de vignobles sont spatialement clivants. Grâce à ces facteurs explicatifs, une classification ascendante hiérarchique (CAH) a été réalisée dans un second temps pour construire une typologie de communes.

populaires et des petites villes touristiques et viticoles, sont plutôt bien équipés en hébergements touristiques. Elle montre aussi la polarité entre, d'une part, une très grande partie des communes populaires ou agricoles du périurbain et du rural, qui offrent peu de logements touristiques, et, d'autre part, deux types de territoires ruraux (en violet sur la carte) : les communes viticoles et/ou proches de sites touristiques majeurs. Ces communes, situées pour beaucoup entre Chaumont-sur-Loire et la vallée du Cher vers Beauval, comptent de nombreux hébergements touristiques.

Figure 2



## Un travail adossé à la sphère professionnelle

De même que l'hébergement Airbnb n'est pas localisé de manière aléatoire, les hébergeurs partagent des caractéristiques communes, notamment du point de vue de leur trajectoire professionnelle. Pour la majorité d'entre eux, cette activité ne correspond pas à la simple location d'un bien immobilier et à la mise à disposition d'un logement auprès de touristes sur une courte période, mais constitue une activité plus complexe, structurée autour de trois grandes tâches complémentaires. Le travail sur le logement (rénovation et/ou aménagement, décoration, ménage), le travail numérique (mise en forme de l'annonce, réponse aux commentaires, gestion de l'agenda) et le travail interactionnel (accueil des touristes, énonciation de prescriptions touristiques, travail émotionnel, consistant par exemple à masquer son énervement et à être souriant quelles que soient les circonstances) qui leur permet de se distinguer de l'hôtellerie classique en jouant sur la symbolique de la réception amicale et sur l'euphémisation des rapports marchands.

Souvent présenté comme une activité chronophage comportant de nombreuses contraintes, liées en partie à la nécessité d'être disponible en permanence, l'hébergement touristique ne constitue pas moins, pour une majorité d'hébergeurs, une activité secondaire ou encore une forme de « travail à côté » (Weber 1989) exercée durant le temps libre, ne permettant pas de dégager davantage que des

revenus complémentaires. Nécessitant un fort degré d'engagement au quotidien, l'hébergement touristique est une activité que les individus doivent articuler avec leur activité professionnelle, raison pour laquelle on retrouve parmi les hébergeurs de nombreuses professions caractérisées par une maîtrise du temps de travail, telles que les professions artistiques ou, dans une certaine mesure, celles du secteur médico-social et de l'enseignement (voir tableau 1). L'entrée dans l'activité d'hébergement s'opère également lors de ruptures biographiques, notamment lors du passage à la retraite (17 des 41 personnes interrogées sont retraitées) ou, pour certains d'entre eux, dans le cadre de redéfinition de leur trajectoire professionnelle. La frontière entre loisir et activité professionnelle devient alors plus poreuse.

**Tableau 1. Professions actuelles ou anciennes des hébergeurs (n = 52)**

10 enseignants	3 entrepreneurs
7 professions artistiques (danseur, peintre, monteur, etc.)	3 métiers du bâtiment (électricien, maître d'œuvre, carreleuse)
6 travailleurs sociaux	3 experts-comptables ou contrôleur de gestion
3 infirmiers	3 interprètes traducteurs
3 employés de librairie	2 agents immobiliers
1 × assistant commercial, marketing, banquier, pilote de ligne, dentiste	1 × serveuse, informaticien, cadre territorial, vigneron.

L'hébergement touristique ne se présente donc pas comme une bifurcation brutale dans les parcours des enquêtés et comme une immersion dans un nouveau champ d'activité, mais comme une pratique reposant le plus souvent sur un recyclage des compétences et de dispositions issues de la socialisation professionnelle (Lefeuvre 2018). Les artisans ont tendance à mettre à profit leurs compétences manuelles pour soigner l'aménagement et la décoration de leur logement, considérant qu'il s'agit de la dimension structurante de l'activité d'hébergement ; les hébergeurs issus de professions où le travail du *care* occupe une place importante (infirmiers, enseignants, éducateurs) préfèrent quant à eux mettre en avant leurs compétences relationnelles (attention à l'autre, capacité à rendre service, compétences psychologiques), considérant que le cœur de l'activité réside dans l'interaction et l'échange. Se présentant comme des spécialistes de la relation sociale, ces hébergeurs soulignent volontiers la continuité entre leur (ancien) métier et l'activité d'hébergement :

Je travaille dans la protection de l'enfance et du coup c'est vrai que dans les discussions, on peut dire ce qu'on veut, mais jusqu'ici je ne me suis pas plantée. Je suis amenée à poser des questions sur ce que font les gens dans la vie, quel est leur rythme de vie, leurs attentes par rapport au lieu d'hébergement, est-ce qu'ils ont des habitudes ou des choses qu'ils ne supportent pas [...]. Ce qui me permet moi de capter un peu ce que l'autre en face attend ou ne pourrait pas supporter dans notre quotidien (Emma, hébergeuse à Tours).

Au-delà de ces différences, l'hébergement touristique entre particuliers apparaît comme une pratique encadrée dans les réseaux locaux de solidarité, notamment amicaux et de voisinage, révélant l'influence des contextes périurbains et ruraux sur la manière de pratiquer Airbnb. Si la littérature existante s'est concentrée sur les conflits de voisinage occasionnés par Airbnb dans les centres-villes des grandes métropoles (Delaplace et Simon 2017), ceux-ci semblent beaucoup moins prononcés dans le contexte de notre étude, sans doute du fait de la prédominance des maisons

individuelles mais également de la forme d'hébergement « chez l'habitant ». En dehors de très rares conflits, seulement observés lorsque les hébergeurs ne résident pas sur place, on constate plutôt la mise en place de réseaux locaux d'entraide autour de l'activité Airbnb qui deviennent un élément d'échange dans le circuit de dons et contre-dons de proximité, et qui se manifestent sous trois formes : l'aide de voisins pour l'entretien du logement ou l'accueil des touristes ; les regroupements locaux d'hébergeurs, formels ou informels, permettant l'échange de conseils ou de clients lorsqu'un hébergement est indisponible ; la formulation de prescriptions bénéficiant aux commerçants et artisans du coin.

### **L'hébergement Airbnb comme source de distinction**

Le déplacement de focale vers les campagnes ou les villes et métropoles de taille moyenne explique aussi sans doute que pratiquer l'activité Airbnb ne permet pas seulement aux hébergeurs d'accumuler du capital économique : si la grande majorité d'entre eux s'y engagent pour des raisons financières, ils y trouvent également d'autres sources de gratification.

Pour les hébergeurs faiblement dotés en capital économique, à l'image des retraités modestes ou des couples de professions intermédiaires, Airbnb est avant tout un moyen de se constituer un revenu complémentaire qui permet de soulager ou d'améliorer le quotidien en payant les charges, l'entretien de la maison ou de financer les études des enfants. D'autres hébergeurs, plus aisés, suivent plutôt une logique d'investissement et de constitution d'un patrimoine qu'ils ne pourraient pas acquérir et/ou entretenir sans cette activité (achat d'une grande propriété à la retraite, entretien d'un château familial, acquisition d'un studio dans l'hypercentre). Outre le capital économique, la dotation en capital culturel contribue aussi à différencier les hébergeurs, en particulier dans leurs interactions avec les touristes. Alors que les hébergeurs les moins dotés en capital culturel mettent d'abord en avant le côté chaleureux de leurs relations avec les touristes, en développant par exemple des sociabilités autour de l'« apéro » ou du potager, d'autres s'appuient davantage sur un capital culturel « certifié » (Bourdieu 1979), comme la pratique des langues étrangères, ou « non certifié » (Bernard 2012), en faisant preuve d'une aisance dans la communication et d'une capacité à s'adapter aux goûts et attentes des touristes (« se mettre à leur niveau », selon l'expression d'une partie des enquêtés). Ces différents profils d'hébergeurs sont également associés à des localisations spécifiques, en raison des contraintes économiques qui pèsent sur les trajectoires résidentielles, des caractéristiques et des représentations symboliques associées aux différents types de territoires. Celles-ci jouent sur le type de touristes hébergés, sur le travail d'accueil ainsi que sur les profits qui en sont retirés.

Accueillir des touristes permet en effet aux hébergeurs d'accéder à un certain nombre de ressources, non seulement économiques, mais également sociales et culturelles. Certains retraités voient dans Airbnb un moyen de rompre avec leur isolement et de continuer à voir du monde. Plus largement, l'hébergement Airbnb est souvent présenté (et valorisé) comme l'occasion de voyager par procuration, hors des sentiers battus, et de se confronter à une diversité culturelle, en particulier pour ceux qui résident en milieu rural :

Airbnb, c'est très stimulant, non seulement parce que vous accueillez les gens, mais j'ai envie de dire intellectuellement aussi, parce qu'il faut se mettre à la portée des gens, faut parler anglais... enfin c'est très stimulant pour des gens qui... enfin nous c'est pas notre cas, mais pour une femme qui serait toute seule, je veux dire, ça maintient un lien social en fait, donc il y a aussi cette dimension [...]. C'est surtout une ouverture aux autres, parce qu'on rencontre quand même des gens de tout horizon et... bon pour nous c'est une chance parce qu'ici on est quand même bien paumés (*rires*) Et là, encore, c'est l'été, mais l'hiver on voit pas un chat (Suzanne, hébergeuse à La Croix-en-Touraine).

Pour certains hébergeurs, l'activité d'hébergement permet aussi de valoriser un capital culturel cosmopolite (Weenink 2012) ou encore un capital international (Wagner et Réau 2015), à travers la pratique de langues étrangères, le fait d'habituer les enfants à interagir avec des étrangers et la

constitution d'un réseau de relations à travers le monde. Cette valorisation n'est pas incompatible avec celle des ressources d'autochtonie (Wagner 2010) : les hébergeurs orientent par exemple les touristes vers des producteurs locaux qu'ils connaissent, et se (re)présentent comme des « petits ambassadeurs » de leurs territoires, ce qui renforce en retour leur insertion dans le système d'échange local. Les gratifications symboliques occupent une place centrale dans l'activité Airbnb, ce qui explique pourquoi les commentaires négatifs des touristes sont si mal vécus : recevoir chez soi des membres des catégories sociales supérieures, se voir reconnaître des compétences relationnelles, exposer la décoration de son logement et ses goûts personnels dans une logique distinctive constituent autant de mécanismes de reconnaissance qu'une grande partie des enquêtés, en particulier ceux qui travaillent dans l'enseignement ou le secteur médico-social, ne trouvent plus dans la sphère professionnelle.

### **Un atout pour les territoires ?**

Observer d'autres territoires que les grandes métropoles révèle la diversité des hébergeurs Airbnb, dont le travail et les profits qu'ils en retirent varient selon leur positionnement dans l'espace social et résidentiel. Cette focale offre aussi une meilleure compréhension de la dynamique des classes moyennes contemporaines et de leur polarisation, entre d'un côté des retraités modestes, infirmiers, ou travailleurs sociaux qui trouvent dans l'activité Airbnb une source de revenus et de gratifications symboliques complémentaires, et, de l'autre, des hébergeurs mieux dotés en capital économique et culturel, dont l'activité s'inscrit davantage dans des logiques de distinction sociale et de constitution d'un patrimoine. Loin du déchaînement des passions que suscite la plateforme de locations dans les grandes métropoles, l'intérêt porté au développement d'Airbnb dans une région comme le Centre-Val de Loire montre également qu'au-delà des ressources économiques, sociales et symboliques qu'il procure aux hébergeurs, l'hébergement touristique relevant de l'économie collaborative peut contribuer, notamment au travers des échanges de dons et contre-dons qu'il suscite à l'échelle locale, à la revitalisation de certaines communes et constituer un atout pour ces territoires.

### **Bibliographie**

- Acadie. 2017. *Airbnb dans les campagnes*. Document d'étude. Disponible en ligne à l'URL suivant : <https://press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2017/10/Airbnb-dans-les-campagnes-Acadie.pdf>.
- Alet, C. 2018. « Comment Airbnb étend son emprise », *Alternatives économiques*, n° 380, p. 26.
- Authier, J.-Y. et Bidou-Zachariassen, C. 2017. « Ces villes dont on ne parle pas », *Espaces et sociétés*, n° 168-169, p. 11-16. Disponible en ligne à l'URL suivant : [www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2017-1-page-9.htm](http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2017-1-page-9.htm).
- Bernard, L. 2012. « Le capital culturel non certifié comme mode d'accès aux classes moyennes. L'entregent des agents immobiliers », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 191-192, p. 68-85. Disponible en ligne à l'URL suivant : [www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2012-1-page-68.htm](http://www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2012-1-page-68.htm).
- Bourdieu, P. 1979. « Les trois états du capital culturel », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 30, p. 3-6. Disponible en ligne à l'URL suivant : [www.persee.fr/doc/arss\\_0335-5322\\_1979\\_num\\_30\\_1\\_2654](http://www.persee.fr/doc/arss_0335-5322_1979_num_30_1_2654).
- Brossat, I. 2018. *Airbnb, la ville ubérisée*, Montreuil : La ville brûle.
- Delaplace, M. et Simon, G. 2017. *Touristes et habitants. Conflits, complémentarités et arrangements*, Paris : Infolio Éditions.
- Flichy, P. 2017. *Les Nouvelles Frontières du travail à l'ère numérique*, Paris : Éditions du Seuil.

- Gravari-Barbas, M. et Guinand, S. 2017. *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*, Londres : Routledge.
- Kagermeier, A., Köller, J. et Stors, N. 2015, « Sharing Economy in Tourism: Between Pragmatic Motives and Looking for Authentic Experiences », *TW Zeitschrift für Tourismuswissenschaft*, vol 7, n° 2, p. 117-145.
- Lefeuve, M.-P. 2018. « La maison comme ressource financière : propriétaires professionnelles, rentières et logeuses », in C. Bonvalet, P. Dietrich-Ragon et A. Lambert (dir.), *Le Monde privé des femmes*, Paris : Éditions de l'INED, p. 285-295.
- Sans, A. A. et Quagliari, A. 2016. « Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona », *Built Environments and "Glocalized" Spaces*, n° 73, p. 209-228.
- Wagner, A.-C. 2010. « Le jeu de la mobilité et de l'autochtonie au sein des classes supérieures », *Regards sociologiques*, n° 40, p. 89-98.
- Wagner, A.-C. et Réau, B. 2015. « Le capital international : un outil d'analyse de la reconfiguration des rapports de domination », in J. Siméant (dir.), *Guide de l'enquête globale en sciences sociales*, Paris : CNRS Éditions, p. 33-46.
- Weber, F. 1989. *Le Travail à côté. Étude d'ethnographie ouvrière*, Paris : INRA-EHESS.
- Weenink, D. 2012. « Les stratégies éducatives des classes supérieures néerlandaises. Professions intellectuelles supérieures, managers et entrepreneurs face au choix entre capital culturel "classique" et capital culturel cosmopolite », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 191-192, p. 28-39. Disponible en ligne à l'URL suivant : [www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2012-1-page-28.htm](http://www.cairn.info/revue-actes-de-la-recherche-en-sciences-sociales-2012-1-page-28.htm).

Géographe-cartographe à l'université de Tours, **Dominique Andrieu** est ingénieur d'études à la MSH Val de Loire, qui fédère des laboratoires de recherche en sciences humaines et sociales des universités de Tours et d'Orléans. En mobilisant l'analyse spatiale et la cartographie, il participe à de nombreuses recherches sur les espaces urbains, au travers de la mobilité, des dynamiques de population ou des paysages. Il a notamment étudié l'intérêt des cartogrammes dans les représentations des espaces fortement influencés par les dynamiques urbaines.

**Julian Devaux** est sociologue et chercheur postdoctorant au laboratoire CITERES (UMR 7324). Il a réalisé une thèse sur les mobilités et les manières d'habiter des adolescents résidant dans les territoires ruraux. Il a notamment publié « L'adolescence à l'épreuve de la différenciation sociale. Une analyse de l'évolution des manières d'habiter de jeunes ruraux avec l'âge » (*Sociologie*, n° 4, 2015).

**Nicolas Oppenchaim** est maître de conférences en sociologie à l'université de Tours et chercheur au laboratoire Citeres (UMR 7324). Il a travaillé sur le thème des enfants et des adolescents sans logement, ainsi que sur les pratiques de mobilité d'adolescents vivant dans des quartiers ségrégués. Il a récemment publié *Adolescents de cité. L'épreuve de la mobilité*, aux Presses universitaires François-Rabelais.

#### **Pour citer cet article :**

Dominique Andrieu & Julian Devaux & Nicolas Oppenchaim, « Cet Airbnb dont on ne parle pas », *Métropolitiques*, 20 mai 2019. URL : <https://www.metropolitiques.eu/Cet-Airbnb-dont-on-ne-parle-pas.html>.