

DESSINE-MOI UNE VILLE AIRBNB

par **Isabelle Baraud-Serfaty** Fondatrice, Ibcity¹

Tout le monde connaît Airbnb, figure emblématique de ces nouveaux « barbares » qui « disruptent » les secteurs traditionnels. Mais on se tromperait à le cantonner au secteur de l'hôtellerie² : c'est bien l'ensemble du secteur de l'immobilier, et notamment du logement, qu'il contribue à transformer.

Lecteur, que tu sois élu ou fonctionnaire territorial, promoteur, investisseur, architecte, urbaniste..., repense à cet article quand, cet été, tu louerai une maison Airbnb à l'autre bout du monde !

« Fondée en août 2008 et basée à San Francisco, en Californie, Airbnb est une plate-forme communautaire de confiance qui permet de proposer des logements uniques à travers le monde, de les découvrir et de les réserver, en ligne, sur un téléphone mobile ou une tablette. Qu'il s'agisse d'un appartement pour une nuit, d'un château pour une semaine ou d'une villa pour un mois, Airbnb offre des expériences de voyage exceptionnelles, à tous les prix, dans plus de 34 000 villes et 190 pays. Avec une assistance utilisateurs ultra compétente et une communauté d'utilisateurs qui ne cesse de croître, Airbnb est le moyen le plus facile de monétiser un espace inoccupé et de le mettre en avant auprès de millions d'utilisateurs³. »

UNE NOUVELLE ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

Voilà bien résumées les principales caractéristiques de cette figure typique de la nouvelle économie. Si « l'idée de partager ou de sous-louer son logement n'est pas nouvelle et remonte à des temps

bibliques⁴ », c'est la combinaison des nouvelles technologies qui permet son développement à grande échelle : la banalisation du smartphone permet à chacun d'avoir un « super-ordinateur » dans sa poche et de pouvoir se connecter à tout moment ; les paiements sans contact et à distance sont généralisés à faible coût ; Internet donne accès à une zone de chalandise sans limite ; le *cloud* permet le stockage des données à faible coût ; enfin, la création d'une « communauté » (et les systèmes de notation qui vont avec) permet de créer la confiance indispensable au partage d'un bien aussi personnel que son propre logement.

Ce modèle de l'économie du partage s'inscrit dans une période de mutation généralisée marquée non seulement par l'évolution des technologies, mais aussi par la pression environnementale et la contrainte financière : « Les nouvelles technologies nous permettent de révéler les capacités inexploitées de ressources sociales, économiques et environnementales et d'actifs sous-utilisés. Ces capacités inexploitées sont partout, même si ce n'est pas toujours facile de les identifier : sièges vides dans une voiture, maisons de vacances inutilisées ou chambres d'amis, wi-fi sous-utilisé, espaces tertiaires non utilisés, capital et talents disponibles, et bien sûr biens de consommations sous-utilisés. [...] C'est une source de "richesse" inutilisée massive, et les bénéfices sont importants : moins de gaspillage, coûts plus faibles,

1. Structure de conseil et expertise en économie urbaine (www.ibicity.fr).

2. En mars 2015, Airbnb a remporté un appel d'offres portant sur la fourniture de chambres à l'occasion des prochains jeux Olympiques d'été, en 2016 à Rio de Janeiro. Fin juin 2015, la start-up devait faire une levée de fonds de 1,5 milliard de dollars, permettant une valorisation proche du premier groupe hôtelier mondial, Hilton, et plus de deux fois supérieure à celle d'Accor.

3. « À propos de nous », sur le site Internet d'Airbnb (dernière consultation le 25/06/2015).

4. Joe Gebbia, cofondateur d'Airbnb, cité dans *Les Échos*, série limitée, juin 2015 : « Erebnb ».

valeurs de voisinage, entrepreneuriat et bénéfice financier. Eh oui ! c'est une grande opportunité financière¹. » Il repose sur un modèle radicalement différent de l'économie traditionnelle, en accélérant le « passage d'institutions centralisées à des communautés distribuées et connectées² ». En particulier, ce système de plate-forme permet « une distribution des capacités de production entre des milliers, voire des millions d'agents autonomes. Or nous vivons dans un monde où les demandes des consommateurs sont de plus en plus complexes et fines. Auparavant, une entreprise n'avait que deux choix : soigner son client et personnaliser à outrance, mais en produisant forcément de petites séries, ou produire à grande échelle et standardiser, quitte à frustrer le client. Aujourd'hui, le numérique permet de rassembler sur une même plate-forme des milliers de producteurs individuels. Grâce à cette chaîne de production infiniment plus flexible, nous entrons dans la personnalisation à grande échelle³ ».

DISRUPTION DU SECTEUR DU LOGEMENT

Si la plate-forme n'est pas propriétaire des logements qu'elle propose à la location⁴, ce modèle n'en nécessite pas moins de forts investissements pour lui permettre de prendre des positions dominantes seules à même de garantir sa pérennité, d'où d'ailleurs une forme d'apparition de nouveaux monopoles de fait. Son développement interroge fortement les acteurs publics et notamment les collectivités locales.

► À Paris, les discussions entre la Ville de Paris et Airbnb se sont principalement polarisées sur les conditions d'un traitement équitable avec les hôteliers (voir la décision prise par le Conseil de Paris en février 2015 de faire payer la taxe de séjour aux clients de ces plates-formes). Mais le vrai débat est de savoir si Airbnb pénalise le logement abordable ou au contraire le favorise. À charge, certaines municipalités (comme Paris) craignent que la généralisation des pratiques de sous-location d'appartements n'évince un nombre significatif de logements du marché locatif, d'où la tentative d'encadrer fortement la durée de mise en location. À décharge, Airbnb fait valoir qu'il aide les « familles à payer leurs factures ».

► À New York, où le débat fait rage, Airbnb vient de publier une étude⁵ sur les impacts économiques et sociaux de son activité : il démontre ainsi que 78 % de ses hôtes ont des revenus bas ou moyens, que les revenus issus de ce type de location permettent

en moyenne aux hôtes de couvrir 21 % des coûts de location de leur logement, et qu'ainsi 72 % des hôtes disent que la société leur a permis de se maintenir dans leur logement. L'entreprise met également en avant le fait que le système favorise aussi les personnes qui ont des revenus irréguliers (comme les indépendants, les étudiants ou les travailleurs à temps partiel) et que les logements loués sur sa plate-forme communautaire se situent en dehors des quartiers hôteliers traditionnels et permettent donc le développement économique de zones moins touristiques.

Les historiques... Ainsi, l'irruption d'un tel acteur doit fortement interpeller les décideurs publics. À l'heure où la production de logements abordables en France s'impose comme un des défis majeurs, notamment dans le Grand Paris, il paraîtrait au moins intéressant d'élargir la réflexion à ces nouveaux mécanismes de solvabilisation des ménages. Mais cette irruption interpelle tout autant les acteurs historiques de l'immobilier, notamment promoteurs et investisseurs. Elle les « ringardise » par le développement d'une expérience utilisateur⁶ qui est, certes, aujourd'hui principalement tournée vers l'utilisateur-touriste, mais dont on pressent bien qu'elle s'étend à l'utilisateur-habitant, et qui apparaît aujourd'hui sans équivalent de la part des acteurs traditionnels. Les investisseurs se trouvent ainsi questionnés dans l'une de leurs fonctions de base qu'est la détention des actifs immobiliers, tandis que le rôle du promoteur d'organiser le collectif des futurs habitants de l'immeuble est concurrencé par la capacité qu'ont aujourd'hui les individus de se mettre en relation directement.

...et les nouveaux. De plus, l'arrivée de ce type d'offre s'accompagne de l'irruption de toute une cohorte de nouveaux acteurs qui rentrent, les uns, par l'enjeu du croisement entre l'immobilier et l'énergie, les autres, par le développement de nouvelles technologies de conception, de production et de gestion, ou encore par cette capacité désormais à pouvoir s'adresser directement à la « multitude »⁷. Toute la chaîne de valeur de l'immobilier est concernée.

► Soit de nouvelles étapes apparaissent, soit des approches innovantes bouleversent les étapes traditionnelles : maquette numérique pour la conception du bâtiment, systèmes intelligents pour le fonctionnement du logement (chauffage, éclairage...), imprimante 3D pour la construction de l'immeuble, *crowdfunding* immobilier pour le financement de la construction.

1. Rachel Botsman, *The sharing economy lacks a shared definition* (traduction de l'auteur).

2. Rachel Bostman, citée dans « Ere bnb », *Les Échos*, série limitée, juin 2015.

3. Nicolas Colin, « Faut-il craindre les briseurs de rente ? », *L'Expansion*, juin 2015.

4. Airbnb prélève 3 % de commissions sur le loyer au loueur et de 6 à 12 % aux locataires (source : *Capital*, 08/06/2015).

5. "Airbnb, growing the economy, helping families pay the bill", *Analysis of economic impacts 2014*, mai 2015, disponible en ligne.

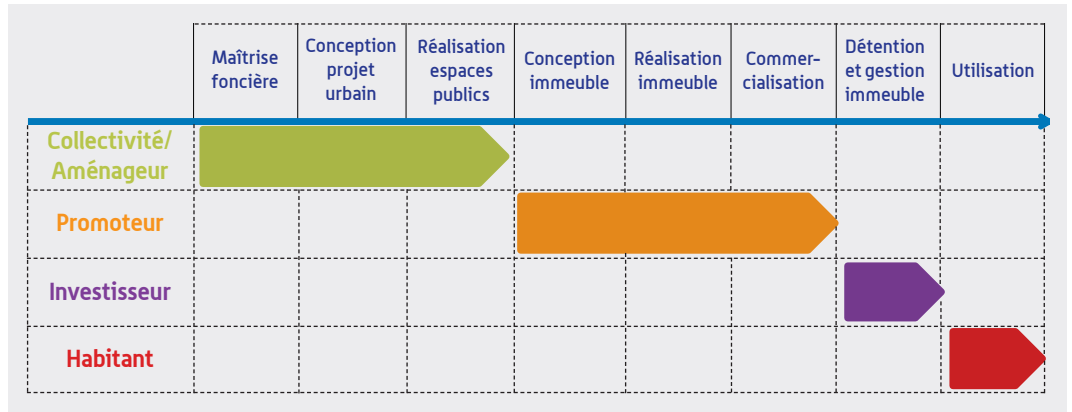
6. « Airbnb réinvente l'événementiel », *Les Échos*, 1^{er} juin 2015.

7. Nicolas Colin & Henri Verdier, *L'Âge de la multitude*, Armand Colin, 2015.



SCHÉMA 1

La chaîne classique de l'aménagement et de l'immobilier



Source : I. Baraud-Serfaty.

► Et bien sûr, dans les deux cas, de nouveaux entrants apparaissent sur cette chaîne de l'immobilier : Reality Shares sur l'investissement immobilier en 2012 ; Google via le rachat du leader des thermostats intelligents en janvier 2014 et le lancement de « Sidewalks lab » en juin 2015 ; Free via la création par un de ses associés du site de placements « immobiliersRound-Vip » en avril 2015, etc.

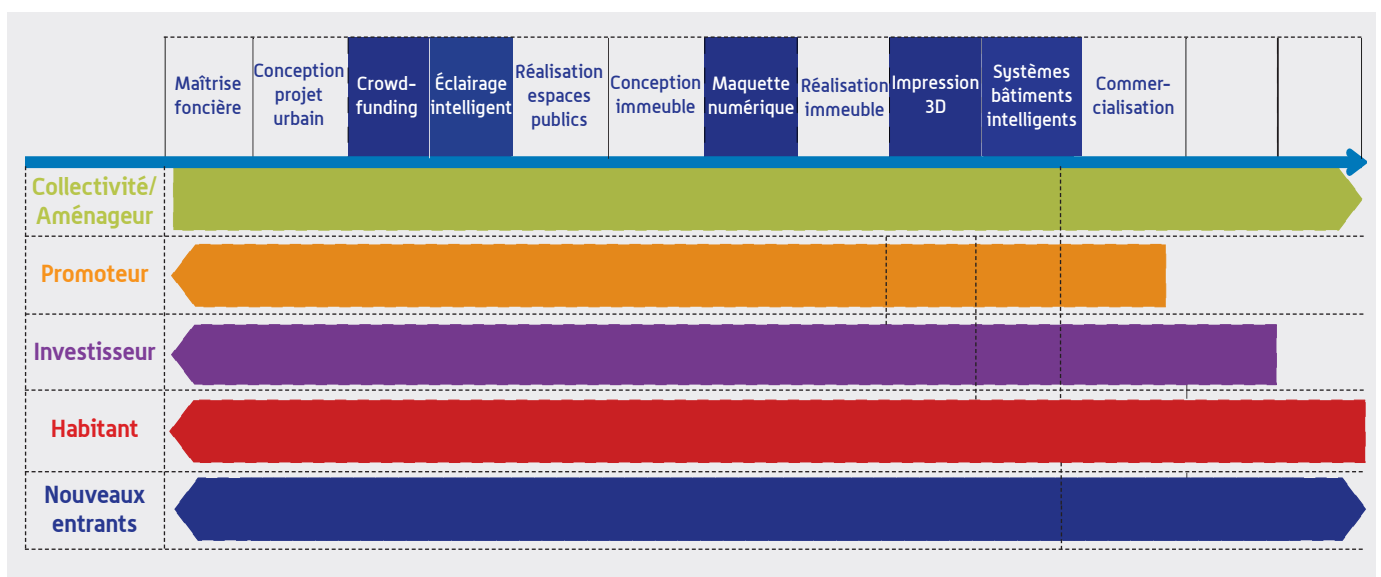
Recomposition de la chaîne de valeur. Ces bouleversements survenant de surcroît dans un contexte où les positionnements respectifs des acteurs publics et privés évoluent¹, c'est bien à une recombinaison

complète de la chaîne de valeur que l'on assiste (schémas 1 et 2).

Cette recombinaison va-t-elle se faire au profit des majors historiques via le développement d'offres intégrées – voir les projets de démonstrateurs d'Eiffage, Bouygues et Vinci en lien avec le projet d'Institut de la ville durable ? ou bien va-t-elle favoriser des alliances inédites entre anciens et nouveaux – à l'image du partenariat Blablacar-Vinci de mars dernier ? ou bien consacrera-t-elle la suprématie des GAFA – Google, Amazon, Facebook, Apple ? Rendez-vous sans doute dans moins de temps qu'il

SCHÉMA 2

Les recompositions de la chaîne de l'aménagement et de l'immobilier



Source : I. Baraud-Serfaty.

1. Voir « Vers la privatisation du projet urbain ? Les nouvelles relations aménageurs-promoteurs, ou les recompositions de la chaîne de l'immobilier », *Actes pratiques et ingénierie immobilière*, janv.-févr.-mars 2014.

n'en faut pour construire un immeuble ! Mais d'ici là, il y a urgence à élaborer les bonnes stratégies.

UNE NOUVELLE FORME URBAINE ?

En attendant, lecteur, c'est à une autre réflexion que nous voudrions t'inviter. Car si un acteur comme Airbnb participe de cette mutation des modes de production et de gestion de la ville, il participe aussi assurément d'une mutation même de sa matérialité, c'est-à-dire des caractéristiques physiques des logements et des formes urbaines. De même que la mobilité intelligente pose la question du type et du nombre de parkings qu'il faut désormais prévoir pour chaque logement, de même l'imprimante 3D, sans déchets et permettant des petites séries, autorise à rêver d'une « ré-industrialisation de la métropole¹ ». De même encore, le développement du e-commerce a des effets sur l'offre de commerces en dur, de même les mutations du travail rendent plus floue la frontière entre logement et bureau.

Quant à « l'effet Airbnb », on peut imaginer qu'il va orienter les configurations des logements (avec une pièce en plus à louer) tout en diminuant les parcours résidentiels (la pièce en plus sera tantôt louée, tantôt occupée par un jeune enfant ou un vieux parent), modifier l'équilibre des pratiques entre location et

Un indice Airbnb ?

« Découvrez combien vous pourriez gagner en louant votre logement sur Airbnb » (location d'une « chambre privée » pendant un mois)

Manhattan (USA)	2 391 €
Londres (UK)	2 179 €
Paris V ^e (France)	1 912 €
Lagos (Nigeria)	1 584 €
Paris IX ^e (France)	1 482 €
Nice (France)	1 360 €
Bourges (France)	1 112 €
Tokyo station (Japon)	1 104 €
Vichy (France)	891 €
Ébreuil (France)	663 €
Clichy-sous-Bois (France)	652 €
New Delhi (Inde)	362 €

Source : D'après données disponibles sur le site airbnb le 24/06/2015.

propriété du logement, favoriser les zones les plus métropolitaines ou les plus touristiques. Mais quoi d'autre encore ? Architecte, urbaniste, dessine-moi la nouvelle ville Airbnb ! ▲

1. Jean-Louis Missika interviewé par Jean-Pierre Gonguet pour *La Tribune*, 14 mai 2015.



