

ENQUÊTE Créé en 2008 par des étudiants de San Francisco pour héberger des congressistes, le site de location entre particuliers vaudrait désormais plus de 7 milliards d'euros

Airbnb est devenu le plus grand hôtel du monde

Branle-bas de combat. La jeune Parisienne n'a que quelques minutes pour ranger son petit appartement. Elle et son mari ont décidé de le louer cet été pour s'offrir, dans le Sud, des vacances plus confortables. Bouche-à-oreille oblige, ils ont choisi Airbnb, cette plateforme Internet communautaire qui met en relations des particuliers dans le monde entier.

Pour mieux séduire les voyageurs, l'apprentie hôtelière a accepté la proposition du site : l'intervention gratuite d'un photographe professionnel. Celui-ci attend donc la fin du rangement, son appareil photo en main. L'après-midi est avancé mais un autre rendez-vous l'attend... « Nous sommes une vingtaine d'indépendants à tourner à Paris pour Airbnb, indique-t-il, et il y a de plus en plus de demandes. »

Si le site est prêt à payer ces photographes - près de 60 € par adresse -, c'est bien pour que les appartements s'affichent sous leur meilleur jour. « Mettre

une annonce sur notre site est gratuit, explique Nicolas Ferrary, directeur France d'Airbnb. Nous ne prenons, pour frais de services, que 3 % sur le montant total au près de l'hôte et de 6 à 12 % du côté du voyageur. Pour un appartement proposé 100 € la nuitée, l'hébergeur ne perçoit donc que 97 € et la personne hébergée paye entre 106 et 112 €. »

En six ans, ce modèle économique a transformé une modeste start-up créée par des étudiants de San Francisco (lire les « Repères ») en une colossale machine à cash. Si Airbnb ne communique pas son chiffre d'affaires, des analystes l'ont estimé à plus de 700 millions d'euros en 2013. En avril dernier, le *Wall Street Journal* indiquait que le site avait réalisé une levée de fonds de plus de 330 millions d'euros, le valorisant ainsi à 7,3 milliards d'euros. Soit plus que certaines chaînes hôtelières internationales... alors même que les hôteliers dénoncent une concurrence déloyale (lire page suivante).

Selon Nicolas Bouzou, directeur du cabinet Asterès (qui a réalisé une étude sur l'impact économique d'Airbnb à Paris), ce succès s'explique par l'émergence d'Internet. « Les nouvelles technologies



JENS KALAE/OPPA/MAXPPP

Remise des clés d'un appartement par son propriétaire. Airbnb laisse une liberté totale aux hôtes pour fixer les prix.

ont fait apparaître de nouvelles formes d'économies, analyse-t-il. Grâce à la mondialisation d'Internet, les particuliers ont développé des échanges, des prêts, des locations et privilégient l'usage de biens plutôt que leur propriété. C'est ce qu'on appelle l'économie collaborative. » Une économie qui fonctionne d'autant mieux que, avec la crise, les ménages se tournent souvent vers les solutions les moins chères.

Les voyages n'ont pas échappé au phénomène. « La démarche des utilisateurs d'Airbnb correspond aux nouvelles tendances de la consommation touristique, à savoir la recherche de ce qui est original, souligne Guy Raffour, directeur du cabinet Raffour Interactif. Les locations de la

plate-forme ne sont pas toujours moins chères que des hôtels mais apportent une valeur ajoutée : la convivialité. On est hébergé chez une personne qui vous reçoit chez elle avec son mode de vie. »

Airbnb laisse une liberté totale aux hôtes pour fixer les prix. Le site n'intervient que comme un tiers de confiance. Les utilisateurs peuvent ainsi devoir, au moment de la création d'un compte, numériser leurs papiers d'identité... Une sécurité appréciée par les uns, mais regrettée par d'autres, comme cette habitante de Valence qui estime la démarche « digne de la parano américaine ».

Le site sert aussi d'interface pour le paiement. « Quand vous confirmez votre réservation, vous payez en ligne la somme

totale de la location, explique Nicolas Ferrary. L'argent est gardé par Airbnb et versé à l'hôte le lendemain de l'arrivée du voyageur. C'est une garantie pour les deux parties. »

Il y a encore quelques mois, ces règlements étaient effectués vers les États-Unis avant d'être reversés aux

loueurs. « Pour les pays d'Europe, les sommes transitent désormais par l'Irlande », indique une porte-parole de la plate-forme. Ce qui, pour Charles

« Les locations de la plate-forme ne sont pas toujours moins chères que des hôtels mais apportent une valeur ajoutée : la convivialité. »

de Courson, député UDI de la Marne et membre de la commission des finances de l'Assemblée nationale, « est tout à fait légal mais pose la question de l'optimisation fiscale » des groupes internationaux. Airbnb France affirme de son côté s'acquitter de tous les impôts qui doivent être perçus en France.

En 2011, presque la moitié des voyageurs Airbnb étaient américains. Ils ne sont plus que 30 % aujourd'hui. « 2012 a été une année charnière avec l'ouverture de bureaux internationaux », indique Nicolas Ferrary. On en compte une petite quinzaine, dont huit en Europe. La France est même devenue le second marché d'Airbnb : depuis 2008, un million de Français ont utilisé la plate-forme, dont la moitié en 2013, et le site propose 70 000 annonces dans l'Hexagone, dont 25 000 à Paris.

Le siège d'Airbnb veille sur l'efficacité de la plate-forme... « Je n'ai presque aucun contact avec l'équipe française car j'envoie mes clichés aux États-Unis, explique le photographe. Toutes les consignes arrivent de San Francisco. Depuis quelque temps, ils nous demandent d'insister sur des détails des appartements, de forcer sur la luminosité ou de demander aux hôtes de se faire photographier... Beaucoup refusent. »

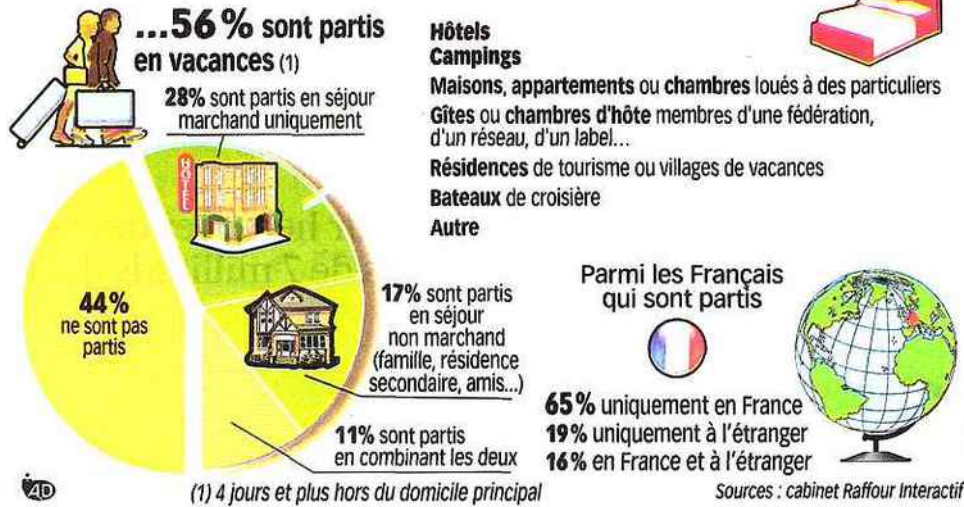
Le bureau de Paris, où travaillent une quinzaine de personnes, est une filiale de promotion et de marketing. « Nous voulons, par exemple, permettre à nos voyageurs de découvrir toutes les régions de France en développant la couverture géographique des annonces », dit Nicolas Ferrary.

L'usage d'Airbnb, autrefois très urbain, s'élargit de plus en plus aux déplacements d'affaires mais aussi aux vacances en province. Il faut donc motiver de nouveaux hôtes dans les destinations à succès comme le sud de la France ou le bassin d'Arcachon. Airbnb y a d'ailleurs organisé plusieurs rencontres ces derniers mois...

À l'étranger, le site cherche aussi à prospecter de nouveaux territoires comme l'Asie du Sud-Est, mais aussi l'Inde où les pèlerinages peuvent engendrer une importante activité à condition qu'Internet se développe. Les étudiants fauchés de San Francisco ont transformé la terre en un hôtel virtuel dans lequel des chambres s'ouvrent chaque jour dans le monde.

MICHEL WAINTRUP

En 2013, parmi les Français de 15 ans et plus...



Les locations de courte durée inquiètent les municipalités quant aux conséquences sur le logement et provoquent l'ire des hôteliers

L'essor des meublés touristiques en question

La Mairie de Paris dit considérer « a priori avec bienveillance » les particuliers qui louent aux touristes leur résidence principale pour de courtes durées. Le phénomène est en augmentation constante avec des sites comme Airbnb, Abritel, ou encore Sejourning... « C'est une offre hôtelière supplémentaire alors que nous connaissons un déficit en la matière », estime Jean-François Martins, adjoint chargé du tourisme, selon lequel ces hébergements, souvent à des tarifs inférieurs au marché hôtelier, « permettent l'accès de la capitale à un public plus large ». Il estime cependant que les usagers devraient s'acquitter, comme à l'hôtel, d'une taxe de séjour. Des discussions seraient en cours avec Airbnb sur le sujet.

La Mairie s'inquiète surtout des conséquences sur la spéculation immobilière et la pénurie de logements due aux meublés touristiques. Des propriétaires trouvent plus profitable de proposer des appartements aux touristes que de les placer sur le marché locatif. « Nous ne voulons pas que des biens destinés au parc locatif changent de destination », insiste lan

Brossat, adjoint au logement. Aussi, depuis 2011, un règlement municipal impose-t-il un principe de compensation pour ceux qui transforment un logement en local commercial, ce qu'est un meublé touristique. Les propriétaires concernés doivent demander l'autorisation de changement d'usage pour ces logements, qui ne leur est accordée à Paris que s'ils mettent sur le marché locatif traditionnel une surface équivalente. Le non-respect de l'obligation peut entraîner une amende de 25 000 €. Il y aurait eu quelque 400 contrôles à Paris en 2013, certains ayant conduit à des poursuites judiciaires...

Des propriétaires trouvent plus profitable de proposer des appartements aux touristes que de les placer sur le marché locatif.

La loi « Alur » de mars dernier a voulu clarifier la situation. Un propriétaire peut louer sa résidence principale jusqu'à quatre mois par an sans formalité, sinon déclarer les revenus au fisc (pour une

REPÈRES

UNE SAGA NÉE DE MATELAS PNEUMATIQUES

- **Airbnb a été créée à San Francisco, en 2008**, par trois étudiants qui voulaient gagner quelques dollars en installant chez eux des matelas pneumatiques (en anglais *airbed*, d'où le nom du site) pour loger des congressistes, alors que les hôtels étaient pleins.
- **En six ans, plus de 11 millions de personnes ont passé au moins une nuit dans l'un des 600 000 logements,**

chambres ou appartements proposés dans 34 000 villes de la planète.

- **Le revenu mensuel moyen des hébergeurs parisiens s'élève à 297 €,** selon une enquête réalisée par le bureau français d'Airbnb.
- **98 % de ceux qui ont choisi de se loger via Airbnb** lors d'un séjour à Paris évoquent une volonté d'économiser sur les frais d'hébergement.
- **Les retombées induites par les voyageurs Airbnb ont atteint 185 millions d'euros** dans la capitale **et ont contribué à plus de 1000 emplois,** selon le cabinet Asterès.

résidence secondaire, il faut souvent demander l'autorisation à la mairie). Un cadre qui devrait rassurer des candidats à la location, selon Airbnb France, alors que 83 % des annonces parisiennes concernent une résidence principale.

De leur côté, les hôteliers dénoncent une concurrence déloyale. « *De nombreuses annonces sur Airbnb représentent une activité hôtelière professionnalisée mais déguisée et qui échappe aux impératifs fiscaux et aux normes de sécurité auxquels, nous hôteliers, sommes soumis* », explique Roland Héguy, président de l'Union des métiers et des industries de l'hôtellerie (Umih). Lequel demande notamment que ces offres soient soumises à une période minimale de sept jours de location d'affilée et que les utilisateurs soient soumis à la taxe de séjour.

MICHEL WAINTRUP