

# Régulation du développement d'AirB&B à Lyon

Clément BELLIARD  
VA APU – Promotion 64

Maitre de TFE : François DUCHÈNE  
Soutenue le 28 juin 2019

Comment, pourquoi et par qui une métropole peut-elle construire une règlementation locale a priori durable pour répondre à un phénomène urbain brusquement émergé ?



Par sa capacité à mettre en avant des biens très diversifiés et à des prix souvent abordables, AirB&B a su se faire une place toute particulière dans l'industrie touristique lyonnaise. AirB&B répond au besoin qui existait d'une offre hôtelière plus personnalisée et à laquelle l'hôtellerie classique ne répondait pas. AirB&B a participé à une modernisation de l'offre d'hébergement à Lyon, non sans s'attiser les foudres des acteurs classiques du tourisme. En plus de cela, de récentes études nous apprennent qu'AirB&B a un impact sur les niveaux de loyer lyonnais. La possibilité de surrentabiliser un bien immobilier participe à cela et exacerbe aussi le phénomène de « pied-à-terrasse » de l'hypercentre lyonnais, c'est-à-dire

que les logements sont retirés du marché de la location classique au profit de la location touristique (résidences secondaires ou locations de courtes durées). Cette gentrification par le tourisme s'accompagne de tensions entre les visiteurs et les habitants, tant à l'échelle de l'immeuble (nuisances, modes de vies asynchrones entre les touristes et les locaux) qu'à l'échelle de la ville. Dans le centre touristique de Barcelone, l'éviction des habitants a fait jaillir une colère qui s'accompagne d'une sanction électorale pour le maire sortant. Si la situation est moins alarmante à Lyon, déjà des effets se font sentir sur l'économie locale qui s'adapte au profit d'une économie touristique uniforme.

Par délibérations des 18 et 20 décembre 2017, Lyon et la Métropole ont mis en place une réglementation du phénomène. Si les plaintes récurrentes des habitants et copropriétés ont servi de terreau à l'émergence d'un problème public, la décision de mise à l'agenda n'a pas pu

s'appuyer que sur des indicateurs de fortunes, comme le nombre de demandes de changements d'usage des locaux d'habitations, ainsi que sur des campagnes répétées de lobbying des hôteliers dans la presse et auprès des élus afin de faire surgir la controverse sur AirB&B. Dans le fond, la réponse apportée par la Métropole et la ville de Lyon est une mesure de protection des logements mais s'accompagne de tout un discours autour du tourisme durable qui fait écho dans les services *a priori* les plus opposés à la règlementation, à la démarche de *marketing territorial* qu'ils mènent depuis les années 1980. La règlementation a été pensée pour traduire la stratégie d'équilibre entre développement économique, touristique et bien-être des habitants. C'est ce qui explique son acceptation par l'ensemble des acteurs du territoire. Elle est aussi l'occasion de repositionner la métropole comme intermédiaire entre les touristes et les habitants, devenue producteurs de services urbains (hébergement et activités touristiques grâce à AirB&B et à ses offres d'*Expériences*).

D'autres grandes villes françaises et européennes se sont saisies de cette question presque en même temps. Cette émergence soudaine d'un politique publique sur les meublés de tourisme n'est pas le fruit du hasard puisque la médiatisation de ces controverses a pu faire pression sur des grandes villes qui se font régulièrement concurrences. Les villes ne bénéficiant pas de recul sur ce phénomène, et le vide juridique n'étant que partiellement bouché, elles avancent un peu dans l'obscurité. Pour pallier cela, nous avons vu qu'elles ont su se mimer entre-elles, se distinguer pour coller aux mieux aux enjeux locaux, et se sont entraînées pour mettre en place convenablement leurs politiques respectives. Malgré tout, la menace juridique et législative est forte, surtout au niveau européen où le lobby des intermédiaires de location est fort et efficace. Cette coopération au niveau national est peut-être en train de marquer les débuts d'un réseau de villes. Ce serait un espace d'échanges d'informations, d'expertises et d'expériences qui permettrait aux métropoles de mieux défendre leurs intérêts aux échelons supra-métropolitains, et surtout de prendre une place de choix dans l'évolution des villes qui a déjà commencé.

## Méthodologie de l'enquête :

Afin de répondre à ces questionnements, nous avons d'abord réalisé une étude bibliographique en lien avec le sujet. Pour notre enquête de terrain, nous avons été amenés à interroger des acteurs-clés à travers des entretiens semi-directifs. Nous avons ainsi pu réaliser 8 entretiens auprès de la Métropole, de la ville de Lyon et de Villeurbanne, de l'agence d'urbanisme de Lyon, de l'État via la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, d'ONLY'Lyon et de la Chambre du Commerce et de l'Industrie. Beaucoup d'éléments de réponses sont apportés par les acteurs de ce sujet dans la presse, locale, nationale et internationale et dans les études diverses et variées.