



**HAL**  
open science

# Tourisme alternatif et développement de l'entrepreneuriat privé à Cuba - Entre production de nouveaux territoires touristiques et inégalités socio spatiales

Laurine Chapon

## ► To cite this version:

Laurine Chapon. Tourisme alternatif et développement de l'entrepreneuriat privé à Cuba - Entre production de nouveaux territoires touristiques et inégalités socio spatiales. *Teoros. Revue de recherche en tourisme*, 2022, 41 (2). hal-03942135

**HAL Id: hal-03942135**

**<https://hal.science/hal-03942135>**

Submitted on 16 Jan 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Téoros

Revue de recherche en tourisme

41-2 | 2022

Tourisme territoire et société

Tourisme, territoire et société

---

## Tourisme alternatif et développement de l'entrepreneuriat privé à Cuba

Entre production de nouveaux territoires touristiques et inégalités socio-spatiales

*Alternative Tourism and Private Entrepreneurship Development in Cuba*

LAURINE CHAPON

---

### **Abstracts**

Français English

Cet article vise à analyser la manière dont l'essor de pratiques touristiques indépendantes à Cuba, qui s'appuient sur des chambres chez l'habitant (*casas particulares*) comme mode d'hébergement, produit des territoires touristiques originaux à différentes échelles. Si les *casas particulares* existent depuis les années 1990, la libéralisation de la vente des biens immobiliers entre Cubains depuis 2011 a résulté en une croissance exponentielle de ces logements chez l'habitant. Depuis, de nombreux Cubains et étrangers, par l'intermédiaire de prête-noms, investissent dans l'immobilier touristique, entraînant de profondes transformations socio-spatiales dans le pays. Dans une perspective de géographie sociale et critique, cet article vise à comprendre quelles formes spatiales originales sont produites par ces acteurs intermédiaires, à la fois bailleurs cubains et touristes internationaux, alors que des mesures de libéralisation permettent aujourd'hui la construction d'un véritable marché immobilier à Cuba. Il vise également à se demander dans quelle mesure le développement d'un marché locatif destiné aux touristes internationaux transforme les structures socio-spatiales cubaines, entre conflits d'usage et nouvelles inégalités.



This article aims to analyze how the rise of independent tourism practices in Cuba, which rely on homestays (*casas particulares*) as a mode of accommodation, is producing original tourism territories at different scales. While *casas particulares* have existed since the 1990s, the

liberalization of the sale of real estate between Cubans since 2011 has led to an exponential growth in these homestays. Since then, many Cubans and foreigners, via nominees, have invested in tourist real estate, leading to profound socio-spatial transformations in the country. From a social and critical geography perspective, this article aims to understand what original spatial forms are produced by these intermediary actors, both Cuban landlords and international tourists, while liberalization measures now allow the construction of a real estate market in Cuba. It also asks to what extent the development of a rental market for international tourists is transforming Cuban socio-spatial structures, between conflicts of use and new inequities.

---

## ***Index terms***

**Mots-clés :** tourisme, Cuba, immobilier locatif, logement chez l'habitant.

**Keywords:** tourism, Cuba, rental property, homestay accommodation.

---

## ***Full text***

1 Depuis le milieu des années 2010, de nombreux travaux ont décrit les conséquences sociales et spatiales du processus d'« *airbnbisation* » des villes (Gravari-Barbas, 2017), aussi qualifié de « syndrome Airbnb » (Mermet, 2017). Ils ont ainsi montré qu'un usage marchand des logements à destination des touristes produit de la différenciation spatiale à différentes échelles. Les logiques centre-périphérie sont accentuées par la mise en tourisme des espaces centraux, et des phénomènes de spéculation immobilière et de « *rent gap* » (Smith, 1987 ; Mermet, 2017 ; Wachsmuth et Weisler, 2018) se produisent dans les villes, déstabilisant en partie des marchés immobiliers plutôt dérégulés. La notion de « gentrification touristique » (Fox Gotham, 2018) a aussi été proposée pour décrire la transformation d'un quartier ou d'une ville aux usages résidentiels en une enclave destinée aux activités et à l'hébergement touristiques. Ce processus original de gentrification donne lieu à des conflits d'usage autour des biens immobiliers. Ces derniers sortent du marché local du logement pour entrer sur un marché touristique concurrent : les habitants peinent alors à trouver des logements en location ou sont réduits à s'éloigner des centres-villes (Mermet, 2017). Des mobilisations citoyennes donnent parfois naissance à des formes de solidarité originales, centrées sur la préservation d'un quartier par ses habitants et le refus de la spéculation immobilière (Opillard, 2016). Ces mécanismes, largement étudiés dans le cadre de grandes métropoles et dans des contextes d'économie libérale, sont particulièrement intéressants à observer à Cuba.

2 En effet, jusqu'en 2011, la politique du logement cubaine et les réglementations concernant ce secteur ont permis d'éviter certains phénomènes spéculatifs. Avant les réformes initiées en 2011 par le gouvernement socialiste, les Cubains ne pouvaient ni acheter ni vendre leur logement et pouvaient seulement l'échanger dans le cadre d'une procédure de *permutación*. Ils n'étaient pas non plus autorisés à posséder plusieurs logements, notamment pour les louer (Herrera Linares, 2014). La loi de réforme urbaine du 14 octobre 1960, puis la loi no 48 de 1984 et enfin la *Ley General de la Vivienda* du 23 décembre 1988<sup>1</sup> ont toutefois permis à une grande majorité de Cubains de devenir propriétaires de leur logement. Les logements appartenant aux familles qui ont quitté l'île après la révolution ont notamment été réquisitionnés sans compensation par l'État et redistribués aux familles cubaines. Si les conditions de ces attributions ont été opaques, les logements étant souvent concédés « au mérite », elles ont toutefois engendré des formes de mixité socio-spatiale dans certains quartiers, comme ceux du Vedado ou de Miramar, à l'ouest de La Havane (Geoffray, 2013). En 2011, les réformes initiées par le gouvernement cubain dans le cadre de l'actualisation du régime socialiste



(Mixhe, 2012) entraînent la création d'un marché immobilier à Cuba. Le décret-loi 288<sup>2</sup> modifie la *Ley General de la Vivienda* et infléchit significativement la politique du logement. Les Cubains peuvent désormais acheter et/ou vendre un bien immobilier, posséder une résidence secondaire (si celle-ci est destinée aux vacances ou au repos), et les personnes disposant du statut de résident permanent<sup>3</sup> peuvent également acheter ou vendre un bien immobilier. Cette ouverture à l'achat-vente est d'autant plus importante qu'elle est concomitante d'un essor du tourisme en chambre chez l'habitant à Cuba (*casas particulares*) alors que le tourisme international vit une croissance forte dès 2010.

- 3 Le développement d'une économie touristique à Cuba a connu plusieurs phases et les années 2010, dont il est davantage question ici, en constitueraient la dernière. Le tourisme se développe dès la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle et correspond à la « période étatsunienne » de Cuba ; l'île est alors un espace récréatif pour les Étatsuniens, notamment dans le contexte de la Prohibition (Herrera, 2012). Dès 1959, le tourisme chute brutalement (de 65 % entre 1958 et 1962) (*ibid.*) et la priorité est donnée au tourisme intérieur. Entre 1959 et les années 1980, grâce à des prix avantageux, un système de congés payés et une diversification de l'offre, les Cubains deviennent touristes. À partir de 1990, avec la chute de l'URSS et la crise du sucre à Cuba, le tourisme apparaît pour le gouvernement comme une source de devises particulièrement rentable. Le secteur devient stratégique dans la politique de la « Période spéciale en temps de paix » promue par le régime. Le tourisme joue un rôle clé dans le redressement économique du pays ; il représente 40 % des apports de devises étrangères en 2000 contre 4 % en 1990, témoignant d'une montée en puissance du secteur (Herrera, 2006). Si les chambres chez l'habitant (*casas particulares*) sont autorisées dès 1997 avec le décret-loi 171, leur développement reste relativement faible en comparaison avec le secteur étatique, qui polarise à cette période la majorité des flux touristiques internationaux, dans des complexes hôteliers localisés en certains endroits stratégiques de l'île, à l'instar de la péninsule de Varadero. À partir de 2010, dans un contexte mondial de mutation des pratiques touristiques, les chambres chez l'habitant connaissent un essor considérable, alors que le tourisme explose à Cuba. L'île aurait accueilli près de 4,1 millions de visiteurs étrangers en 2017, dans un contexte de relâchement des tensions entre Cuba et les États-Unis, notamment après la visite de Barack Obama dans l'île (ONEI, 2019). Les voyageurs cherchent de plus en plus à s'affranchir des structures organisationnelles classiques, comme les agences de voyages, et organisent eux-mêmes leurs vacances, en partie grâce aux plateformes de désintermédiation en ligne (type Airbnb). Le logement chez l'habitant, jugé plus « authentique », est alors plébiscité par un nombre important de touristes, qui délaissent les structures hôtelières étatiques (Chapon, 2018). En 2017, 65 % des nuitées touristiques internationales sont toujours réalisées dans des structures hôtelières étatiques à Cuba, mais 35 % sont effectuées dans des structures privées, témoignant là d'un essor important des chambres chez l'habitant (ONEI, 2019). En 2014, c'est 71 % des nuitées qui étaient réalisées dans les hôtels, contre 29 % dans des *casas particulares* (*ibid.*). L'évolution des pratiques touristiques et la modification de la politique du logement cubaine entraînent donc des recompositions socio-spatiales importantes. Les Cubains peuvent désormais transformer leur résidence en hébergement touristique et accueillir ceux que j'appelle ici des « touristes indépendants ». Ces derniers s'affranchissent des structures étatiques pour réaliser un séjour à Cuba et privilégient les *casas particulares* et la restauration dans des structures privées (*paladares*) ; ils organisent essentiellement leur voyage de manière itinérante, sous forme de circuit entre les principaux sites touristiques de l'île (La Havane, Viñales, Trinidad, Varadero et parfois Playa Larga).



4 L'objectif de cet article n'est pas de travailler sur ces pratiques touristiques mêmes, les représentations et les imaginaires sur lesquels elles s'appuient (Chapon, 2018), mais bien de réfléchir aux recompositions socio-spatiales qu'elles entraînent à Cuba, dans une perspective de géographie sociale et critique. L'article adopte une démarche visant à « re-matérialiser les études touristiques » (Marie Dit Chirot, 2017 : 1) pour saisir la dimension spatiale des inégalités et des rapports de force (*ibid.*). Le cas cubain est d'autant plus intéressant que le logement, dont la valeur d'usage et la fonction sociale ont été affirmées comme un principe fondamental de la révolution de 1959, se dote depuis 2011 d'une valeur d'échange, dans un marché immobilier de la location touristique en plein essor. Je souhaite donc comprendre comment les mobilités touristiques indépendantes sont à l'origine de la production d'espaces urbains originaux, en analysant les processus divers et parfois contradictoires qui produisent ces territoires. Ces questions s'insèrent dans un champ de réflexion plus large portant sur la production urbaine dans les régimes socialistes. Des travaux invitent par exemple à nuancer l'idée selon laquelle seul l'État serait l'acteur principal de la production de la ville et montrent que de nombreux acteurs, selon des jeux complexes, sont intégrés aux processus de construction urbaine (Fauve et Gintrac, 2009 ; Fauveaud, 2014). Cet article s'inscrit également dans la continuité de travaux portant spécifiquement sur Cuba et qui s'interrogent sur les répercussions sociales du développement de l'entrepreneuriat privé (Phillips, 2007 ; Brotherton, 2008 ; Henken et Ritter, 2014 ; Gold, 2015 ; Russo, 2017), en remettant en question plus spécifiquement les incidences spatiales, à l'instar du travail de Jérôme Hudon (2017) portant sur le rôle des petites et moyennes entreprises (PME) touristiques dans la réhabilitation de la vieille Havane. Il s'appuie également sur des travaux très récents portant sur le processus de gentrification dans les espaces centraux de La Havane (Jolivet et Alba-Carmichael, 2021) et les dynamiques de « financiarisation par le bas » (Wijburg *et al.*, 2020 : 1) observés dans ces territoires, mais en s'intéressant plus spécifiquement à des espaces secondaires du tourisme cubain, une grande partie des recherches sur Cuba se concentrant sur la capitale.

5 Cet article s'appuie sur des données issues d'un terrain de deux mois et demi, réalisé entre février et mai 2018 à Cuba dans le cadre de mon mémoire de maîtrise en géographie et complété par des données issues d'un terrain de six mois effectué en 2021-2022 dans le cadre d'une recherche doctorale. J'ai conduit une soixantaine d'entretiens variant de trente minutes à plus de deux heures avec des touristes internationaux en vacances à Cuba et mené une enquête ethnographique auprès des familles cubaines chez qui j'ai logé. J'ai réalisé deux longs séjours à La Havane et Viñales et des séjours plus courts à Varadero/Santa-Marta, Trinidad, Santiago de Cuba et Playa Larga. Ces séjours, d'une durée relativement longue en comparaison avec ceux des autres touristes, m'ont permis de construire des relations de confiance avec mes logeurs et ainsi d'accéder à tout un ensemble d'informations relatives à leur activité touristique. Cette inscription dans un temps long m'a aussi aidée à dépasser d'éventuels blocages liés à mon identité première de touriste européenne. En effet, les relations entre touristes et hôtes sont toujours conditionnées par l'expérience touristique et les hôtes cubains semblent adopter des discours préconçus avec les touristes rencontrés (Simoni et McCabe, 2008). Une démarche ethnographique inscrite dans la durée permet de dépasser ces discours et d'accéder à des observations riches en information. Ces données permettent ainsi de montrer comment le tourisme indépendant contribue à la production de nouveaux territoires touristiques à Cuba et quelles sont les transformations socio-spatiales qu'il engendre dans les lieux investis. Les informations collectées m'ont ensuite permis d'analyser la manière dont les bailleurs cubains s'approprient ces nouvelles pratiques touristiques, dans un contexte de



marchandisation du logement, et comment la mise en location d'un bien immobilier peut entraîner de nouvelles inégalités socio-spatiales à Cuba.

## Le tourisme indépendant à Cuba : vers la production de nouveaux territoires touristiques

### La mise en valeur de nouveaux lieux et circuits touristiques à l'échelle nationale

6 À l'échelle nationale, les pratiques touristiques indépendantes investissent de nouveaux lieux touristiques. L'État a développé le tourisme dès les années 1990 sous forme de comptoir touristique, en créant des sites *ex nihilo* qu'il gère lui-même ; le comptoir est défini comme un lieu fermé où s'applique une réglementation spécifique et où la fonction d'hébergement est essentielle, selon l'équipe Mobilités, Itinéraires, Tourisme (MIT, 1997). Les touristes tendent aujourd'hui à se détacher de ces pratiques balnéaires fonctionnant en bulle. Suivant des logiques de différenciation vis-à-vis de touristes qu'ils qualifient « de masse », ces voyageurs privilégient le voyage indépendant, en circuit libre, d'une dizaine de jours. S'ils fréquentent La Havane, qui fait figure de pôle touristique pour l'ensemble des touristes internationaux, ils visitent ensuite des lieux secondaires et valorisés d'abord pour leur patrimoine historique, architectural ou naturel (alors que les stations balnéaires sont plutôt situées sur les littoraux, en quelques pôles bien précis, comme Varadero ou les *cayos* [petites îles] du littoral nord). Ainsi, le village de Viñales, classé au patrimoine mondial de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) en 1999, et la ville de Trinidad, classée également, sont devenus des centralités majeures du tourisme indépendant à Cuba. De nombreuses *casas particulares* mais aussi des *paladares* (restaurants privés) occupent aujourd'hui le centre de ces deux espaces. Les circuits touristiques les plus empruntés se concentrent entre ces trois pôles, tandis que la région de l'Oriente, à l'est du pays, est plus à l'écart des flux touristiques. Cela s'explique notamment par la longueur des voyages (plus de quinze heures en bus pour relier La Havane à Santiago de Cuba), incompatible avec des séjours qui durent en moyenne une dizaine de jours.

7 Toutefois, plutôt qu'une opposition entre pratiques touristiques prétendent indépendantes et pratiques touristiques plus encadrées, on observe une complémentarité et des interdépendances entre les différentes formes de tourisme. Ces complémentarités produisent des espaces touristiques originaux, dans lesquels coexistent en fait différents modèles touristiques. La région de Matanzas et la station balnéaire de Varadero sont à ce titre emblématiques. Varadero a été développée dès les années 1990 par le gouvernement cubain sous la forme d'un comptoir touristique abritant de nombreux complexes hôteliers, développés sous la forme de coentreprises (*joint-ventures*) entre l'État et de grands groupes touristiques internationaux (les groupes espagnols Meliá ou Barceló notamment). Desservie par un aéroport international, Varadero est une vraie centralité du tourisme cubain. Cette station balnéaire semble représenter un contre-modèle total pour les voyageurs indépendants, qui n'hésitent pas à qualifier l'endroit « d'inauthentique » et destiné à une forme qualifiée de « tourisme de masse »<sup>4</sup>. Pourtant, les plages de sable blanc qui font la



réputation touristique de Varadero attirent aussi les touristes indépendants, qui intègrent la presqu'île à leur circuit. Ainsi, sur la soixantaine d'entretiens réalisés avec des touristes (pour la plupart francophones et/ou européens), quarante-huit ont mentionné un arrêt à Varadero dans leur itinéraire de voyage.

- 8 La distinction apparaît davantage au volet du logement, ceux-ci préférant les *casas particulares* pour découvrir la région de Matanzas et la péninsule de Hicacos. Ces pratiques reconfigurent alors l'organisation régionale, puisque les villes de la province situées dans l'arrière-pays de Varadero, à l'instar de Santa Marta ou de Cardenas, sont à leur tour mises en tourisme, comme espaces *a priori* plus authentiques. Ces coulisses ou « arrière-scènes » (MacCannel, 1976) voient se développer de nombreuses *casas particulares*. La petite ville de Santa Marta a par exemple connu des transformations architecturales importantes (agrandissement et rénovation des maisons, étalement urbain) alors que les touristes indépendants l'investissent en nombre. De nombreux Cubains possèdent un emploi dans le secteur touristique étatique sur la péninsule mais se font aussi bailleurs privés à destination des touristes indépendants. Ils mettent ainsi à profit l'expérience professionnelle acquise dans le secteur étatique au profit des touristes internationaux dans une activité à leur compte qui leur permet d'augmenter leurs revenus. Si les *casas particulares* ont longtemps été interdites à Varadero, on recense aujourd'hui plus de 1256 logements sur Airbnb, répartis entre la ville même de Varadero, Santa Marta, Boca de Camarioca et Cardenas<sup>5</sup> ; 44 % sont des logements entiers (c'est-à-dire que les hôtes ne vivent plus dans le logement), témoignant là d'une extraversion de plus en plus importante entre propriétaires des logements et occupants. Le tourisme se diffuse alors au-delà de la péninsule, produisant de nouveaux territoires touristiques qui fonctionnent à l'échelle régionale de manière complémentaire plutôt que concurrente.

## La production d'espaces du tourisme indépendant : l'exemple de Viñales

- 9 Certains espaces, situés au cœur des circuits des touristes internationaux, deviennent des centralités touristiques à l'échelle internationale, alors qu'ils n'occupent qu'une place secondaire dans l'économie de leur région. La patrimonialisation du site karstique de Viñales (plus connu comme la vallée de Viñales) et son intégration dans les circuits des touristes internationaux à l'échelle mondiale déjouent les processus d'emboîtement d'échelles traditionnels (Bridonneau, 2014). Alors que Viñales n'est qu'un petit bourg rural à l'échelle de la région de Pinar del Rio, il fait figure de « village international » pour de nombreux touristes. Localement, cela se manifeste par la présence de nombreux *paladares* (restaurants) et *casas* adaptés aux goûts des Occidentaux (notamment un restaurant de *tapas* espagnoles) payables en CUC<sup>6</sup> et de fait inaccessibles aux Cubains. Une sociabilité particulière se crée dans le village, les touristes se rencontrant sur la place publique et dans les deux rues piétonnes et appréciant cette ambiance de « village » cosmopolite. Ces lieux très internationalisés fonctionnent comme de véritables « micro-enclaves », soit des lieux qui permettent de ménager l'altérité trop forte liée au voyage en permettant des formes d'entre-soi et en offrant « au voyageur un modèle alternatif proposant de la différence sans toutefois sérieusement mettre en balance les normes culturelles et sociales du voyageur » (Hetzmann, 2017 : 4).

- 10 À l'échelle du bourg, l'essor des *casas particulares* entraîne des transformations spatiales majeures. On recensait 68 chambres chez l'habitant en 2015 et 3400 logements en 2018 sur Airbnb<sup>7</sup>, ce chiffre témoignant de l'ampleur des mutations en

cours (il y avait sûrement davantage de chambres avant 2015, mais les hôtes n'étaient pas inscrits sur la plateforme Airbnb). Le village connaît un processus d'étalement urbain important, le long des principales voies de communication. Le dynamisme du secteur du bâtiment donne lieu à des formes architecturales originales dans leur environnement. Les maisons basses traditionnelles sont transformées en des bâtiments à deux étages qui ressemblent à des villas et qui peuvent loger un plus grand nombre de personnes (illustration 1). Les pelouses et les jardinets sont soignés, la peinture fraîche et vive et le confort des maisons contrastent parfois avec l'environnement encore largement rural. Dans le centre de Viñales, la quasi-totalité des maisons sont offertes en location. Le phénomène touristique produit un espace original et hybride entre rural et urbain.

### Illustration 1

Une villa mise en location à Viñales



Photo : Laurine Chapon, 2022.

- 11 L'internationalisation du village entraîne aussi des recompositions sociales importantes : l'accès à un espace transnational grâce à Internet (à l'origine destiné aux touristes) (Jolivet, 2017) permet une ouverture sans précédent à l'international, alors que les réseaux numériques cubains sont encore peu développés (en raison notamment de l'embargo) et très contrôlés<sup>8</sup>. Les mariages mixtes et le départ de jeunes Cubains à l'étranger sont aussi des facteurs de profondes transformations sociales. Les espaces ruraux environnants sont également recomposés par le dynamisme touristique, de nombreux agriculteurs étant tentés de délaisser l'agriculture pour tenir une activité touristique ou proposer notamment la location de chevaux pour des promenades en campagne. Dans ce contexte, le rôle de la diaspora cubaine et d'étrangers qui ont investi dans le développement d'activités touristiques privées est fondamental, ceux-ci étant les principaux investisseurs et fournisseurs des petites entreprises. Le tourisme est donc un processus de transformation important des lieux. Il est agent d'urbanisation d'un espace rural et participe à l'étalement urbain, mais permet également l'accès à une certaine qualité de vie, tout en produisant de nouvelles inégalités.



Sur l'illustration 2, on observe un alignement de maisons récemment aménagées à



l'entrée du village. Elles ont toutes été agrandies d'un étage, comme on peut le voir pour la maison au premier plan. Ces agrandissements, qui transforment l'architecture traditionnellement basse des habitations, sont alors destinés à l'activité touristique, puisqu'on aperçoit que ces quatre habitations disposent de licence de location (petit panneau bleu apposé sur la façade). Ces modifications demeurent toutefois interdites dans la rue principale du village, le classement à l'UNESCO imposant la conservation d'une architecture traditionnelle dans celle-ci.

## Illustration 2

Viñales, une ville en chantier



Photo : Laurine Chapon, 2018.

- 13 Les transformations de l'espace public de Viñales créent des conflits d'usage entre locaux et touristes. Un Cubain déplore ainsi le fait qu'avec l'arrivée des touristes, « il n'y a rien pour nous, pour manger... alors oui, il y a le triple de restaurants qu'il y a cinq ans, mais nous on peut aller dans aucun » (entretien du 22 mars 2018). Il mentionne un seul *paladar*, payable en CUP et accessible aux Cubains. Le développement d'équipements et de commodités liés à l'urbanité s'est donc fait en direction des touristes qui en bénéficient alors que Viñales reste pour les Cubains un bourg rural sans fonctions propres aux grandes villes. Les nuisances sonores associées à la fréquentation de la place publique cristallisent également les tensions et donnent à voir un conflit à plusieurs acteurs. La place est largement fréquentée par les touristes indépendants, mais aussi par les Cubains, notamment lors des *ferias* organisées tous les samedis soir et qui sont un lieu de rencontre inédit entre visiteurs et visités, permettant notamment de pratiquer la salsa cubaine (largement valorisée dans l'expérience touristique authentique). Or, au mois de mars 2018, l'État cubain prend la décision d'interdire ces *ferias*, car les touristes hébergés dans l'hôtel d'État donnant sur la place et appartenant à des groupes de touristes plus âgés, voyageant de manière plus encadrée, se sont plaints des nuisances sonores. Les touristes indépendants, plus jeunes, sont alors profondément déçus par cette décision, la *feria* constituant une activité récréative recherchée. Quant aux Cubains, les plus jeunes sont également déçus de l'interdiction d'un événement qui leur permettait notamment d'interagir de manière privilégiée avec les touristes internationaux. Les plus vieux, qui se plaignaient déjà de nuisances sonores, se montrent eux satisfaits de cette décision mais regrettent qu'elle n'intervienne que pour satisfaire les touristes internationaux alors qu'ils avaient déjà fait part eux aussi de leur volonté de limiter ces *ferias*. Cet exemple permet de poser la question de la dimension spatiale des conflits, Clément Marie Dit Chirot (2017 : 8)



montrant notamment que « la mise en tourisme s'est accompagnée d'un accroissement des tensions pour le contrôle de l'espace, en produisant de nouvelles conflictualités ou en réactivant des clivages plus anciens entre des acteurs et des groupes sociaux localisés ».

## Modification des régimes de l'habiter à l'échelle micro-locale

- 14 À l'échelle micro-locale, les pratiques touristiques indépendantes entraînent des recompositions de la sphère privée. Alors que l'usage temporaire du logement par les touristes internationaux devient lui-même une marchandise, ceux-ci souhaitent consommer une rencontre, une expérience au sein d'une famille cubaine. Cette situation peut créer d'éventuels conflits et tensions liés à la cohabitation, désormais quasi permanente pour les hôtes cubains. Ainsi, l'aménagement d'une chambre à louer ou d'un restaurant provoque une fragmentation des espaces de la maison et modifie les pratiques courantes de l'habiter. Dans un *paladar* (restaurant) situé dans la vieille Havane, vendant des pizzas et autres boissons, la maison a par exemple été réaménagée et le salon est devenu la pièce principale du restaurant. Le comptoir où sont servis les clients donne sur cette pièce et la famille s'installe donc dans la cuisine, en retrait, lorsqu'un client entre dans le restaurant. La maison devient un nouvel espace public et marchand, dans un contexte de forte tension sur les logements, qui deviennent alors multifonctionnels, les propriétaires ne pouvant acquérir un local spécifiquement dédié à l'activité marchande.
- 15 Ces reconfigurations du privé, qui affectent le quotidien des Cubains, peuvent parfois être sources de conflits et de tensions au sein des familles et/ou entre touristes et hôtes. D et M<sup>9</sup>, couple de retraités louant trois chambres de leur logement situé dans le quartier du Vedado, ont réalisé des travaux dans leur maison afin d'isoler leur chambre du reste de l'habitation, qui est sous location. Malgré la superficie relativement restreinte de la maison (60 mètres carrés environ), ces aménagements visent à séparer deux espaces, l'un qui relèverait de la sphère publique et l'autre de la sphère privée. Le garage a ainsi été transformé en chambre à coucher au grand désarroi de M qui a perdu son cabanon. La présence permanente de l'hôte sur la terrasse, très bavard, est par ailleurs parfois mal vécue par certains touristes qui se plaignent de l'absence d'un espace extérieur privé et d'un manque relatif d'intimité (alors qu'ils disent rechercher paradoxalement une rencontre authentique avec les Cubains). Consciente de ces remarques, D force M à passer certaines de ses soirées dans sa chambre, modifiant ses pratiques quotidiennes ainsi que les espaces du public et du privé dans la maison.
- 16 Les pratiques touristiques transforment ainsi durablement les territoires touristiques à Cuba. Mais les Cubains demeurent des acteurs majeurs de la production de ces territoires touristiques et les opportunités offertes par cette nouvelle économie du tourisme indépendant sont exploitées selon des stratégies variées dépendant des acteurs considérés.

## L'activité touristique, une nouvelle source de revenu qui produit des inégalités socio-spatiales importantes



## Les casas particulares : quand les logements deviennent marchandises

17 Les réformes de 2011, qui permettent notamment l'achat-vente de logements par les Cubains, doublées d'un processus d'essor du tourisme indépendant, font du logement une nouvelle ressource pour les familles cubaines. Ainsi, celles qui sont propriétaires d'un logement situé dans une zone touristique ou celles qui possèdent un bien immobilier suffisamment grand pour y aménager des chambres à louer accèdent à un capital précieux. Cela est d'autant plus vrai dans un contexte de « pyramide inversée » (Russo, 2017) où les salaires du secteur public sont dévalués alors que les activités du secteur privé, payées en devises, sont beaucoup plus lucratives<sup>10</sup>. En menant des travaux de valorisation du logement, de restauration, d'aménagement ou encore d'agrandissement, les loueurs confèrent une valeur marchande à leur bien immobilier, en l'insérant sur le marché de la location touristique, et agissent comme des « producteurs ordinaires » de l'urbain (Fauveaud, 2014). À l'échelle locale, les bailleurs de *casas particulares* recomposent alors fortement les espaces investis par les touristes, comme on l'a vu dans le cas de Viñales ci-dessus. La mise en location touristique se fait selon différents objectifs pour les familles cubaines et les stratégies évoluent selon les appartenances sociales et les parcours de vie ; les individus sont en effet inégalement disposés à appréhender leur logement comme « une affaire » (Richard, 2013 :173), tant des points de vue psychologique et professionnel que du point de vue des ressources matérielles concrètes dont ils disposent, le poids des trajectoires sociales et des configurations résidentielles demeurant important. L'exemple des trajectoires de ces familles permet d'illustrer le propos.

18 **Tableau 1**  
**Devenir bailleur touristique, pourquoi ? Trajectoires et stratégies de quelques familles cubaines**

Localisation de la <i>casa particular</i> et composition de la famille/bailleur	Objectif des bailleurs Raisons invoquées par la famille pour expliquer le développement d'une activité touristique	Circulation de l'argent : activité(s) où les revenus provenant du tourisme sont réinvestis
---	---	---



<p>La Havane – quartier du Vedado (ancien quartier bourgeois situé dans le centre de la capitale) – maison individuelle de 60 m<sup>2</sup>, trois chambres à louer dans la maison.</p> <p>M et D sont des fonctionnaires de la santé à la retraite – leur fils U vit à Miami.</p> <p>U les aide à gérer l'activité touristique (ménage et entretien des chambres). Le développement du salariat domestique fait également partie des transformations sociales engendrées par le tourisme.</p>	<p>Ils ont commencé leur activité de bailleur en 2013 dans le but principal de compléter leurs petits revenus de retraite. Ils présentent également l'activité de bailleur comme un moyen de rencontrer de nouvelles personnes, de s'ouvrir à l'international et d'avoir de la compagnie et de la vie dans leur maison.</p>	<p>L'argent gagné grâce à l'activité locative leur permet essentiellement de financer leur consommation courante (alimentation, vêtements). Ils ont aussi pu s'offrir avec cet argent un ordinateur d'une grande marque étatsunienne, rapporté de Miami par leur fils, et qui est placé au centre du salon et présenté comme symbole de la réussite (alors qu'ils n'ont pas accès à Internet au moment de l'entrevue).</p>
<p>Santa Marta à proximité de Varadero – maison individuelle de 70 m<sup>2</sup> – une chambre à louer avec entrée indépendante au sous-sol de la maison.</p> <p>Y, 50 ans, est employée dans un grand groupe hôtelier sur la péninsule de Varadero. Elle vit avec sa mère, retraitée. Son ex-mari et ses enfants vivent au Venezuela.</p>	<p>Y a commencé son activité de bailleur pour les touristes afin de compléter le salaire gagné dans l'industrie touristique étatique ainsi que le revenu de retraite de sa mère.</p>	<p>L'argent gagné grâce à la casa lui a permis de rénover la maison, d'acheter une climatisation silencieuse et d'installer un câble lui donnant accès aux chaînes satellites (câble régulièrement désinstallé par les autorités car l'accès à de nombreuses chaînes satellites reste interdit).</p>
<p>Trinidad, quartier en périphérie du centre ancien patrimonialisé et mis en tourisme (15 minutes à pied) – maison de taille moyenne construite pour les fonctionnaires de l'hôpital – une chambre à louer.</p> <p>M et D sont fonctionnaires hospitaliers. Ils ont deux enfants âgés de 1 et 3 ans.</p>	<p>Ils ont commencé leur activité il y a un an afin de compléter leur salaire et d'offrir un avenir meilleur à leurs enfants.</p>	<p>Les revenus de location leur permettent essentiellement de subvenir aux besoins quotidiens de la famille, notamment d'acheter de la nourriture de meilleure qualité et des produits plus rares.</p>
<p>Santiago de Cuba, centre-ville – grande maison coloniale – une chambre à louer construite sur le toit-</p>	<p>Pour eux, l'objectif financier n'est pas prioritaire au développement de la casa. Celle-ci est essentiellement vue comme un moyen de constituer</p>	<p>L'argent acquis grâce à la location touristique permet à la famille de vivre dans un confort matériel important (voiture personnelle, nourriture de qualité, accès à un</p>



<p>terrasse, avec entrée indépendante.</p> <p>J et D sont professeurs d'université dans la cinquantaine. Un de leur fils est étudiant et l'autre est en échange universitaire au Canada.</p>	<p>pour leurs fils un réseau à l'étranger grâce à la rencontre des touristes internationaux.</p>	<p>routeur Internet personnel, biens achetés grâce aux revenus de l'activité touristique), mais sert aussi et surtout à financer la vie et les études de leur fils au Canada.</p>
<p>Viñales, à l'écart du village – maison neuve de 70 m<sup>2</sup>, deux chambres à louer avec entrée indépendante.</p> <p>P et R ont 40 ans, ils étaient sans emploi avant de lancer leur activité de bailleur touristique. Leur fille vit en Suède avec son compagnon, rencontré alors qu'il était en vacances dans le village.</p>	<p>Ils ont développé ces chambres afin de compléter les revenus acquis grâce aux transferts d'argent de leur fille et pour avoir un confort de vie satisfaisant. Ils ne travaillaient pas auparavant : P s'occupait de ses parents. Elle présente cette activité de loueuse comme un moyen pour elle de s'occuper et de disposer de sa propre maison.</p>	<p>L'argent gagné grâce à la casa leur a permis de rembourser les frais de construction récente de la maison, et leur donne également la possibilité d'acheter de la nourriture de qualité. Ils font par ailleurs des économies pour visiter leurs enfants en Europe.</p>
<p>Playa Larga, baie des cochons – maison neuve de plain-pied de 80 m<sup>2</sup>, trois chambres avec entrée indépendante.</p> <p>I et O ont une quarantaine d'années et sont instituteurs de formation. Ils ont quitté leur activité d'enseignement pour se consacrer à la casa. Ils ont deux enfants âgés de 14 et 11 ans, scolarisés au village.</p> <p>Ils salarient deux personnes, un cuisinier-serveur et une employée pour le ménage et l'entretien des chambres.</p>	<p>L'objectif de ces bailleurs est double. La casa leur permet d'accéder à un meilleur niveau de vie et d'économiser des devises (euros ou dollars) dans la perspective d'une migration vers l'étranger (États-Unis).</p>	<p>L'argent est réinvesti dans des biens de consommation courante qui leur permettent en partie de se distinguer et d'améliorer leur quotidien : des baskets et des vêtements neufs pour les enfants, de la nourriture, un scooter à trois roues permettant d'aller au village par exemple. L'argent est également économisé pour financer un départ prévu vers l'étranger.</p>

Élaboration : Laurine Chapon, 2018 et 2022.

- 19 La location touristique est ici une *stratégie* pour ces familles cubaines, dans la mesure où elle leur permet de s'approprier certaines ressources liées à l'économie touristique dans le but d'améliorer leurs conditions de vie. La location touristique n'est toutefois pas l'*objectif* premier de ces bailleurs, dont la professionnalisation demeure partielle, puisqu'il s'agit bien pour eux d'utiliser l'argent du tourisme non pas pour l'investir dans de nouveaux logements, mais pour le dépenser à la consommation courante et à l'achat de nouveaux équipements, notamment pour le logement (l'entretien de celui-ci constitue en effet un poste de dépenses important directement lié à l'activité de bailleur) ou pour la migration. Ainsi, les statuts/situations professionnels se complexifient, dans un contexte où l'activité professionnelle principale réalisée dans le salariat public ne



rapporte plus la majorité des revenus du foyer, qui proviennent de la location. Les profils des bailleurs présentés ici ne correspondent cependant qu'à un type de loueurs particuliers<sup>11</sup> et on aperçoit aussi, notamment avec le profil de I et O, des formes de professionnalisation.

20 Il existe en effet un groupe d'acteurs qui se sont largement professionnalisés dans l'activité de location touristique. Ces professionnels ont parfois investi dans plusieurs biens immobiliers et vivent souvent à l'étranger, notamment aux États-Unis<sup>12</sup>. Les ressources, tant matérielles que culturelles, acquises avec la migration sont réinvesties dans le secteur touristique dans leur pays d'origine (Chapon, 2019). La gestion des *casas particulares* cubaines est alors confiée à des intermédiaires (salariés et/ou membres de la famille) restés au pays (Jolivet et Alba-Carmichael, 2021). À La Havane particulièrement, de véritables entrepreneurs touristiques ont développé leurs activités, comme le montre Adam Sulkowski (2017) par exemple. Ce dernier étudie l'expérience de Rodolfo, un Cubain ayant acheté une grande maison unifamiliale de la bourgeoisie ou de la noblesse coloniale<sup>13</sup> dans le centre de la capitale, grâce à l'argent d'une tante résidant à Miami. Il a aménagé dans cet hôtel une auberge de jeunesse, la *Casa Caribe*, qui fonctionne aujourd'hui comme une petite entreprise, Rodolfo employant près d'une dizaine de salariés pour assurer son fonctionnement. Ce cas est loin d'être une exception et la professionnalisation du marché immobilier orienté sur la location touristique est également perceptible à travers les statistiques proposées sur le site d'Airdna. À La Havane, la moitié des plus de 10 000 chambres chez l'habitant recensées sur Airbnb sont des logements entiers (et non pas des chambres privées chez l'habitant), ce qui témoigne d'une déconnexion importante entre bailleur et habitant ; en effet, si le logement est entier, cela veut dire que les propriétaires du bien immobilier vivent ailleurs et qu'ils sont donc multipropriétaires d'au moins deux logements, à Cuba ou à l'étranger. Les propriétaires peuvent aussi occuper le logement d'un proche émigré ou cohabiter avec un proche pendant qu'un des deux logements est loué, témoignant d'un fonctionnement en réseau des familles cubaines. Les divers biens immobiliers sont mis au nom de différents membres de la famille (enfants, parents, couples, ou parentèle plus éloignée) pour contourner les mesures législatives en vigueur, mais, de fait, ces membres vivent dans un même logement alors que les autres sont loués. À Trinidad, Viñales ou Playa Larga, moins de 15 % des *casas* sont des logements entiers<sup>14</sup>. Les familles cubaines de ces espaces ruraux possèdent moins de logements cumulés que les familles havanaises, notamment en raison d'effets de classes sociales pré-révolution, de migrations moins nombreuses et d'envois de fonds (*remesas*) plus faibles dans ces espaces moins urbanisés. La baisse des taux de fécondité (Rodríguez Gómez, 2007) limite également l'extension du patrimoine immobilier. Ce patrimoine total est donc constitué d'un seul bien et non de plusieurs au sein d'une même famille, ce qui limite la mise en location d'un bien entier au profit des touristes.

21 Pour limiter les processus d'accumulation du patrimoine immobilier qui se développent depuis les années 2010, l'État a mis en place différentes mesures interdisant aux Cubains la multipropriété, la lutte contre l'accumulation patrimoniale et la spéculation étant l'un des combats de la révolution cubaine<sup>15</sup>. Lors de la formalisation d'une vente immobilière, l'acheteur doit par exemple déclarer sous serment ne pas être propriétaire d'une autre résidence principale. Si le logement a été attribué ou en partie subventionné par l'État, l'acheteur ne peut revendre le bien pendant quinze ans, ce qui limite les processus spéculatifs, notamment dans des quartiers prisés par les touristes, comme le centre de la vieille Havane. Les Cubains ne peuvent pas acheter un bien subventionné par l'État pour en tirer ensuite une plus-value par la mise en location touristique, une fois le logement rénové par exemple. Toutefois, l'application de ces mesures mérite d'être soumise à l'épreuve du terrain, puisque de nombreuses



transactions immobilières semblent passer par des hommes de paille qui prêtent leur nom afin de réaliser des transactions (Pleyán García, 2020). En conséquence, l'essor du tourisme indépendant et d'un marché de la location touristique entraîne de profondes inégalités socio-spatiales à Cuba, par la réactivation de mécanismes spéculatifs que la révolution socialiste de 1959 avait cherché à abolir. L'économie touristique est ainsi un puissant vecteur de gentrification à Cuba (Jolivet et Alba-Carmichael, 2021) et produit aussi des processus de « *rent gap* » (Smith, 1987). La structuration d'entreprises de grande envergure, qui fonctionnent comme de véritables hôtels privés en rachetant de nombreux logements, contraint par exemple les populations du centre-ville à des déplacements vers des quartiers moins touristiques et moins bien desservis en services.

## Économie touristique et apparition de nouvelles formes d'inégalités socio-spatiales à Cuba

22 Le développement de nouvelles formes de tourisme indépendant dans certaines villes ou quartiers engendre de la différenciation spatiale alors que ce processus semblait avoir été quelque peu atténué après la révolution de 1959. Le départ des exilés avait notamment conduit à une certaine mixité sociale, produisant « une uniformisation non intentionnelle et produite par le bas » (Geoffray, 2013 : 158) de certains quartiers. Or, dès les années 1990 et l'ouverture de Cuba à l'économie de marché, de nouvelles différenciations spatiales se manifestent dans l'espace cubain. Marie-Laure Geoffray (2013 : 160) montre comment la rénovation du centre historique de La Havane, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO en 1982, « va de pair avec un processus de marchandisation dans le but de générer des profits qui permettent la rénovation architecturale ». Ce processus de marchandisation de la ville coloniale est alors porté par différents acteurs. D'une part, l'État a pris en charge, par l'intermédiaire du Bureau de l'Historien, une grande partie du processus de réhabilitation urbaine, en transformant d'anciens palais délabrés (mais habités), de grande valeur patrimoniale, en hôtels, restaurants et musées. Ces espaces demeurent alors propriété de l'État et permettent de générer des profits pour le projet patrimonial et social du quartier. Les gens qui vivaient dans ces espaces sont eux relocalisés hors du quartier au cours de ce processus. L'État est donc, dans la ville coloniale, à la fois un acteur de réhabilitation urbaine et de gentrification. Les autres acteurs de la gentrification dans les quartiers centraux sont les Cubains qui disposent des moyens de tenir des *casas particulares*, moyens souvent acquis au départ grâce à des fonds provenant d'amis ou de membres de la famille à l'étranger (Chapon, 2019 ; Jolivet et Alba-Carmichael, 2021). Le logement familial, souvent un bâtiment résidentiel ordinaire de moins grande valeur patrimoniale et plus vernaculaire, est rénové pour offrir aux touristes les conditions de confort appropriées, entraînant également des rénovations des parties communes de l'immeuble, entre autres le toit, la façade ou les aires communes. Si cela contribue à améliorer les conditions de vie des familles cubaines, cela engendre des processus d'exclusion de ceux qui ne peuvent se maintenir au centre. Certains quartiers, à l'instar de celui de Miramar, connaissent même des formes de ségrégation (Geoffray, 2013). Alors que ce quartier semblait relativement mixte dès 1960 (des personnes issues des classes populaires ayant été relogées dans certains des logements vacants des exilés cubains), il tend à se spécialiser avec l'installation de sièges d'entreprises mixtes, de complexes hôteliers luxueux et de rénovation du front de mer.

23 Ces processus de spécialisation fonctionnelle s'observent pareillement, avec moins d'ampleur, dans les petites villes récemment mises en tourisme. Ainsi, à Trinidad, ce sont les grandes maisons unifamiliales coloniales du centre ancien, patrimonialisées,

qui sont recherchées par les touristes et qui correspondent à l'image attendue d'un logement cubain authentique. Conséquemment, les Cubains qui disposent d'un logement dans le centre-ville se trouvent favorisés, leur logement acquérant davantage de valeur sur le marché touristique en comparaison avec ceux situés en périphérie de la ville. La superficie du logement est également un puissant facteur de différenciation, puisque seuls les Cubains disposant de logement de grande taille peuvent mettre en tourisme leur habitation sans trop compromettre le fonctionnement de leur quotidien, tel que montré ci-dessus. Ces dynamiques « réactivent alors d'anciens patrimoines » (Destremau, 2015) et produisent de nouvelles inégalités spatiales. De nombreuses familles cubaines, disposant de faibles revenus mais d'un logement situé dans une zone touristique, notamment dans le centre de La Havane, décident alors de vendre leur bien pour se reloger en périphérie et acquérir de la sorte un petit capital qui pourra par exemple permettre le financement d'une activité de travailleur indépendant ou préparer leur émigration hors de l'île (Pleyán García, 2020). Sur l'illustration 3, on observe au premier plan (à l'étage) un logement à vendre au cœur du quartier de Centro Habana, nouvelle centralité touristique. L'illustration 4 témoigne de l'importance de la superficie des logements : ces deux maisons, situées dans le quartier bourgeois du Vedado, sont actuellement en transformation pour devenir des *casas particulares* qui pourront accueillir quatre chambres chacune, assurant un revenu non négligeable aux propriétaires.

### Illustration 3

« Se vende este casa » – Centro Habana



Photo : Laurine Chapon, 2018.

### Illustration 4

Localisation et superficie des biens immobiliers : de puissants facteurs de différenciation – ici deux maisons dans le Vedado, restaurées pour devenir des *casas particulares*







Photo : Laurine Chapon, 2018.

- 24 À ces inégalités spatiales s'ajoutent des inégalités raciales importantes à Cuba. Dans un rapport publié en 2011 par un collectif d'auteurs cubains et la Fondation Ortiz, ces inégalités sont largement soulignées, notamment dans le secteur du logement. Ainsi, les populations noires et métisses vivent davantage dans les quartiers périphériques et populaires, dans un parc immobilier relativement vétuste. Les logements sont de petite taille et le plus souvent collectifs, contrairement à ceux des populations blanches. Les populations noires à Cuba disposent en effet de moins de ressources matérielles (notamment un logement adapté à la mise en tourisme) pour devenir bailleurs. En revanche, les populations blanches non seulement possèdent des logements plus grands, mieux placés par rapport aux espaces touristiques, mais elles reçoivent davantage de devises de l'étranger, qu'elles peuvent ensuite réinvestir dans une activité de location touristique (Núñez Gonzáles, 2011).

## Conclusion

- 25 Depuis les années 2010, l'essor de l'hébergement chez l'habitant à Cuba, dans un contexte mondial de mutation des pratiques touristiques, a contribué à transformer les territoires du tourisme cubain. Si les *casas particulares* existent depuis le développement du tourisme à Cuba, dans les années 1990, elles sont de plus en plus recherchées comme modalité d'hébergement par un nombre significatif de touristes qui souhaitent se détacher des structures étatiques pour voyager. L'évolution du cadre législatif cubain, et notamment les modifications de la loi sur le logement dès 2011, ont également permis l'essor de ces *casas*, en particulier dans les territoires touristiques. À l'échelle locale, le développement de ce mode d'hébergement recompose les lieux touristiques et est un puissant vecteur d'urbanisation et d'étalement urbain. L'essor des *casas particulares* entraîne des modifications architecturales des sites touristiques et transforme les manières de l'habiter cubain. Aux échelles nationales et régionales, de nouveaux lieux sont mis en tourisme et deviennent des centralités des circuits touristiques, recomposant la géographie de l'île. Ces territoires du tourisme



indépendant prennent alors la forme de nouvelles enclaves internationalisées et des formes urbaines hybrides, entre local et mondial, naissent de ces pratiques. Les bailleurs cubains sont alors de véritables producteurs de l'espace, en transformant les lieux investis pour l'activité touristique, et produisent également des hiérarchisations importantes de classe, de race ou de genre.

26 L'essor d'activités privées de bailleur touristique entraîne en effet des transformations sociales conséquentes et produit de nouvelles inégalités à Cuba. Ces inégalités s'observent entre ceux qui possèdent, notamment grâce aux ressources familiales<sup>16</sup>, un patrimoine immobilier important et valorisable à des fins touristiques et ceux qui disposent seulement d'un logement à l'écart des circuits touristiques ou peu valorisables. Tous les Cubains ne disposent pas des mêmes moyens pour accumuler patrimoine immobilier et ressources issues de celui-ci. Ces inégalités sont également associées à la race et au genre, puisque l'essor de l'activité touristique privée a donné naissance à toute une sphère de l'emploi domestique privé, notamment pour le maintien des *casas particulares*. Si le tourisme à Cuba permet à de nombreuses familles, bailleurs touristiques, d'améliorer leurs conditions d'existence et est source de développement à l'échelle individuelle, il est aussi un puissant vecteur d'inégalités à l'échelle de la société.

27 Conscient de ces dynamiques, qui mettent en partie à mal les idéaux de la révolution socialiste de 1959, l'État cherche des moyens de régulation, tout en s'assurant de capter une partie des revenus issus de ces activités privées, par le biais de taxation sur les revenus<sup>17</sup>. La nouvelle loi sur le logement s'accompagne de mesures visant à limiter l'accumulation du patrimoine immobilier au sein de mêmes familles. Les inégalités engendrées par les évolutions du système touristique cubain peuvent être un vecteur de contestation et/ou de mobilisation citoyenne naissante, dans un régime toujours contrôlé. Au-delà des pratiques, des représentations et imaginaires touristiques, une approche critique de l'économie touristique cubaine aide à comprendre les ressorts matériels et les jeux d'acteurs et de pouvoir qui participent à la production de territoires touristiques originaux. Le cas cubain permet aussi de penser plus spécifiquement la question de l'hébergement touristique ; loin d'être une marchandise comme les autres, le logement doit en effet toujours être pensé au prisme des considérations sociales, spatiales et politiques qui en découlent.

---

## Bibliography

Bridonneau, Marie, 2014, « Déplacer au nom de la sauvegarde patrimoniale et du développement économique ? Analyse multiscalaire du programme de *resettlement* à Lalibela, Éthiopie », *L'espace politique*, vol. 22, n° 1, n.p., <<https://doi.org/10.4000/espacepolitique.2941>>, consulté le 12 janvier 2021.

DOI : 10.4000/espacepolitique.2941

Brotherton, Sean, 2008, « 'We Have to Think like Capitalists but Continue Being Socialists': Medicalized Subjectivities, Emergent Capital, and Socialist Entrepreneurs in Post-Soviet Cuba », *American Ethnologist*, n° 32, p. 259-274.

Chapon, Laurine, 2018, *Les recompositions socio-spatiales du tourisme à Cuba liées à l'autonomisation des pratiques et à l'émergence d'un petit entrepreneuriat touristique privé*, mémoire de master en géographie, Université Paris 3 – Sorbonne-Nouvelle, Paris.

Chapon, Laurine, 2019, « Entreprendre dans le tourisme depuis l'extérieur. Étude des liens entre migrations et mobilités touristiques à Cuba », *Cahiers des Amériques latines*, n° 91, p. 91-110.

DOI : 10.4000/cal.9496



Destremau, Blandine, 2015, « L'extension du marché à Cuba : une 'nouvelle transformation' ? », dans Jean-Michel Servet et Isabelle Hillenkamp (dir.), *Le marché autrement : marchés réels et marché fantasmé*, Paris, Classiques Garnier, p. 261-274.

Fauve, Adrien et Cécile Gintrac, 2009, « Production de l'espace urbain et mise en scène du pouvoir dans deux capitales 'présidentielles' d'Asie centrale », *L'espace politique*, vol. 8, n° 2, n.p., <<https://doi.org/10.4000/espacepolitique.1376>>, consulté le 12 janvier 2021.

DOI : 10.4000/espacepolitique.1376

Fauveaud, Gabriel, 2014, « Mutations of Real Estate Actors' Strategies and Modes of Capital Appropriation in Contemporary Phnom Penh », *Urban Studies*, vol. 51, n° 16, p. 3479-3494.

DOI : 10.1177/0042098014552767

Fox Gotham, Kevin, 2018, « Évaluation et approfondissement du concept de gentrification touristique », *Via*, n° 13, n.p., <<https://doi.org/10.4000/viatourism.2199>>, consulté le 12 janvier 2021.

DOI : 10.4000/viatourism.2199

Geoffray, Marie-Laure, 2013, « La Havane après 1989 : vers une ville postsocialiste ? », dans Paul Carry et Marion Carrel (dir.), *Ségrégation et fragmentation dans les métropoles : perspectives internationales*, Villeneuve d'Ascq, Presses universitaires du Septentrion, p. 155-170.

Gold, Marina, 2015, *People and State in Socialist Cuba: Ideas and Practices of Revolution*, New York, Palgrave Macmillan.

DOI : 10.1057/9781137539830

Gravari-Barbas, Maria (dir.), 2017, *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*, Londres, Routledge.

Henken, Ted et Archibald Ritter, 2014, *Entrepreneurial Cuba. The Changing Policy Landscape*, Baruch, First Forum Press.

Herrera, Rémy, 2006, « Quelques réflexions sur l'économie cubaine », *Revue d'études comparatives Est-Ouest*, n° 37, p. 199-236.

DOI : 10.3406/receo.2006.1769

Herrera, Rémy, 2012, « Tourisme et développement dans les Caraïbes. Le cas de Cuba », *Mondes en développement*, n° 157, p. 47-66.

Herrera Linares, Santiago, 2014, *La vivienda en Cuba: nuevo enfoque legal* [Le logement à Cuba : nouvelle approche juridique], La Havane, Editorial Ciencias Sociales.

Hetzmann, Mickael, 2017, « Le voyage itinérant, de l'utopie cosmopolite à l'épreuve du rite des hospitalités », *Études caribéennes*, n°s 37-38, n.p., <<https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.11283>>, consulté le 12 janvier 2021.

DOI : 10.4000/etudescaribeennes.11283

Hudon, Jérôme, 2017, *L'émergence de PME touristiques cubaines et leur rôle dans la réhabilitation de la Vieille Havane*, mémoire de maîtrise en études urbaines, Université du Québec, Montréal.

Jolivet, Violaine, 2017, « Nouvelles mobilités à Cuba : penser l'espace relationnel cubano-américain », *Cahiers des Amériques latines*, n° 84, p. 49-67.

DOI : 10.4000/cal.4525

Jolivet, Violaine et Mateo Alba-Carmichael, 2021, « Reinvestir en la Habana: Mercantilización de la vivienda, y gentrificación en los barrios céntricos de una ciudad socialista del sur global » [Réinvestir La Havane : marchandisation du logement et gentrification dans les quartiers centraux d'une ville socialiste du Sud global], *International Journal of Cuban Studies*, vol. 13, n° 2, p. 275-300.

DOI : 10.13169/intejcubastud.13.2.0275

MacCannell, Dean, 1976, *The Tourist. A New Theory of the Leisure Class*, New York, Schocken Books.

Marie Dit Chiro, Clément, 2017, « Rematéraliser les études touristiques », dans Christophe Guibert et Benjamin Taunay (dir.), *Tourisme et sciences sociales. Postures de recherches, ancrages disciplinaires et épistémologiques*, Paris, L'Harmattan, p. 99-116.

Mermet, Anne-Cécile, 2017, « Airbnb and Tourism Gentrification », dans Maria Gravari-Barbas et Sandra Guinand (dir.), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*, Londres, Routledge, p. 52-74.

MIT, 1997, *Tourismes 1. Lieux communs*, Paris, Belin, coll. « Mappemonde ».

Mixhe, Jessica, 2012, « L'alternative au modèle socialiste cubain actuel : des Lineamientos du VI<sup>e</sup> Congrès du Parti aux perspectives d'intensification des relations avec l'Union européenne », *Études caribéennes*, n° 23, n.p., <<https://doi.org/10.4000/etudescaribeennes.6297>>, consulté le 12 janvier 2021.

DOI : 10.4000/etudescaribeennes.6297



Núñez González, Niurka (dir.), 2011, *Las relaciones raciales en Cuba: Estudios contemporáneos*, La Havane, Fundación Fernando Ortiz.

ONEI (Oficina nacional de estadística e información), 2019 et 2020, *Anuario Estadístico. Cuba, año 2019*, La Havane, ONEI.

Opillard, Florian, 2016, « Airbnb à San Francisco : une nouvelle lutte pour le droit à la ville ? », *Passerelles*, n.p., <[http://www.citego.org/bdf\\_fiche-document-1103\\_fr.html](http://www.citego.org/bdf_fiche-document-1103_fr.html)>, consulté le 12 janvier 2021.

Phillips, Emma, 2007, « 'Maybe Tomorrow, I'll turn Capitalist': Cuentalpropismo in a Workers' State », *Law and Society Review*, n° 2, p. 305-342.

Pleyán García, Carlos, 2020, « The Real Estate Market in Cuba: Legislative and Tax Deficiencies », *International Journal of Cuban Studies*, vol. 12, n° 1, p. 135-148.

Richard, Hélène, 2013, « Gérer son immeuble comme 'une affaire' ? Dispositions économiques et réticences à la mise en copropriété de l'habitat collectif en Russie postcommuniste », *Politix*, n° 101, p. 161-182.

Rodríguez Gómez, Grisell, 2007, « La fecundidad cubana a partir de 1990. Las perspectivas sociales e individuales » [La fécondité cubaine à partir de 1990. Perspectives sociales et individuelles], *Novedades en población* [Nouveautés en études des populations], n° 5, <<http://www.cedem.uh.cu/biblioteca/revista.html>>, consulté le 7 juin 2021.

Russo, Concetta, 2017, « Métamorphoses des pratiques professionnelles à Cuba : une perspective ethnographique », *Cahiers des Amériques latines*, n° 84, p. 107-124.  
DOI : 10.4000/cal.4539

Simoni, Valerio et Scott McCabe, 2008, « From Ethnographers to Tourists and Back Again », *Civilizations*, n° 57, p. 173-189.  
DOI : 10.4000/civilisations.1276

Smith, Neil, 1987, « Gentrification and the Rent Gap », *Annals of the Association of American Geographers*, n° 3, p. 347-365.  
DOI : 10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x

Sulkowski, Adam, 2017, « Rodolfo's Casa Caribe in Cuba: Business, Law, and Ethics of Investing in a Start-up in Havana », *Journal of Legal Studies Education*, n° 34, p. 127-162.

Wachsmuth, David et Alexander Weisler, 2018, « Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy », *Environment and Planning*, vol. 50, n° 6, p. 1147-1170.  
DOI : 10.1177/0308518X18778038

Wijburg, Gertjan, Manuel Aalbers et Federica Bono, 2020, « Cuban Migrants and the Making of Havana's Property Market », *Urban Geography*, n° 7, p. 1-26.  
DOI : 10.1080/02723638.2020.1774150

## Notes

1 Pour le texte complet de la *Ley General de la Vivienda* du 23 décembre 1988, voir : <<http://juriscuba.com/wp-content/uploads/2017/07/Ley-No.-065-Ley-General-de-la-Vivienda2.pdf>> (consulté en mars 2022).

2 Pour le texte complet du décret-loi 288 de 2011, voir : <<https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/decreto-ley-288-de-2011-de-consejo-de-estado>> (consulté en février 2021).

3 Le statut de « résident permanent » à Cuba peut s'acquérir à plusieurs conditions : être marié(e) avec un(e) cubain(e) ou à un(e) résident(e) permanent(e) ; avoir des enfants à Cuba ; être citoyen(ne) cubain(e) mais avoir perdu sa résidence en raison d'un séjour long à l'étranger. Source : <<https://www.casasparticulares.net/fr/resper.php>> (consulté en février 2021).

4 Ici, quelques extraits de commentaires à propos de Varadero issus d'un groupe Facebook français « Je pars à Cuba », qui se présente comme un groupe de voyageurs indépendants passionnés de Cuba : « Je déconseille... Il y a d'autres plages à voir à Cuba en plus je trouve ça dommage d'aller si loin pour se retrouver dans un endroit où il n'y a rien d'authentique, juste des resorts pour touristes aseptisés... » (Publié en février 2018) – « Un endroit d'une tristesse indescriptible. Aucune saveur. Pas de merdier pas de folie pas d'authenticité. Les prix x 10. J'ai été à Varadero en fin de périple donc le choc a été violent comparé à l'Orient. J'y serai allé en début de trip j'aurai sans doute mieux apprécié. Mais finir mon voyage dans cet endroit c'était juste impossible. » (Publié en mars 2018)

5 Source : Airdna : <<https://www.airdna.co>> (consulté en mars 2021).



6 À Cuba, un système de double monnaie était en place jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Le *peso* convertible (CUC) est indexé sur le dollar et a été introduit en 1994 à Cuba, lors de la période spéciale, pour répondre aux difficultés économiques de l'île après la chute de l'URSS. Le *peso* cubain (CUP) est la monnaie de l'État cubain destinée à la population. Tous les services publics et les commerces et restaurants d'État sont monnayables en CUP, alors que les services et les activités touristiques, qu'ils soient publics ou privés, se paient en CUC. 1 CUC = 1 \$ = 24 CUP. La suppression de la double monnaie, entérinée en janvier 2021, est un sujet complexe et a entraîné au cours des années 2021 et 2022, marquées par la pandémie de COVID-19, des processus d'inflation. Désormais, la monnaie en cours à Cuba est le CUP.

7 Source : Airdna : <<https://www.airdna.co>> (consulté en mars 2021).

8 Cette remarque était vraie en 2018 mais est invalidée par un séjour de terrain que j'ai effectué en 2022. L'usage d'Internet s'est démocratisé et est devenu plus simple depuis la mise en place de la 4G en mars 2020. Le coût de la connexion reste élevé, mais accessible.

9 J'utilise seulement l'initiale du prénom de mes interviewés pour respecter leur anonymat.

10 Pour donner un ordre de grandeur, le salaire médian à Cuba est de 1194 CUP en 2020 (ONEI, 2020), alors qu'une nuit dans une *casa particular* coûte en moyenne 25 euros (soit 625 CUP au taux de change officiel, mais 3000 CUP au taux de change de la rue). Le salaire médian proposé par les statistiques officielles doit tout de même être nuancé puisqu'il ne prend justement pas en compte les revenus issus du secteur privé ou encore les *remesas* envoyées par les Cubains de l'étranger. Depuis 2020 et l'unification monétaire, qui a donné lieu à la suppression de la double monnaie cubaine, le taux de change euros/pesos fixé par l'État cubain est de 1 euro pour 25 pesos ; face à une forte demande de devises et dans un contexte d'inflation très fort, l'euro se change à 1 euro pour 120 pesos dans la rue en avril 2022 (source : <<https://www.cibercuba.com/noticias/2022-04-18-u1-e207888-s27061-mlc-roza-120-pesos-mercado-informal-cubano>>, consulté le 18 avril 2022).

11 Ce biais s'explique par le caractère situé de la recherche. J'ai logé dans des *casas particulares* très abordables lors de ce terrain de maîtrise (entre 7 et 15 euros la nuit), ce qui requiert de demeurer dans des logements le plus souvent partagés et dans des familles avec des ressources économiques moyennes.

12 Il peut alors s'agir de Cubains vivant aux États-Unis et disposant le plus souvent de la résidence étatsunienne, mais aussi d'étrangers mariés à des Cubains ou encore d'étrangers qui utilisent des « prête-noms » cubains pour pouvoir acquérir un bien immobilier dans le pays, puisque les étrangers n'ont pas officiellement le droit de posséder des biens immobiliers.

13 Dans le quartier de la Vieja Habana, ancienne ville coloniale, on observe différents types d'architecture qui sont plus ou moins mis en valeur pour le tourisme. Les anciens palais ou grandes maisons unifamiliales de la bourgeoisie ou de la noblesse coloniale sont davantage recherchés par les touristes, tandis que les immeubles multifamiliaux anciens de deux à trois étages ou les immeubles plus récents le sont moins.

14 Source : Airdna : <<https://www.airdna.co>> (consulté en mars 2021).

15 À Cuba, la lutte contre la spéculation foncière et immobilière est affirmée comme l'un des principes fondamentaux du nouveau cadre législatif relatif au logement dès la révolution socialiste de 1959. Ainsi, avant même la loi de Réforme urbaine de 1960, la loi 218 du 18 avril 1959 fixait par exemple un prix pour les terrains vierges afin de limiter les processus spéculatifs sur le foncier.





16 Ces ressources peuvent être de différentes natures. Elles peuvent provenir d'anciens patrimoines possédés par les familles avant la révolution, ou de familles élargies ou de familles implantées à l'étranger. La localisation des biens immobiliers est aussi une ressource pour les familles cubaines, selon qu'ils soient localisés ou non dans une zone touristique.

17 Pour plus d'informations sur les travailleurs et le secteur privé à Cuba, voir notamment l'article suivant : <<https://www.cubahora.cu/economia/trabajo-por-cuenta-propia-una-cronologia-de-preguntas-y-respuestas>> (consulté en mars 2021).

---

## List of illustrations



	<b>Credits</b>	Photo : Laurine Chapon, 2022.
	<b>URL</b>	<a href="http://journals.openedition.org/teoros/docannexe/image/11094/img-1.png">http://journals.openedition.org/teoros/docannexe/image/11094/img-1.png</a>
	<b>File</b>	image/png, 3.3M
	<b>Credits</b>	Photo : Laurine Chapon, 2018.
	<b>URL</b>	<a href="http://journals.openedition.org/teoros/docannexe/image/11094/img-2.png">http://journals.openedition.org/teoros/docannexe/image/11094/img-2.png</a>
	<b>File</b>	image/png, 1.0M
	<b>Credits</b>	Photo : Laurine Chapon, 2018.
	<b>URL</b>	<a href="http://journals.openedition.org/teoros/docannexe/image/11094/img-3.png">http://journals.openedition.org/teoros/docannexe/image/11094/img-3.png</a>
	<b>File</b>	image/png, 883k
	<b>Credits</b>	Photo : Laurine Chapon, 2018.
	<b>URL</b>	<a href="http://journals.openedition.org/teoros/docannexe/image/11094/img-4.png">http://journals.openedition.org/teoros/docannexe/image/11094/img-4.png</a>
	<b>File</b>	image/png, 880k

---

## References

### *Electronic reference*

Laurine Chapon, "Tourisme alternatif et développement de l'entrepreneuriat privé à Cuba", *Téoros* [Online], 41-2 | 2022, Online since 24 May 2022, connection on 16 January 2023. URL: <http://journals.openedition.org/teoros/11094>

---

## About the author

### Laurine Chapon

Laurine Chapon, doctorante en géographie, IHEAL-CREDA, Université Paris 3 - Sorbonne-Nouvelle, [laurine.chapon@sorbonne-nouvelle.fr](mailto:laurine.chapon@sorbonne-nouvelle.fr)

---

## Copyright



Creative Commons - Attribution 4.0 International - CC BY 4.0

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

