



HAL
open science

Faut-il interdire les logements Airbnb ?

Chohdi Hamadi, Frédéric Teulon

► **To cite this version:**

| Chohdi Hamadi, Frédéric Teulon. Faut-il interdire les logements Airbnb ?. 2025. <hal-04872277>

HAL Id: hal-04872277

<https://hal.science/hal-04872277v1>

Preprint submitted on 7 Jan 2025

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.



HAL Authorization

Faut-il interdire les logements Airbnb ?

Chohdi Hamadi

Fondateur Associé chez Bellivo
Enseignant Paris Ecole de Management

Frédéric Teulon

Direction de la recherche
Paris Ecole de Management

Mots clés : Airbnb, Capitalisme des plateformes, Economie des réseaux, Economie numérique, Plateformes collaboratives, Consumer to Consumer (C to C), Tourisme

Airbnb est l'abréviation de « AirBed & Breakfast » (« matelas gonflable et petit déjeuner »). Cette start up a été créée en 2008 par deux designers Brian Chesky et Joe Gebbia, associés à un ingénieur informaticien, Nathan Blecharczyk. Airbnb s'est lancée en proposant des hébergements de fortune (sur des matelas gonflables !) chez des particuliers, près des centres de Congrès (là où la pénurie était particulièrement criante).

Très rapidement, Airbnb est devenue une entreprise dominante sur le marché de la location d'appartements entre particuliers (C to C). Airbnb est avant tout une plateforme de recherche et de réservations entre les personnes qui mettent à disposition leurs logements (les bailleurs) et les locataires temporaires (les clients). La plus grande « success story » de l'immobilier au XXI^{ème} siècle ?

Airbnb a permis d'accroître l'offre locative notamment dans des villes où les capacités d'accueil des hôtels étaient insuffisantes. Elle a fourni à ses clients des expériences

plus authentiques que les nuitées très formatées dans des chambres d'hôtel. L'entreprise de San Francisco a transformé les propriétaires de biens immobiliers en petits capitalistes qui s'efforcent d'optimiser les revenus produits par leur patrimoine. Elle a créé un choc d'offre sur le marché de l'hébergement temporaire. Elle bénéficie à plein de sa présence mondiale dans ce que l'on appelle l'« économie des réseaux » (plus il y a d'utilisateurs et plus l'utilité de la plateforme s'accroît). C'est la loi de Metcalfe qui énonce que la valeur d'un réseau évolue comme le carré du nombre d'utilisateurs (Shapiro & Varian, 1999).

Toutefois, le succès d'Airbnb sur le marché immobilier français amène aujourd'hui de nombreuses critiques. C'est en ces périodes de manque de logements pérennes que ce type d'hébergements temporaires est pointé du doigt, coupable de creuser un déficit supplémentaire. Néanmoins, notons qu'en 2023, les logements proposés par la plateforme Airbnb ne représentaient que 60 000 logements sur les 5.8 millions de logements en Ile-de-France, soit seulement 1% du parc immobilier.

Les copropriétaires dénoncent également ce type d'hébergements, dénonçant les nuisances créées par les rotations de locataires. Nous constatons que l'interdiction de louer son logement en « Airbnb » s'inscrit de plus en plus dans les règlements de copropriété.

Les hôtels, eux aussi, critiquent une concurrence déloyale, les incitant :

- à devenir un groupe de pression « anti Airbnb » ;
- à s'engager dans le « lean management » : réduction des stocks, diminution des temps d'attente à la réception, production « juste à temps » (Fel, 2024)...

Dans cet article, nous souhaitons donner à ce type d'hébergement un éclairage nouveau, sur un aspect souvent méconnu du marché, mettant en lumière des pistes de réflexion étonnantes.

L'Ile-de-France, l'une des régions les plus prisées au monde, accueille annuellement 22 millions de touristes, et a reçu 15 millions de personnes lors des Jeux Olympiques. Mais où peuvent se loger tous ces touristes ?

À Paris et dans sa première couronne, on recense 123 000 chambres d'hôtel, dont :

- 44% sont des établissements 4* et 5 *, avec des tarifs moyens allant de 250 € à 850 € par nuit ;
- 40% sont dédiés à l'hébergement social, géré par l'Etat pour des associations ou des personnes dans le besoin.

Il reste donc 16% des hôtels destinés à une offre intermédiaire pour les touristes. Le succès des logements Airbnb ne découlerait-il pas d'un manque criant d'offres d'accueil pour nos visiteurs ? Devrions-nous envisager la construction d'avantages d'hôtels de gamme intermédiaire ?

Une piste déjà en cours de développement par l'État consiste à encourager les bailleurs sociaux à créer des pensions de famille, permettant ainsi de libérer des places dans les hôtels sociaux (voire de les transformer en pensions de famille, comme l'initie la ville de Paris).

Mais ne devrions-nous pas également explorer d'autres idées, sachant qu'interdire ne constitue pas une solution innovante et économiquement viable ?

En France, la loi du 19 novembre 2024 va dans le sens d'une plus grande régulation des meublés de tourisme de type Airbnb : pouvoir des maires accrus, fiscalité moins favorable (l'abattement fiscal passe de 50% à 30%), diagnostic de performance énergétique obligatoire. A Paris, avec la nouvelle réglementation, les résidences principales en peuvent pas être louées plus de 90 jours par an (contre 120 jours précédemment), alors que la location d'une résidence secondaire parisienne sur Airbnb était déjà interdite.

Le durcissement de la réglementation risque de réduire l'offre d'accueil touristique sans qu'il y ait nécessairement plus de logements sur le marché (la vacance a toutes les chances de rester identique). Si la demande touristique reste identique, les tarifs des hôtels et le prix des location seront poussés à la hausse.

Face à ces enjeux, il est ainsi essentiel de trouver des solutions innovantes et équilibrées, sans se contenter de limiter ou d'interdire (Hamadi & Teulon, 2025). Les logements Airbnb ont bouleversé le marché de l'hébergement, mais sa régulation doit tenir compte des offres et des besoins nécessaires à l'économie du tourisme qui est un des piliers forts de l'économie parisienne.

Lectures

Chapuis Jean-Michel, « Basics of dynamic programming for revenue management », *Comparative Law Journal of the Pacific*, vol. 13, pp. 69-82, 2007.

Chen Yong, *Economics of tourism and Hospitality: a Micro Approach*, (voir notamment le chapitre 11, « Airbnb versus hotels in supply adjustment »), Routledge, 2021.

Fel Fabienne, « Le lean management des services hôteliers », in Jean-Michel Chapuis (éditeur), *Le grand livre de l'hospitality management*, Chapitre 14, pp. 249-269, Dunod, 2024.

Hamadi Chohdi & Teulon Frédéric, « Des propositions iconoclastes pour l'immobilier : construire plus de parkings souterrains, réduire la vitesse des voitures sur le périphériques », HAL-science, 2025.

Shapiro Carl & Varian Hal, *Information Rules*, Harvard Business Press, 1999.

Pour citer cet article :

Hamadi Chohdi, Teulon Frédéric, « Faut-il interdire les logements Airbnb ? », Document de travail, HAL-science, 2025.

Des mêmes auteurs :

Le logement social : et si notre regard changeait ?, Document de travail, HAL-science n°04871833, 2025.

Quid des pistes pour dynamiser l'offre de logements à destination des ménages : surélever les immeubles et transformer les bureaux vacants en logements ?, Document de travail, HAL-science, 2025.

Accessibilité des logements : après les Jeux paralympiques, quelle place pour l'inclusion des personnes handicapées ?, Document de travail, HAL-science n°04872159, 2025.

Des propositions iconoclastes pour l'immobilier : construire plus des parkings souterrains, réduire la vitesse des voitures sur le périphérique. Document de travail, HAL-science n°04872232, 2025.
