
Diminution du nombre de logements disponibles pour les ménages et pression touristique : l'exemple de Barcelone

Joan Sales-Favà, Paolo Chevalier, Antonio López-Gay et Juan A. Modónes



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/teoros/3945>

ISBN : 1923-2705

ISSN : 1923-2705

Éditeur

Presses de l'Université du Québec

Référence électronique

Joan Sales-Favà, Paolo Chevalier, Antonio López-Gay et Juan A. Modónes, « Diminution du nombre de logements disponibles pour les ménages et pression touristique : l'exemple de Barcelone », *Téoros* [En ligne], 1 | 39, mis en ligne le 07 février 2020, consulté le 10 février 2020. URL : <http://journals.openedition.org/teoros/3945>

Ce document a été généré automatiquement le 10 février 2020.



La revue *Téoros* est mise à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

Diminution du nombre de logements disponibles pour les ménages et pression touristique : l'exemple de Barcelone

Joan Sales-Favà, Paolo Chevalier, Antonio López-Gay et Juan A. Modónes

- 1 La ville industrielle, modèle économique-urbain dominant dans la plupart des capitales européennes jusqu'à la fin des années 1970, était une ville où résidaient majoritairement des familles qui travaillaient dans le secteur secondaire. Des travailleurs manuels, avec une faible capacité économique, vivaient ensemble dans des foyers pouvant regrouper plusieurs familles (Hamnett, 2000). Progressivement, les industries manufacturières ont quitté la ville-centre pour s'installer dans les périphéries urbaines. Dans le centre, ces industries manufacturières ont alors été remplacées par des entreprises appartenant à l'économie des services. Les conditions d'emploi ont changé ; elles se caractérisent par une flexibilisation du marché du travail, ce qui a transformé la structure socioéconomique de la population qui y réside (Buzar *et al.*, 2005).
- 2 Parallèlement, depuis les années 1960, le tourisme international augmente significativement en Europe. Ainsi, certaines villes européennes, et particulièrement celles avec une offre culturelle et un patrimoine historique importants, ont accompagné la tertiarisation de leur économie d'un boom touristique sans précédent (Van Der Borg *et al.*, 1996). Le renouvellement urbain des centres historiques qui s'embourgeoisent avec l'arrivée d'une nouvelle population et l'installation de nouvelles activités commerciales et culturelles fournit un espace plus accueillant à l'arrivée des touristes (García Herrera *et al.*, 2007 ; Vives Miró, 2011). Plus tard, la démocratisation du tourisme urbain, permise notamment par l'offre de transport des compagnies aériennes à bas coûts, transforme les centres-villes en espaces de consommation massive (Füller et Michel, 2014). À Barcelone, le tourisme devient alors un secteur économique important qui représente 5,3 % du produit intérieur brut (PIB) de la ville

(WTTC, 2017). Toutefois, le tourisme génère également certains effets négatifs qui seront en partie étudiés dans cet article.

- 3 Barcelone apparaît comme un espace privilégié pour étudier ce boom touristique et les possibles conflits générés par les usages de ces visiteurs. Depuis 2010, une explosion du nombre de touristes est constatée dans la ville (illustration 1). Cette croissance s'accompagne d'une augmentation de la capacité d'accueil (nombre de lits disponibles) et d'une diversification de l'offre de logement. Cependant, des divergences territoriales existent dans cette spécialisation touristique et certains quartiers concentrent l'arrivée massive de touristes, polarisant ainsi des problèmes de coexistence entre touristes et résidents (Duro et Rodríguez, 2015). En effet, certains résidents barcelonais (Assemblea de Barris pel Decreixement Turístic [Assemblée des quartiers pour la décroissance touristique] ou Sindicat de Llogaters i Llogateres [Syndicat de locataires]) dénoncent une incompatibilité des usages résidentiels et touristiques. Selon une enquête municipale de 2017, une partie importante des habitants de la ville ont pointé le tourisme comme le principal problème à Barcelone (Ajuntament de Barcelona, 2017). Cette enquête a permis de révéler deux raisons de ces inquiétudes. D'une part, les nuisances et la saturation des espaces publics et notamment dans les transports publics posent problème aux résidents de Barcelone. D'autre part, c'est l'incompatibilité des usages résidentiels et touristiques concernant le logement ou l'offre de commerces qui est mise en avant par les Barcelonais (Cócola-Gant, 2017). Le tourisme apparaît alors dans le débat citoyen comme une possible source de conflits.
- 4 Cet article souhaite contribuer à la discussion scientifique sur les conséquences du tourisme urbain et la cohabitation entre touristes et population résidente permanente¹. Un intérêt particulier est porté à l'expansion de l'offre de logements à usage touristique à Barcelone. L'augmentation de ce type de logement est l'une des nouveautés les plus marquantes de ces dernières années en matière de tourisme, avec un nouvel acteur économique particulièrement puissant, Airbnb, la plateforme la plus importante de cette offre. En décembre 2016, elle proposait plus de deux millions de logements dans le monde et Barcelone est la ville espagnole avec le plus d'annonces Airbnb, se situant troisième au classement des villes européennes (Coyle et Yeung, 2016). Airbnb, en connectant l'offre et la demande de logements à usage touristique, a popularisé ce tourisme urbain. Ces dernières années, plusieurs études ont déjà discuté du rôle (pas toujours bon) que joue Airbnb sur le marché du logement (Samaan, 2015 ; BJH Advisors LLC, 2016 ; Lee, 2016). Similairement, cet article explore la relation entre l'augmentation des logements à usage touristique et l'évolution du nombre de ménages résidents permanents à Barcelone afin de comprendre les possibles effets négatifs de cette offre touristique.

Coexistence entre touristes et population résidente permanente, l'enjeu de l'accession au logement dans les zones touristiques

- 5 Pendant de nombreuses années, la littérature scientifique qui étudiait la relation entre le tourisme et la population résidente permanente s'est concentrée sur des zones rurales. Les enquêtes concluaient que l'arrivée d'activités touristiques en zone de faible densité de population était associée à un retour de la population et à un changement des comportements démographiques permettant de pallier le vieillissement de la

population résidente permanente (Greenwood, 1972 ; Loukissas, 1982 ; Getz, 1986 ; Gill et Williams, 1994). À l'inverse, des publications plus récentes démontrent qu'il existe des conséquences négatives de la dépendance aux activités touristiques en zones rurales (Smith et Krannich, 1998 ; Heberlein *et al.*, 2002 ; Hines, 2010).

- 6 Des études de cas révèlent que le développement du tourisme dans ces zones rurales a transformé la structure démographique de la population résidente permanente. Par exemple, John Gregory Peck et Alice Shear Lepie (1989) associent l'émergence de ce secteur économique avec la diminution de la taille moyenne des ménages résidents permanents, évolution qui se fait au profit du modèle de la famille nucléaire. Pour eux, l'une des raisons de cette diminution de la taille des ménages est l'insertion professionnelle des femmes dans les ménages où le revenu provient principalement des activités économiques associées au tourisme (Peck et Lepie, 1989 ; Haralambopoulos et Pizam, 1996 ; Buckley, 2012). Par ailleurs, une grande dépendance économique au seul secteur touristique modifie aussi le marché du travail et ses conditions d'emploi. En effet, une destruction des activités traditionnelles est observée ainsi qu'une précarisation des nouveaux emplois (Gibson, 2009). En outre, seuls les jeunes acceptent de s'accommoder de la précarité de ces emplois associée à un volume horaire important de contrats de courte durée (quelques mois). C'est ce que fait ressortir l'étude de Donald Getz (1986) sur les Highlands écossais. Le développement du tourisme a profité en particulier à des jeunes non écossais, mais aussi les zones touristiques sont peu attractives pour les familles avec enfants, comme c'est le cas dans cette région du nord du Royaume-Uni.
- 7 Concernant les zones urbaines, il est plus difficile de mesurer les conséquences de cette intensification touristique sur la structure démographique de la population résidente permanente. Certains notent une modification de la structure socioéconomique des travailleurs en lien avec l'activité touristique (Spirou, 2011). Néanmoins, un certain consensus existe pour dire que le processus de gentrification des centres-villes a été accompagné et même renforcé par le déversement sectoriel réalisé entre le secteur secondaire et le secteur tertiaire dont le tourisme fait partie, ainsi que la mondialisation des flux touristiques. Plus concrètement, des auteurs montrent la relation qui existe entre le développement du tourisme urbain et la gentrification. Parmi eux, Kevin Fox Gotham (2005) a été le premier à utiliser le concept de « gentrification touristique ». Selon lui, les deux mécanismes sont reliés et engagés par les mêmes acteurs dominants : promoteurs immobiliers, propriétaires, agences immobilières, entreprises du secteur touristique, etc. Ainsi, la gentrification touristique permet le renouvellement urbain en même temps que la transformation des espaces commerciaux et touristiques (Gotham, 2005 ; García Herrera *et al.*, 2007). Gotham (2005) ajoute que ce concept de « gentrification touristique » permet l'unification des deux causes identifiées classiquement pour comprendre la gentrification, des évolutions à la fois de la demande (Ley, 1986) et de l'offre résidentielles (Smith, 1979). Ainsi, la seule volonté des acteurs dominants ne permet pas la réalisation de cette gentrification ; le désir des nouveaux habitants et des touristes de vivre dans, ou de visiter ces zones centrales, attractives culturellement avec un patrimoine historique rénové, permet aussi d'expliquer ce renouvellement urbain.
- 8 Luz Marina García Herrera, Neil Smith et Miguel Ángel Mejías Ver (2007) font un pas de plus en montrant que les deux procédés, gentrification et tourisme, s'autoalimentent (2007 : 277) :

Insofar as gentrified neighborhoods become tourist destinations themselves, by dint of their new or recaptured distinctiveness, the separate logics and motives of tourism and gentrification begin to blur: the one begins to feed the other, and the dilution of geographical distinctiveness is further exacerbated.

- 9 Par ailleurs, García Herrera et ses collègues (2007) tout comme Gotham (2005) s'accordent pour dire que la cause du déplacement d'une partie de la population résidente permanente en dehors du quartier concerné par cette gentrification touristique est l'augmentation des prix de vente et des loyers des logements de cette zone. La spéculation qui accompagne les prémices du renouvellement urbain provoque une augmentation des prix, ce qui en rend plus difficile l'accès pour les populations les plus vulnérables économiquement (Atkinson et Bridge, 2005). Pour Teresa Barata-Salgueiro, Luis Mendes et Pedro Guimarães (2017), ce terme de « gentrification touristique » permet de faire apparaître une transformation des usages résidentiels, commerciaux et de l'espace public des quartiers qui se gentrifient par le tourisme. Ces nouveaux usages correspondent aux besoins du consommateur éphémère, le touriste, mais aussi à ceux d'une population résidente permanente, qui peut également être temporaire et qui apprécie ces transformations (Cócola-Gant, 2017).
- 10 En d'autres termes, l'une des causes des conflits entre les anciens résidents et les touristes est l'usage différencié qu'ils font du logement. Pour illustrer cette concurrence entre ces deux groupes, l'exemple donné par la gentrification rurale est très évocateur. L'étude réalisée par Solana-Solana (2010) a notamment mis en évidence les inégalités qui se jouaient dans l'accès à la propriété avec l'accroissement du nombre de propriétaires de résidences secondaires. Pour l'auteur, le terme « gentrification rurale » décrit une amplification du nombre de résidences secondaires et, plus récemment, des locations à court terme qui vont occasionner une augmentation des prix du logement. Cette dernière était responsable d'une diminution de la population de résidents permanents, principalement les ménages les plus vulnérables économiquement, remplacés par des résidents de courte durée ou des touristes.
- 11 Malgré l'absence d'un corpus théorique sur la relation entre l'activité touristique et le dépeuplement des centres-villes de leur population d'habitants permanents, certaines études de cas permettent d'apporter des éléments de compréhension de ce phénomène. Les exemples des villes de Zagreb (Croatie) et de Venise (Italie) apportent des éléments manifestes permettant d'établir un lien entre le développement des activités touristiques et la diminution de la population (Kesar *et al.*, 2015 ; Zanini 2017). Les deux études pointent le dépeuplement de l'hypercentre (zone la plus touristique) alors même que le nombre de logements n'a pas diminué. L'explication serait donc un changement d'usage de ces logements, c'est-à-dire qu'une partie du stock de logements a été convertie pour accueillir des touristes. L'un des éléments centraux pour expliquer ce dépeuplement et le départ des habitants permanents est le changement d'usage des logements disponibles dans ces zones touristiques qui abandonnent leur vocation résidentielle pour accueillir un visiteur de passage.
- 12 Néanmoins, la relation entre la baisse du nombre d'habitants permanents et le nombre de logements nécessaires pour accueillir la population résidente n'est pas automatique. En effet, le nombre de ménages peut rester stable, voire augmenter, alors même que la population décroît (Beauregard, 1993). D'ailleurs, l'une des caractéristiques principales de la seconde révolution démographique est justement la distorsion entre le nombre d'habitants et le nombre de ménages, puisque la taille des ménages se réduit toujours un peu plus (Buzar *et al.*, 2005). Il est donc plus approprié d'utiliser le ménage comme

unité d'analyse pour étudier cette demande résidentielle, comme nous le faisons dans cet article.

- 13 Certains auteurs justifient l'expansion du nombre de logements à usage touristique comme la conséquence de l'émergence d'un nouveau tourisme urbain (Füller et Michel, 2014). Ce nouveau tourisme, que Philippe Violier (2016) nomme la « troisième révolution touristique », est à la fois personnalisé et voit apparaître de nouveaux opérateurs économiques, tels Airbnb et TripAdvisor. Ce nouveau tourisme s'appuie sur la recherche du consommateur de vivre des expériences locales et authentiques à travers des itinéraires et des lieux où il peut trouver, voire rencontrer la population résidente permanente. D'autres remarquent que le développement de la plateforme Airbnb a permis de créer des connexions entre la vie des locaux et celle des visiteurs comme expérience touristique à part entière (Yannopoulou *et al.*, 2013 ; Guttentag, 2015). C'est d'ailleurs comme cela qu'Airbnb se présente et séduit sa clientèle, en utilisant le slogan « *Live Like a Local* ».
- 14 Toutefois, on peut se demander si ce ne sont pas d'autres logiques qui permettent de comprendre le succès de la plateforme Airbnb et, plus largement, des logements à usage touristique. Du côté du client, ce type de logement, moins cher qu'une chambre d'hôtel, est l'un des facteurs importants qui influencent le choix du touriste pour son hébergement en faveur d'un appartement offert sur la plateforme Airbnb plutôt qu'un établissement hôtelier classique (Stors et Kagermeier, 2015). Du côté du propriétaire, ce nouveau modèle économique est aussi très rentable. Il est en effet plus facile de transformer un logement pour un usage touristique que de devenir un acteur à part entière du secteur hôtelier régulier (Zervas *et al.*, 2014). De plus, la rentabilité d'un logement à usage touristique est de trois à quatre fois supérieure à celle d'une location traditionnelle (City and County of San Francisco, 2015 ; Ajuntament de Barcelona, 2016a ; Nieuwland et Van Melik, 2018).
- 15 Conséquemment, une partie importante des logements disponibles sur cette plateforme appartiennent à des entrepreneurs plutôt qu'à des individus convaincus par la *tourism-sharing economy*. Pour illustrer cette réalité, à Barcelone, presque la moitié des logements à usage touristique appartiennent à des individus qui possèdent deux appartements ou plus². Ainsi, la plupart des touristes à Barcelone n'expérimentent pas le partage avec un résident, mais se logent chez un acteur du secteur touristique.
- 16 Comme le décrit Dayne Lee (2016 : 230), pour vivre comme un « local », qui plus est dans le logement d'un « local », les touristes prennent progressivement la place des habitants résidents permanents :

The first such mechanism is one of simple conversion: any housing unit that was previously occupied by a city resident, but is now listed on Airbnb year round, is a unit that has been removed from the rental market [...] The second mechanism is "hotelization." So long as a property owner or leaseholder can rent out a room on Airbnb for cheaper than the price of a hotel room, while earning a substantial premium over the residential market or rent-controlled rent, there is an overpowering incentive to list each unit in a building on Airbnb rather than rent to Los Angeles residents, thereby creating "cottage hotels." This decreases the supply of housing and spurs displacement, gentrification, and segregation.
- 17 Enfin, si la présence de logements à usage touristique n'est pas un phénomène nouveau pour les cités balnéaires en Espagne (Baños Castiñeira, 1999), c'est plus récemment que ces logements apparaissent au sein des villes espagnoles. Avec cette expansion, incarnée par des plateformes comme Airbnb ou Homeaway, des études qui examinent

l'impact de ces logements à usage touristique dans plusieurs métropoles mondiales telles que Los Angeles, la Nouvelle-Orléans ou encore Londres commencent à être publiées. Les résultats montrent que l'arrivée de ce type de logement en zone urbaine concurrence directement le secteur hôtelier classique (Zervas *et al.*, 2014), le marché du logement et en particulier le marché de la location de logement pour les résidents (Llop 2017 ; Schäfer et Hirsch, 2017). Finalement, l'augmentation du nombre de logements à usage touristique dans un quartier va de pair avec un changement du type de commerces qui y sont implantés (Bock, 2015 ; Cócola-Gant, 2016 ; Llop, 2017).

- 18 Ainsi, les logements à usage touristique apparaissent comme une source de conflit entre différents secteurs et acteurs de la ville, comme en témoignent les actions citoyennes organisées par des collectifs d'habitants dans diverses métropoles du monde (notamment Berlin, Prague et Venise) pour dénoncer ce tourisme massif et défendre un bien basique et vital pour la population résidente permanente, le logement (Colomb et Novy, 2017).

Méthodologie et données utilisées

- 19 Avant de présenter la méthodologie de cette étude, deux précisions sont importantes. Premièrement, la population n'est pas ici considérée uniquement comme une somme d'individus comme c'est le cas dans la plupart des publications dont les thématiques sont le tourisme et la population (Gotham, 2005 ; García-Hernández *et al.*, 2017 ; Zanini 2017). En effet, l'évolution du nombre d'habitants est la conséquence de nombreux changements qui n'ont pour la plupart rien à voir avec le phénomène étudié ici, le tourisme. Les variations naturelles de la population (naissances et décès), les phénomènes migratoires (entrées et sorties de la population résidente permanente) ou encore les évolutions successives de la taille et de la composition des ménages sont autant de facteurs qui vont être à l'origine de la variation du nombre d'habitants d'une ville. Pour pallier en partie cette aporie, dans cet article, ce sont les ménages qui sont utilisés comme unité d'analyse. Aussi, concernant la relation logement et ménage, il est considéré que chaque logement est composé d'un seul ménage qui peut regrouper plusieurs habitants, voire plusieurs familles dans certains cas.
- 20 Deuxièmement, le stock de logements joue un rôle essentiel dans l'augmentation ou la réduction du nombre de ménages résidents permanents dans une ville. En effet, alors que la construction de nouveaux logements favorise l'arrivée de nouveaux habitants, la destruction d'une partie du parc de logements atténue le champ des possibles de la population résidente permanente et, aussi, d'une population potentielle qui souhaiterait éventuellement élire résidence dans cette même ville. C'est pour cela que dans cet article le stock de logements sert de variable de contrôle dans l'étude de cette relation entre l'augmentation des logements à usage touristique et la variation du nombre de ménages résidents permanents.
- 21 La période étudiée commence en 2010 pour se terminer en 2016. Le choix de la date de début se justifie par le point d'inflexion observable pour cette année sur le graphique qui représente l'évolution du nombre de lits proposés aux touristes et du nombre de nuitées passées dans la ville de Barcelone (illustration 1). Les données officielles sur le nombre de ménages utilisés n'ayant pas encore été publiées pour l'année 2017 au moment de l'écriture de cet article, l'analyse s'arrête en 2016. Néanmoins, cette période est particulièrement intéressante pour étudier le développement de l'offre touristique,

puisqu'en plus de vivre une exceptionnelle croissance touristique, elle a fait l'objet de choix politiques forts. En 2013, la Mairie de Barcelone décide d'un moratoire touristique, qui interdit l'obtention de nouvelles licences pour l'ouverture d'établissements touristiques dans certains quartiers (Ajuntament de Barcelona, 2013). En 2015, l'élection de la candidate Ada Colau à la Mairie de Barcelone favorise l'extension de cette suspension de nouvelles licences à l'ensemble de la ville, et cela, jusqu'à l'adoption d'un nouveau Plan spécial d'urbanisme de logement à usage touristique en 2017. Ce plan maintient l'interdiction d'attribution de nouvelles licences pour ouvrir des logements à usage touristique³ (BOPP, 2017). Concernant la partie empirique et l'utilisation des données, ce travail repose sur plusieurs sources. Chacune de ces sources est présentée ci-dessous selon les variables utilisées et leurs caractéristiques.

Données sur les ménages

- 22 Le nombre de ménages est obtenu pour les années 2010 et 2016 grâce au Registre municipal d'habitants⁴, aussi appelé « el Padró ». Il s'agit d'un registre administratif que la mairie de chaque municipalité espagnole utilise pour comptabiliser le nombre de résidents qui habitent sur son territoire. Il faut noter que l'inscription au Padró est considérée légalement comme une attestation de domicile. Pour cette étude, la variation relative du nombre de ménages à l'échelle de l'aire statistique basique (AEB⁵) entre 2010 et 2016 est utilisée.

Données sur le stock de logement résidentiel

- 23 Le cadastre de la ville est utilisé pour étudier l'évolution du nombre de logements entre 2010 et 2016. Ce registre recense l'ensemble des logements résidentiels existant à l'échelle des AEB selon la date de fin des travaux, la superficie (en mètres carrés) et le statut de propriété (personne juridique ou physique ainsi que nationalité de cette entité). De plus, cette donnée permet d'estimer l'évolution relative du stock de logements à usage touristique.

Données sur les logements à usage touristique

- 24 Les données pour examiner les logements à usage touristique proviennent de deux sources différentes qui correspondent à deux situations juridiques différentes. D'abord, il y a les logements à usage touristique de la liste officielle des entreprises et des établissements touristiques qui recense 9869 logements en juillet 2015 (Registre de Tourisme de Catalunya, 2015). Les logements à usage touristique de cette liste disposent d'une licence d'activité touristique et leur activité locative est légale. Pour ces logements, nous disposons de l'adresse exacte, ce qui permet de les localiser avec précision dans l'AEB correspondante.
- 25 Cependant, cette liste semble sous-estimer le nombre réel de logements à usage touristique sur le marché. En effet, en raison du Plan de gestion des logements touristiques de 2013 (Ajuntament de Barcelona, 2013) défini par la Mairie de Barcelone, une interdiction d'ouverture de nouvelles licences pour les logements à usage touristique a été décidée dans le quartier de l'hypercentre, Ciutat Vella (numéro 1 sur

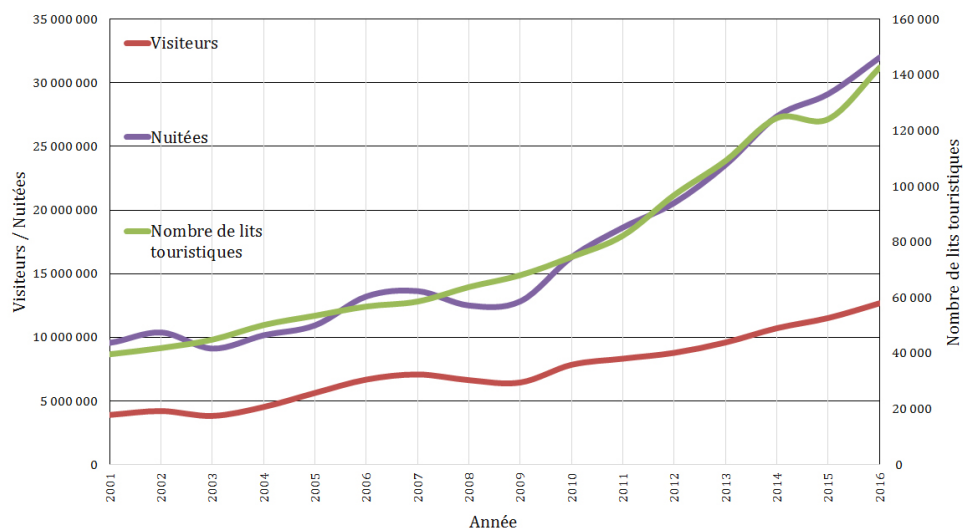
l'illustration 2). Fin 2014, l'ensemble des licences pour les logements à usage touristique dans la municipalité de Barcelone avaient été attribuées (Ajuntament de Barcelona, 2014 ; Martí, 2016). Cette pénurie est l'une des causes de l'illégalité de certaines locations à usage touristique, c'est-à-dire la location de ces logements sans l'obtention préalable de la licence.

- 26 Afin de tenir compte de ces locations à usages touristiques qui ne possèdent pas de licences, les données d'Inside Airbnb⁶ ont été utilisées. Ces données se composent du prix de la location, des commentaires laissés par les clients, du taux d'occupation du logement, des informations personnelles sur le propriétaire et de la localisation du logement. Pour cette dernière variable, si les annonces Airbnb sont géoréférencées sur la plateforme commerciale, l'adresse exacte est cachée et l'adresse récupérée sur Inside Airbnb peut varier de 150 mètres par rapport à l'adresse réelle. C'est d'ailleurs pour cela que travailler avec les « secteurs de recensement » qui ont une surface moyenne de 1,28 hectare serait impossible avec des données dont la marge d'erreur est de 2,25 hectares⁷.
- 27 De toutes les annonces rendues disponibles par Inside Airbnb, seuls les logements entiers⁸ ne possédant pas de licence touristique sont considérés⁹. Également, une distinction est faite entre les propriétaires qui louent leur(s) appartement(s) de façon systématique pour un usage commercial et de courte durée, et les propriétaires qui vont louer leur résidence principale de façon épisodique (par exemple lorsqu'ils partent en vacances). Une différence est donc faite entre des appartements qui n'assurent plus un usage résidentiel mais touristique et des résidences principales habitées par la population résidente permanente. Le seuil choisi pour différencier ces logements à usage touristique avec le reste des logements est le critère d'une location de plus de quinze fois par an avec en moyenne une location par mois¹⁰. Ce résultat est possible grâce à l'assemblage puis au tri des six bases de données obtenues par l'intermédiaire du *Web scraping*¹¹ du site Inside Airbnb.
- 28 Ensuite, la formule suivante permet de déterminer le poids relatif des logements à usage touristique (STR_i) pour l'ensemble des logements recensés dans chaque AEB :
- 29 où n_i est le nombre de logements à usage touristique de l'aire statistique basique (i), N est le nombre total de logements de la même aire statistique basique (i), et k est une constante (100).
- 30 Pour la ville de Barcelone, en additionnant les 9869 logements à usage touristique déclarés et les logements à usage touristique trouvés sur Airbnb et sans licence, 5978, on parvient à un total de 15 847 logements à usage touristique dans la capitale catalane.

Un des effets négatifs du tourisme urbain pour la population résidente permanente : la location à usage touristique

Entre 2010 et 2016, une croissance exceptionnelle des activités touristiques à Barcelone

Illustration 1 : Évolution du nombre de lits touristiques, de visiteurs et de nuitées à Barcelone (2001-2016)



Sources : Données de l'Enquête sur l'occupation des hôtels, du Registre des établissements touristiques et d'Inside Airbnb ; graphique réalisé par les auteurs.

- 31 À Barcelone, l'une des villes les plus visitées en Europe¹², le nombre de touristes par an a augmenté de 4 838 personnes, passant de 7 876 562 touristes en 2010 à 12 715 000 en 2016, soit 7,9 fois plus que le nombre d'habitants à Barcelone (Turisme de Barcelona, 2016). L'illustration 1 montre également le doublement du nombre de nuitées, passant de 16 300 421 en 2010 à 31 981 434 en 2016 (Turisme de Barcelona, 2016). D'une part, cette augmentation a notamment été possible par l'ouverture de 67 954 lits entre 2010 et 2016, soit une multiplication par deux de la capacité d'accueil en six ans. Durant cette même période, le taux d'occupation hôtelier a également augmenté de 10 points, passant de 69 % à 79 % (Turisme de Barcelona, 2016). D'autre part, le développement de l'offre des logements à usage touristique et, dans une moindre mesure, l'augmentation du nombre de lits proposés par les auberges rurales et les auberges de jeunesse ont également contribué à rendre possible l'accueil de cette population de touristes. Selon les chiffres de l'institution Turisme de Barcelona, le nombre de lits offerts par les logements à usage touristique est passé de 40 462 en 2015 à 58 911 en 2016, soit une croissance de 45 %. Ces différentes données sur la période 2010-2016 témoignent bien de la hausse exceptionnelle du tourisme ainsi que l'évolution de l'offre touristique ces dernières années à Barcelone.

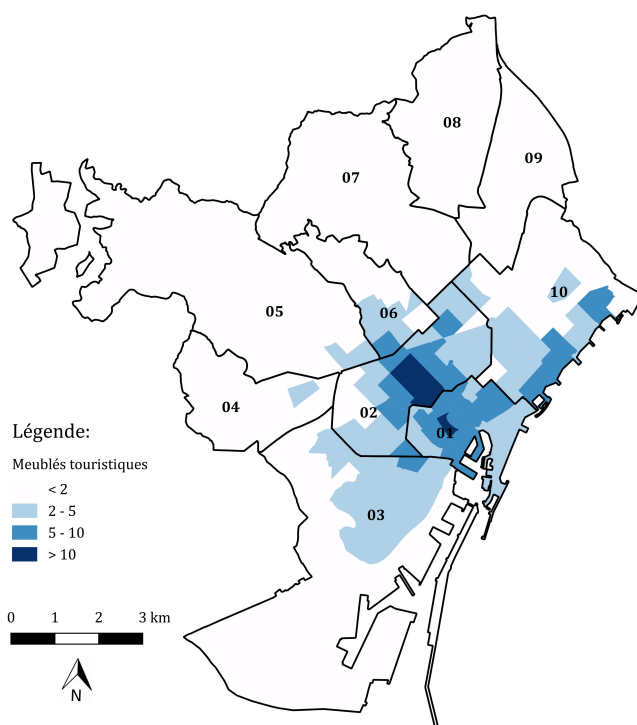
Évolution et distribution des logements à usage touristique à Barcelone

- 32 Comme indiqué plus haut dans la présentation des données, l'ensemble des logements à usage touristique est pris en compte dans l'analyse. Ainsi, pour 2016, 15 847 logements sont estimés comme faisant partie de cette catégorie dans la municipalité de Barcelone. À titre de comparaison, en 2005, seulement 1000 logements étaient à usage touristique et 85 % d'entre eux se trouvaient dans le quartier de Ciutat Vella, l'hypercentre

(Castells, 2005). Trois ans plus tard, 2537 logements à usage touristique sont déclarés, dont 47 % sont localisés dans le quartier de Ciutat Vella (illustration 2) (Ajuntament de Barcelona, 2008). Cette première augmentation est à mettre en relation avec le plan d'usage des sols de 2005 de la Mairie de Barcelone qui limitait l'ouverture des établissements traditionnels de l'hôtellerie dans un hypercentre déjà saturé (Ajuntament de Barcelona, 2005). Par ailleurs, la facilité d'utilisation des plateformes telle Airbnb simplifie la transformation d'une location avec contrat à long terme en une location de courte durée. Également, la réussite commerciale et la popularisation de cette plateforme encouragent de nouveaux propriétaires à changer l'usage de leur(s) bien(s)¹³.

- 33 Petit à petit, le marché des logements à usage touristique va alors se complexifier et dépasser la distribution spatiale limitée précédemment à l'hypercentre (illustration 2). Désormais, 90 % de l'offre de logements à usage touristique se concentre dans cinq quartiers. Dans le quartier de Ciutat Vella, coexistent une offre limitée de locations à usage touristique avec une licence touristique et une offre plus grande de locations à usage touristique sans licence (Ajuntament de Barcelona, 2016b ; Gutiérrez *et al.*, 2017). Dans les quartiers limitrophes et autres quartiers touristiques comme le front de mer, ce sont principalement des logements à usage touristique avec une licence touristique qui sont proposés. Ces quartiers n'étaient pas concernés par l'interdiction de 2013.
- 34 Concernant spécifiquement le Passeig de Gràcia situé dans le quartier de l'Eixample, la forte présence de logements à usage touristique sur et autour de cette avenue majeure de Barcelone s'explique par l'attractivité de cette zone, très appréciée par les investisseurs. L'offre de logements pour la population résidente permanente y est faible. En effet, ce sont principalement des locaux de bureaux ou des locaux commerciaux qui occupent l'espace. Finalement, et contrairement au slogan d'Airbnb, comme l'ont cartographié Albert Arias et Alan Quagliari (2016), la localisation des logements à usage touristique est la même que l'offre de l'hôtellerie régulière.

Illustration 2 : Nombre de logements à usage touristique pour 100 logements. Municipalité de Barcelone en 2016

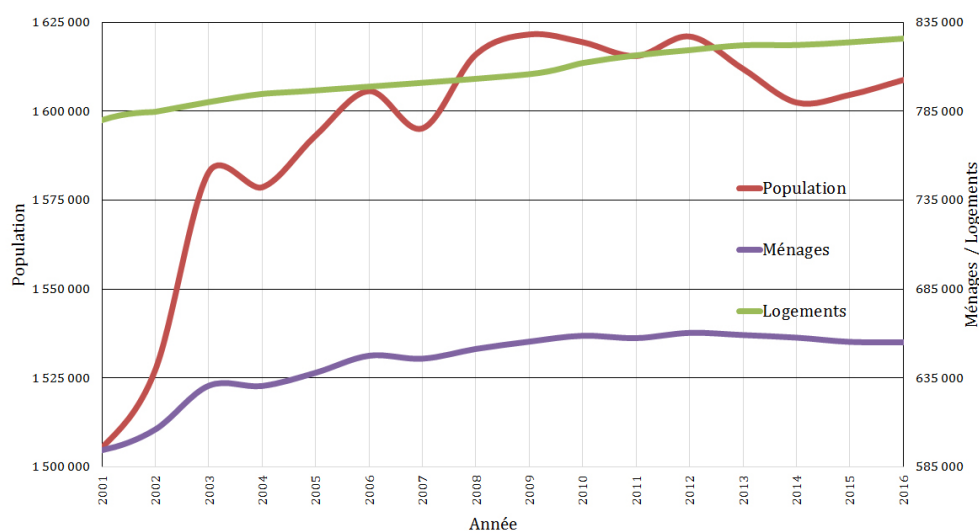


Sources : Données du Registre des établissements touristiques, d'Inside Airbnb et du Cadastre municipal ; cartographie réalisée par les auteurs.

Les locations à usage touristique, un élément disruptif de la relation entre stock de logements et nombre de ménages permanents dans la ville

- 35 En général, le nombre d'habitants, ou encore la densité de population, est souvent la variable utilisée pour planifier et mettre en place des politiques publiques, œuvrer à la construction d'infrastructures et développer des services publics. Cependant, comme on l'a vu précédemment, l'unité d'analyse qui semble la plus appropriée pour comprendre les besoins résidentiels à Barcelone est le nombre de ménages résidents. L'évolution de la population barcelonaise entre 2001 et 2016 se décompose en deux phases (illustration 3).

Illustration 3 : Évolution de la population, du nombre de ménages et de logements à Barcelone (2001-2016)



Sources : Données du Cadastre municipal et du Registre municipal d'habitants (el Padró) ; graphique réalisé par les auteurs.

- 36 Une première s'étend de 2001 à 2006. Elle est marquée par un accroissement important de la population (environ 100 000 résidents supplémentaires), porté notamment par un phénomène migratoire sans précédent. En effet, l'Espagne, pendant ces quelques années, devient un pays d'immigration et non plus un pays d'émigration (Bayona, 2007). Lors de la seconde phase, la population se maintient avec une variation de 25 000 résidents entre 2007 et 2016 pour atteindre une population totale de 1 608 746 individus et 654 979 ménages en 2016.
- 37 Concernant la relation entre le nombre de logements et le nombre de ménages, entre 2001 et 2016, le stock de logements s'est accru de 46 632 logements. Il faut noter que cette croissance s'est également poursuivie pendant la crise financière alors même qu'en Espagne le secteur immobilier a été particulièrement ébranlé. Du côté des ménages, leur nombre augmente de 2001 à 2010, tandis qu'il diminue par la suite. Parallèlement, les données du cadastre et du « Padró » pour l'année 2010 montrent que 19,1 % des logements n'hébergeaient pas de ménages résidents permanents. En 2016, alors que le prix des locations a augmenté de 18,5 %¹⁴ et le prix de vente de 19,09 % sur la période 2013-2016, le nombre de logements qui n'hébergeaient pas de ménages résidents permanents est passé à 20,6 %.
- 38 Pour expliquer cette hausse des prix, trois phénomènes apparaissent déterminants. D'abord, on observe une revalorisation des centres urbains comme espaces résidentiels dans de nombreuses métropoles mondiales et notamment en Espagne (López-Gay, 2014). Ensuite, dans les pays où les ménages sont très majoritairement propriétaires, la location devient une option pour l'émancipation des jeunes adultes, ce qui augmente la demande de logements à louer (Módenes et López-Colás, 2014). Enfin, l'installation du secteur des services et d'entreprises dans les centres urbains attire des cadres internationaux à haut pouvoir d'achat à Barcelone (Hutton, 2004 ; López-Gay, 2016).

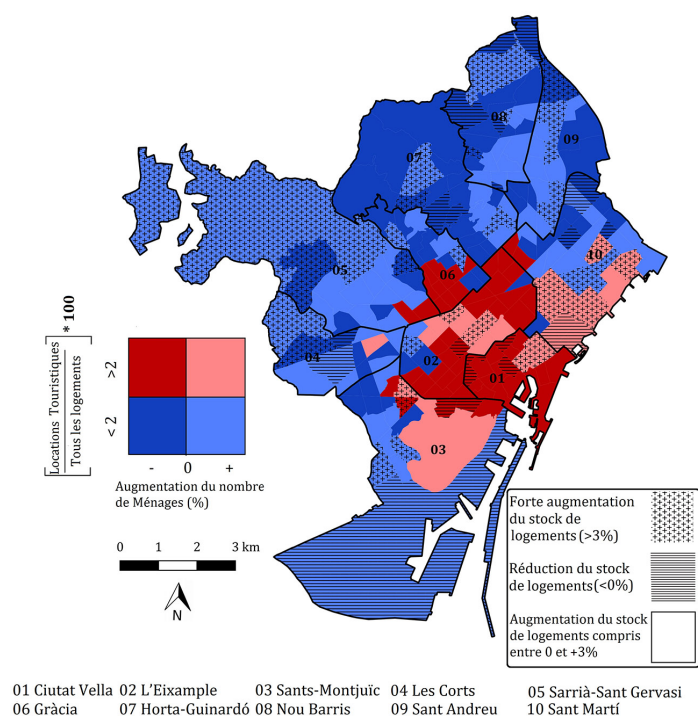
Ainsi, la montée des prix du logement est la conséquence d'une compétition avec de nouvelles populations dont les besoins résidentiels divergent.

- 39 La lecture de ces chiffres amène à se demander si la seconde décennie du XXI^e siècle ne voit pas l'avènement d'une nouvelle relation entre ménages résidents permanents et logements. Traditionnellement, le logement était habité par une population résidente permanente. Pourtant une divergence est visible entre les deux courbes (illustration 3). Alors que le nombre de ménages diminue de 0,28 % entre 2010 à 2016, le nombre de logements augmente quant à lui de 1,68 % lors de cette même période. Une des hypothèses qui se dessine pour expliquer cette disjonction est l'apparition d'un nouvel usage, l'usage touristique. De la sorte, le logement à usage touristique aurait converti un espace traditionnellement résidentiel en un espace touristique.
- 40 Comme écrit précédemment, plusieurs recherches font état d'une spécialisation économique en faveur d'un tourisme urbain qui génère des conflits entre la population résidente permanente et les intérêts économiques de ceux qui profitent de ce nouveau marché (Kesar *et al.*, 2015 ; Lee, 2016 ; Zanini, 2017). Historiquement, les usages des bâtiments évoluent selon le contexte économique. Afin de générer le maximum de profits, les investisseurs s'adaptent à la demande du moment. Dans les années 1980, le secteur immobilier à Barcelone n'investissait pas dans la construction d'hôtels mais dans celle de bureaux, ce qui permettait alors de doubler le rendement des biens. Pour anticiper les Jeux olympiques de Barcelone de 1992 et combler le déficit en nombre de lits touristiques à cette période, la Municipalité a cédé une partie des terrains qu'elle possédait et a incité la construction d'hôtels afin de pouvoir accueillir le public venu en masse pour cet événement international (Favà, 1988). Désormais, les usages touristiques sont bien plus rentables qu'avant, notamment grâce à la demande toujours plus grande portée par la croissance touristique décrite précédemment (Ajuntament de Barcelona, 2016a).
- 41 Pour tester l'hypothèse que l'augmentation du nombre des locations à usage touristique entraînerait la réduction, ou la stagnation du nombre de ménages résidents permanents, la relation entre croissance des locations à usage touristique, l'évolution du nombre de ménages résidents permanents et l'évolution du parc de logements est analysée pour les 233 aires statistiques basiques (AEB) (illustration 4¹⁵).
- 42 À l'échelle de la ville, la relation statistique entre l'augmentation de logements à usage touristique et l'évolution du nombre de ménages résidents a été testée et validée statistiquement¹⁶. De plus, sur la période étudiée, on observe que le stock s'accroît de 13 711 unités tandis que le nombre de ménages diminue de 1886 unités, c'est-à-dire qu'en six ans ce sont 15 597 logements qui se sont ajoutés sur le marché immobilier. Si l'on compare ce nombre avec le stock de logements à usage touristique officiel et estimé, soit 15 847 unités, on constate une différence de 260 logements. S'il est difficile de démontrer la causalité de cette relation, la concordance entre ces deux chiffres ouvre une voie de recherche pour analyser cette différence arithmétique à une échelle plus fine.
- 43 Ensuite, quand on analyse la relation entre l'augmentation de logements à usage touristique et l'évolution du nombre de ménages résidents par quartier, on remarque là aussi l'impact de ces logements sur la population de la ville. Sur les 233 AEB, il y en a 80 qui sont concernées par une forte augmentation du nombre relatif des locations à usage touristique sur l'ensemble du stock de logements (valeur supérieure à 2 % sur la carte¹⁷). Pour 73,75 % de ces AEB, soit 59 sur 80, cette pression touristique coïncide avec

la réduction du nombre de ménages résidents permanents. Pour les AEB avec une faible pression exercée par les logements à usage touristique sur le stock de logements (moins de 2 % de l'ensemble de ce stock), 47,71 % des zones, soit 73 des 153 AEB, voient également une diminution du nombre de ménages résidents permanents.

- 44 Sur l'illustration 4, les AEB concernées par cette relation entre augmentation des logements à usage touristique et perte de ménages résidents permanents sont colorées en rouge vif. Ce sont les AEB du centre de la ville qui sont concernées et en particulier les quartiers de Ciutat Vella, l'Eixample, Sants-Monjuïc et Gràcia. Le cas particulier du quartier de Sant Martí est intéressant car il montre une augmentation forte du nombre de logements à usage touristique qui n'est cependant pas associée avec une perte du nombre de ménages résidents permanents. Dans ce cas, l'offre touristique est accompagnée d'une croissance importante du stock de logements, des constructions permises par le changement d'usage de terrains laissés à l'abandon par des industries.

Illustration 4 : Carte bivariable de l'évolution du nombre de ménages résidents et de la proportion du nombre de locations à usage touristique sur l'ensemble des logements à Barcelone (2010-2016) selon l'évolution du stock de logements



Sources : Données du Registre des établissements touristiques, Inside Airbnb, Cadastre municipal et Registre municipal d'habitants (el Padró) ; cartographie réalisée par les auteurs.

- 45 Ainsi, dans les zones où le nombre de logements à usage touristique est important, l'augmentation du stock de logements apparaît déterminante dans la capacité à conserver, voire à accroître le nombre de ménages résidents permanents dans ces mêmes zones. Pour illustrer cela, trois situations concernant le stock de logements sont cartographiées pour la période 2010-2016 (illustration 4) : lorsque le stock de logements a augmenté de plus de 3 %, lorsqu'il y a eu une réduction du stock de logements et lorsque qu'une augmentation modérée de la production a eu lieu (entre 0 et 3 %). Dans les AEB où la relation entre pression touristique et diminution du nombre de ménages

résidents permanents est avérée, une situation qui concerne 59 des 233 AEB de Barcelone, seulement 13,5 % de ces zones connaissent une réduction de leur stock de logements. Autrement dit, pour 86,5 % de ces AEB, des ménages résidents permanents ont déménagé alors que le stock de logements est resté stable ou a progressé de plus de 3 %. Par ailleurs, pour les 95,2 % des AEB avec une forte pression touristique et une augmentation du nombre de ménages résidents permanents, le stock a augmenté et, pour 47,6 % d'entre eux, l'augmentation est supérieure à 3 %. Ainsi, l'augmentation du stock de logements apparaît indispensable, mais insuffisante pour compenser la demande touristique tout en continuant d'assurer la présence de ménages résidents permanents à l'intérieur des limites de la municipalité barcelonaise.

Conclusion

- 46 D'abord, rappelons que cet article a pour ambition d'élargir les connaissances sur le tourisme urbain et ses effets négatifs sur la population résidente permanente de la ville de Barcelone. C'est dans ce but que l'étude de la relation entre expansion du phénomène des logements à usage touristique et l'évolution du nombre de ménages résidents permanents a été réalisée. Également, l'introduction d'une perspective démographique et résidentielle enrichit la compréhension des enjeux d'une spécialisation de l'activité économique, comme le tourisme urbain, dans une métropole européenne.
- 47 Avec les résultats présentés, l'hypothèse initiale qui soutient que la forte croissance des logements à usage touristique entraînerait une diminution du nombre de ménages résidents permanents dans la ville de Barcelone ne peut être rejetée. À l'échelle de la ville, une relation faible existe entre l'augmentation des locations à usage touristique et l'évolution du nombre de ménages résidents permanents. Néanmoins, c'est dans le centre historique de Barcelone et les quartiers limitrophes que l'usage d'une partie significative des logements est devenu touristique. Dans le même temps, une réduction importante du nombre de ménages résidents permanents est constatée dans ces zones.
- 48 Dans certaines zones de Barcelone, l'augmentation du stock de logements a permis d'atténuer l'impact des logements à usage touristique sur la baisse du nombre de ménages permanents. La construction de nouveaux logements apparaît être la solution pour enrayer cette réduction. Cependant, la situation géographique de Barcelone, enclavée entre des montagnes, la mer et deux cours d'eau, laisse peu de marge de manœuvre puisque peu de terrains à bâtir sont disponibles et les zones denses centrales sont déjà saturées. Seul un changement d'usage des bâtiments déjà construits permettrait de récupérer de l'espace pour la population résidente permanente.
- 49 Finalement, cette étude a permis de développer une méthodologie applicable à d'autres métropoles européennes pour comparer les conséquences du développement du tourisme urbain et ses effets négatifs sur l'accès au logement de la population résidente permanente. Toutefois, Barcelone, comme d'autres villes européennes, est devenue une métropole avec un fort pouvoir d'attraction pour des talents originaires du monde entier, une population « flottante », venue pour des raisons universitaires ou professionnelles, qui s'installe dans la ville pour une ou plusieurs années. La prise en compte de cette population lors de prochains travaux semble importante pour rendre compte plus fidèlement de la compétition qui s'exerce dans l'accès au logement.

BIBLIOGRAPHIE

- Ajuntament de Barcelona, 2005, *Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats a Ciutat Vella* [Plan spécial d'établissements de concurrence publique, d'hôtellerie et autres activités du quartier de Ciutat Vella], Barcelone, Ajuntament de Barcelona.
- Ajuntament de Barcelona, 2008, *Mesura de govern sobre la regulació de l'ús turístic d'habitatges 2008-2011* [Mesure du gouvernement sur la régulation des logements à usage touristique 2008-2011], Barcelone, Ajuntament de Barcelona.
- Ajuntament de Barcelona, 2013, *Modificació del Pla especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats a Ciutat Vella* [Modification du Plan spécial d'établissements de concurrence publique, d'hôtellerie et autres activités du quartier de Ciutat Vella], Barcelone, Ajuntament de Barcelona.
- Ajuntament de Barcelona, 2014, *Mesura de Govern, Habitatges d'ús Turístic* [Mesure du gouvernement, logements à usage touristique], Barcelone, Ajuntament de Barcelona.
- Ajuntament de Barcelona, 2016a, *El Pla especial urbanístic per a l'ordenació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístics a la ciutat de Barcelona* [Plan spécial d'urbanisme pour la gestion des établissements à vocation touristique, auberges de jeunesse, résidences collectives pour des séjours de courte durée et des logements à usage touristique de la municipalité de Barcelone], Barcelone, Ajuntament de Barcelona.
- Ajuntament de Barcelona, 2016b, *Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona* [Impact du logement touristique sur le marché du logement résidentiel à Barcelone], rédigé par Jordi Duatis, Maria Buhigas et Helena Cruz, Barcelone, Ajuntament de Barcelona.
- Ajuntament de Barcelona, 2017, *Enquesta de Servies Municipals 2017* [Enquête des services municipaux de 2017], Barcelone, Ajuntament de Barcelona.
- Arias, Albert et Alan Quaglieri, 2016, « Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona », chap. 13, dans Antonio Paolo Russo et Greg Richards (dir.), *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place*, Bristol, Channel View Publications, p. 209-228.
- Atkinson, Rowland et Gary Bridge, 2005, *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, Londres, Routledge.
- Baños Castiñeira, Carlos Javier, 1999, « Modelos turísticos locales. Análisis comparado de dos destinos de la Costa Blanca » [Modèles de tourisme local. Analyse comparée de deux destinations de la Costa Blanca], *Investigaciones Geográficas*, n° 21, p. 35-57.
- Barata-Salgueiro, Teresa, Luis Mendes et Pedro Guimarães, 2017, « Tourism and Urban Changes: Lessons from Lisbon », chap. 11, dans Maria Gravari-Barbas et Sandra Guinand (dir.), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises. International Perspectives*, Londres, Routledge, p. 255-275.
- Bayona, Jordi, 2007, « La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona: ¿una segregación fragmentada? » [Ségrégation résidentielle de la population étrangère à Barcelone : une ségrégation fragmentée ?], *Scripta Nova*, vol. 11, n° 235, n.p., <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-235.htm>>, consulté en décembre 2019.
- Beauregard, Robert, 1993, *Voices of Decline: The Postwar Fate of U.S. Cities*, Cambridge, MA, Blackwell.

- BJH Advisors LLC, 2016, *Short Changing New York City – The Impact of Airbnb on New York City’s Housing Market*, rédigé par Héber Delgado-Medrano et Katie Lyon, New York, Housing Conservation Coordinators Inc. (HCC) et MFY Legal Services Inc. (MFY).
- Bock, Kerstin, 2015, « The Changing Nature of City Tourism and its Possible Implications for the Future of Cities », *European Journal of Futures Research*, vol. 3, n° 1, p. 1-8.
- BOPB, Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, 2017, *Aprovació del manual operatiu del Pla especial urbanístic per a l’ordenació dels establiments d’allotjament turístic, albergs de joventut i residències col·lectives d’allotjament temporal* [Approbation du manuel d’utilisation du Plan spécial d’urbanisme pour la gestion des établissements à vocation touristique, des auberges de jeunesse et des résidences collectives pour séjours de courte durée], Barcelone, Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.
- Buckley, Ralf, 2012, « Sustainable Tourism: Research and Reality », *Annals of Tourism Research*, vol. 39, n° 2, p. 528-546.
- Buzar, Stefan, Philip E. Ogden et Ray Hall, 2005, « Households Matter: The Quiet Demography of Urban Transformation », *Progress in Human Geography*, vol. 29, n° 4, p. 413-436.
- Castells, Elena, 2005, « Oposición de los apartamentos turísticos al plan de usos de Ciutat Vella » [Désaccord entre les appartements à usage touristique et le Plan d’utilisation des sols du quartier de Ciutat Vella], *La Vanguardia*, 8 avril.
- City and County of San Francisco, 2015, *Analysis of the Impact of Short-term Rentals on Housing*, rédigé par Fred Brousseau, Julian Metcalf et Mina Yu, San Francisco, Policy Analysis Reports for San Francisco.
- City and County of San Francisco, 2016, *Short-term Rentals 2016*, San Francisco, Policy Analysis Reports for San Francisco.
- Cócola-Gant, Agustín, 2016, « Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront », *Sociological Research Online*, vol. 21, n° 3, p. 1-9.
- Cócola-Gant, Agustín, 2017, « Resisting Tourism Gentrification: The Experience of Grassroots Movements in Barcelona », *Urbanistica Tre, Giornale Online di Urbanistica*, vol. 5, n° 13, p. 39-47.
- Colomb, Claire et Johannes Novy, 2017, *Protest and Resistance in the Tourist City*, Londres, Routledge.
- Coyle Diane et Timothy Yeung, 2016, « Understanding Airbnb in Fourteen European Cities », *The Jean-Jacques Laffont Digital Chair Working Papers*, n° 7088, p. 1-33.
- Duro, Juan Antonio et David Rodríguez, 2015, « Barcelona como municipio turístico » [Barcelone, une municipalité touristique], *Documents d’anàlisi geogràfica*, vol. 61, n° 3, p. 507-538.
- Favà, Maria, 1988, « Els Hotelers preocupats pel boom hotelier » [Les hôteliers préoccupés par le boom touristique], *Avui*, 13 juin.
- Füller, Henning et Boris Michel, 2014, « ‘Stop Being a Tourist!’ New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 38, n° 4, p. 1304-1318.
- García Herrera, Luz Marina, Neil Smith et Miguel Ángel Mejías Ver, 2007, « Gentrification, Displacement, and Tourism in Santa Cruz de Tenerife », *Urban Geography*, vol. 28, n° 3, p. 276-298.
- García-Hernández, María, Manuel de la Calle-Vaquero et Claudia Yubero, 2017, « Cultural Heritage and Urban Tourism: Historic City Centers Under Pressure », *Sustainability*, vol. 9, n° 8, p. 1-19.

- Getz, Donald, 1986, « Tourism and Population Change: Long-term Impacts of Tourism in the Badenoch and Strathspey District of the Scottish Highlands », *Scottish Geographical Magazine*, vol. 102, n° 2, p. 113-126.
- Gibson, Chris, 2009, « Geographies of Tourism: Critical Research on Capitalism and Local Livelihoods », *Progress in Human Geography*, vol. 33, n° 4, p. 527-534.
- Gill, Alison et Peter Williams, 1994, « Managing Growth in Mountain Tourism Communities », *Tourism Management*, vol. 15, n° 3, p. 212-220.
- Gotham, Kevin Fox, 2005, « Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter) », *Urban studies*, vol. 42, n° 7, p. 1099-1121.
- Greenwood, David, 1972, « Tourism as an Agent of Change: A Spanish Basque Case », *Ethnology*, vol. 11, n° 1, p. 80-91.
- Gutiérrez, Javier, Juan Carlos García-Palomares, Gustavo Romanillos et María Henar Salas-Olmedo, 2017, « The Eruption of Airbnb in Tourist Cities: Comparing Spatial Patterns of Hotels and Peer-to-peer Accommodation in Barcelona », *Tourism Management*, vol. 62, p. 278-291.
- Guttentag, Daniel, 2015, « Airbnb: Disruptive Innovation and the Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector », *Current Issues in Tourism*, vol. 18, n° 12, p. 1192-1217.
- Hamnett, Chris, 2000, « Gentrification, Postindustrialism, and Industrial and Occupational Restructuring in Global Cities », chap. 28, dans Gary Brigde et Sophie Watson (dir.), *A Companion to the City*, Cambridge/Oxford, Blackwell Publishers, p. 331-341.
- Haralambopoulos, Nicholas et Abraham Pizam, 1996, « Perceived Impacts of Tourism: The Case of Samos », *Annals of Tourism Research*, vol. 23, n° 3, p. 503-526.
- Heberlein, Thomas, Peter Fredman et Tuomas Vuorio, 2002, « Current Tourism Patterns in the Swedish Mountain Region », *Mountain Research and Development*, vol. 22, n° 2, p. 142-149.
- Hedrick-Wong, Yuwa et Desmond Choong, 2016, *Global Destination Cities Index*, New York, Mastercard Worldwide.
- Hines, J. Dwight, 2010, « Rural Gentrification as Permanent Tourism: The Creation of the 'New' West Archipelago as Postindustrial Cultural Space », *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 28, n° 3, p. 509-525.
- Hutton, Thomas A, 2004, « The New Economy of the Inner City », *Cities*, vol. 21, n° 2, p. 89-108.
- Kesar, Oliver, Renata Dezeljin et Martina Bienenfeld, 2015, « Tourism Gentrification in the City of Zagreb: Time for a Debate? », *Interdisciplinary Management Research*, vol. 11, p. 657-668.
- Lee, Dayne, 2016, « How Airbnb Short-term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations », *Harvard Law & Policy Review*, vol. 10, p. 229-253.
- Ley, David, 1986, « Alternative Explanations for Inner-city Gentrification: A Canadian Assessment », *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 76, n° 4, p. 521-535.
- Llop, Núria, 2017, « A Policy Approach to the Impact of Tourist Dwellings in Condominiums and Neighbourhoods in Barcelona », *Urban Research & Practice*, vol. 10, n° 1, p. 120-129.
- López-Gay, Antonio, 2014, « Population Growth and Re-urbanization in Spanish Inner Cities: The Role of Internal Migration and Residential Mobility », *Revue Quetelet*, vol. 1, n° 2, p. 67-92.
- López-Gay, Antonio, 2016, « Barcelona's Got Talent: Migration, Residential Change and Socioeconomic Polarisation », *Perspectives Demographiques*, n° 3, p. 1-4.

López-Gay, Antonio et Agustín Cócola-Gant, 2016, « Cambios demográficos en entornos urbanos bajo presión turística: el caso del barri Gòtic de Barcelona » [Changements démographiques dans des zones urbaines sous pression touristique : l'exemple du quartier gothique de Barcelone], dans Josefina Domínguez-Mújica et Ramón Díaz-Hernández (dir.), *XV Congreso Nacional de la Población Española, Fuerteventura: Asociación de Geógrafos Españoles*, p. 380-394.

Loukissas, Philippos, 1982, « Tourism's Regional Development Impacts: A Comparative Analysis of the Greek Islands », *Annals of Tourism Research*, vol. 9, n° 4, p. 523-541.

Martí, Paula, 2016, « Competència entre els usos turístics i residencials a Ciutat Vella » [Concurrence entre les usages touristiques et résidentiels dans le quartier de Ciutat Vella], mémoire de maîtrise en gestion urbaine, valorisation urbaine et architecture, Universitat Politècnica de Catalunya, Barcelone.

Módenes, Juan Antonio et Julián López-Colás, 2014, « Recent Demographic Change and Housing in Spain: Towards a New Housing System? », *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, vol. 148, n° 1, p. 103-134.

Nieuwland, Shirley et Rianne Van Melik, 2018, « Regulating Airbnb: How Cities Deal with Perceived Negative Externalities of Short-term Rentals », *Current Issues in Tourism*, p. 1-15, mis en ligne le 3 août 2018, <<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2018.1504899>>, consulté en décembre 2019.

Peck, John Gregory et Alice Shear Lepie, [2e éd.] 1989, « Tourism and Development in Three North Carolina Coastal Towns », dans Valene L. Dmith (dir.), *Hosts and Guests. The Anthropology of Tourism*, Philadelphie, University of Pennsylvania Press, p. 201-222.

Registre de Turisme de Catalunya, 2015, « Habitatges d'ús turístic de cada una de les demarcacions territorials, ordenats per municipi i adreça » [Logements à usage touristique de chaque portion du territoire, classés par municipalité et adresse], Departament d'Empresa i Coneixement, <http://empresa.gencat.cat/ca/treb_ambits_actuacio/turisme/professionals_turisme/emo_empreses_establiments_turistics/emo_registre_turisme_catalunya/emo_llistat_establiments_turistics/>, consulté en juillet 2015.

Samaan, Ray, 2015, *Airbnb, Rising Rent, and the Housing Crisis in Los Angeles*, Los Angeles, Alliance for the New Economy (LAANE).

Schäfer, Philipp et Jens Hirsch, 2017, « Do Urban Tourism Hotspots Affect Berlin Housing Rents? », *International Journal of Housing Markets and Analysis*, vol. 10, n° 2, p. 231-255.

Smith, Neil, 1979, « Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, Not People », *Journal of the American Planning Association*, vol. 45, n° 4, p. 538-548.

Smith, Michael et Richard Krannich, 1998, « Tourism Dependence and Resident Attitudes », *Annals of Tourism Research*, vol. 25, n° 4, p. 783-802.

Solana-Solana, Miguel, 2010, « Rural Gentrification in Catalonia, Spain: A Case Study of Migration, Social Change and Conflicts in the Empordanet Area », *Geoforum*, vol. 41, n° 3, p. 508-517.

Spirou, Costas, 2011, *Urban Tourism and Urban Change: Cities in a Global Economy*, Londres, Routledge.

Stock, Mathis, 2006, « L'hypothèse de l'habiter poly-topique : pratiquer les lieux géographiques dans les sociétés à individus mobiles », *EspacesTemps.net*, mis en ligne le 26 février 2006, <<https://www.espacestems.net/en/articles/hypothese-habiter-polytopique/>>, consulté le 26 février 2006.

Stors, Natalie et Andreas Kagermeier, 2015, « Motives for Using Airbnb in Metropolitan Tourism – Why do People Sleep in the Bed of a Stranger? », *Regions Magazine*, vol. 299, n° 1, p. 17-19.

Turisme de Barcelona, 2016, *Estadístiques de turisme. Barcelona: ciutat i entorn* [Statistiques du tourisme. Barcelone : municipalité et environs], Barcelone, Turisme de Barcelona.

Van Der Borg, Jan, Paolo Costa et Giuseppe Gotti, 1996, « Tourism in European Heritage Cities », *Annals of Tourism Research*, vol. 23, n° 2, p. 306-321.

Violier, Philippe, 2016, « La troisième révolution touristique », *Mondes du tourisme*, n° hors-série, n.p., mis en ligne le 1^{er} septembre 2016, <<https://journals.openedition.org/tourisme/1256#quotation>>, consulté en décembre 2019.

Vives Miró, Sònia, 2011, « Producing a ‘Successful City’: Neoliberal Urbanism and Gentrification in the Tourist City – The Case of Palma (Majorca) », *Urban Studies Research*, vol. 2011, p. 1-13.

WTTC, World Travel & Tourism Council, 2017, *City Travel & Tourism Impact 2017, Europe*, Londres, WTTC.

Yannopoulou, Natalia, Mona Moufahim et Xuemei Bian, 2013, « User-generated Brands and Social Media: Couchsurfing and AirBnb », *Contemporary Management Research*, vol. 9, n° 1, p. 85-91.

Zanini, Sara, 2017, « Tourism Pressures and Depopulation in Cannaregio: Effects of Mass Tourism on Venetian Cultervastural Heritage », *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, vol. 7, n° 2, p. 164-178.

Zervas, Georgios, Davide Proserpio et John W. Byers, 2014, « The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry », *Journal of Marketing Research*, vol. 54, n° 5, p. 687-705.

NOTES

1. Cette coexistence de population dans la ville ne peut se résumer de façon binaire où il y aurait d'un côté les touristes et de l'autre une population résidente permanente. En plus de ces deux populations, il en existe au moins une troisième, une population « flottante » ou temporaire, dont la présence s'explique par le pouvoir d'attraction de Barcelone. Ce sont par exemple des étudiants ou des travailleurs étrangers qui vivent et résident dans différents lieux au cours de l'année (Stock, 2006). Néanmoins, son volume est difficile à estimer et seule une partie de cette population est comptabilisée par le Registre municipal d'habitants, sans qu'elle soit référencée comme telle.

2. Selon les données d'Inside Airbnb, 47 % des annonces des logements à usage touristique sont publiées par des hôtes qui affichent deux annonces ou plus sur la plateforme.

3. Toutefois, les propriétaires qui bénéficient déjà de licences peuvent changer l'adresse de leur(s) licence(s) pour un autre quartier de Barcelone en respectant des critères territoriaux et techniques.

4. Il est important de noter que, pour 2010, des corrections ont été apportées pour une aire statistique basique du centre-ville, le quartier où est installé le Département de statistique. En effet, l'ensemble des personnes et des ménages sans domicile fixe étaient enregistrés à l'adresse de cette institution (López-Gay et Cocola-Gant, 2016 ; Bayona, 2007). La même méthode que Martí (2016) et López-Gay et Cocola-Gant (2016) a été utilisée pour contourner cette surreprésentation, c'est-à-dire que la catégorie des ménages avec neuf membres ou plus a été modifiée afin de correspondre à la moyenne des autres AEB.

5. Cette unité géographique est utilisée pour l'ensemble de l'étude. L'aire statistique basique est une entité géographique plus petite que les quartiers et plus grande que « les secteurs de recensement », unité statistique équivalente à l'IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique) en France. Il y a 233 AEB à Barcelone et leurs frontières sont stables dans le temps.
6. Site Internet <www.insideairbnb.com>, développé par Murray Cox. À six reprises, nous avons téléchargé l'ensemble des données disponibles sur la plateforme Airbnb à des temporalités différentes (entre avril 2015 et décembre 2016).
7. En revanche, la surface moyenne des AEB est de 11,5 hectares.
8. C'est-à-dire que les logements considérés ne sont pas partagés avec des habitants de Barcelone comme c'est le cas quand l'habitant loue une ou plusieurs des chambres de son logement.
9. Cela permet de ne pas compter deux fois les mêmes logements. Pour obtenir le nombre de logements à usage touristique sans licence, nous avons rassemblé tous les logements complets des données d'Inside Airbnb où aucune information sur la possession d'une licence n'est indiquée. Ce choix méthodologique comporte plusieurs limites. D'abord, il n'est pas évident de confirmer que toutes les annonces sans cette information ne possèdent pas de licence, puisque cette donnée n'est pas incluse systématiquement. Ensuite, l'affichage d'un numéro de licence n'assure pas la détention réelle d'une licence. Dans une première analyse de cette variable, il a été constaté que souvent les mêmes numéros de licence sont utilisés pour plusieurs logements. Pourtant, le résultat obtenu est similaire à celui annoncé par le rapport « *Impacte dell lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona* » [Conséquence des logements à usage touristique sur le parc de logements résidentiels à Barcelone] (Ajuntament de Barclona, 2016b). Ainsi, selon nos estimations, 5978 logements sans licence sont loués à Barcelone sur la plateforme Airbnb.
10. Les données rendues disponibles par Murray Cox ne permettent pas de connaître le nombre réel de locations sur la plateforme Airbnb, mais seulement le nombre de commentaires laissés par les clients. En suivant l'estimation haute du compte rendu de la Mairie de City and County of San Francisco publié en 2016, le coefficient multiplicateur pour obtenir le nombre de locations réelles est de 1/3. En d'autres termes, pour 5 commentaires laissés pour un appartement, ce dernier aurait été loué 15 fois.
11. Le *Web scraping* est une technique d'extraction du contenu de sites Web qui permet de collecter une partie des données de ce site.
12. Selon le rapport « *MasterCard Global Destinations Cities Index* » de 2016 qui comptabilise le nombre de nuitées, Barcelone est la 12^e ville la plus visitée au monde et la 5^e à l'échelle européenne (derrière Londres, Paris, Berlin et Rome) (Hedrick-Wong et Choong, 2016).
13. D'après les données d'Inside Airbnb, 85 % des annonces ont été publiées en 2015 et après. Ces dernières années, cette plateforme commerciale est devenue de plus en plus populaire, comme en témoigne l'hémérothèque du quotidien *La Vanguardia* qui recense le mot Airbnb dans 69 articles en 2014, 190 articles en 2015, et 261 en 2016 : <<http://hemeroteca.lavanguardia.com>>, consulté le 6 juillet 2017.
14. Chiffres publiés par la Generalitat de Catalunya et calculés par le Secrétariat du logement et de l'amélioration urbaine : <<https://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/timm/ipreus/index.htm>>, consulté le 6 juillet 2017.
15. Cette carte divise Barcelone en deux couleurs, certaines AEB sont représentées en bleu et d'autres en rouge. En rouge, ce sont les AEB avec une forte présence de logements à usage touristique et, en bleu, les zones où moins de 2 % des logements servent à cet usage. De la même manière, la gradation de ces deux couleurs apporte une information supplémentaire. Les tons vifs indiquent la perte de ménages résidents permanents dans l'AEB coloré, alors que les tons pâles montrent une croissance du nombre de ménages résidents permanents.
16. Un test de Khi-deux permet de vérifier que ces deux variables ne sont pas indépendantes. L'hypothèse nulle est rejetée au seuil de 0,01.

17. Il a été considéré que les AEB avec un minimum de deux logements à usage touristique pour 100 logements subissaient une pression touristique. Cela concerne 34 % des AEB de Barcelone.

RÉSUMÉS

Ces dernières années, le tourisme augmente de manière exceptionnelle dans des villes européennes comme Barcelone. Simultanément à l'accroissement du nombre de visiteurs et celui des nuitées, le nombre de chambres disponibles dans l'hôtellerie traditionnelle progresse. Aussi, pour diversifier l'offre, la quantité de logements à usage touristique a augmenté. Cette forme d'hébergement touristique transforme progressivement le parc de logements dans les quartiers centraux de la ville, changement qui pourrait modifier la structure de la population résidente permanente. En effet, les habitants et les touristes se font concurrence pour accéder à un même bien, le logement. Des tensions émergent dans certains quartiers de Barcelone. Les habitants dénoncent l'incompatibilité de ces deux usages. La pression touristique serait la cause d'une diminution du nombre de logements disponibles. Dans cet article, l'impact des logements à usage touristique sera analysé afin de savoir s'il existe une relation entre l'augmentation du nombre de logement à usage touristique et l'évolution du nombre de ménages résidents permanents. Une comparaison géographique du nombre de ménages résidents permanents, du stock de logements et du nombre de logements à usage touristique a été réalisée pour les 233 aires statistiques basiques (AEB) de Barcelone.

INDEX

Mots-clés : tourisme, logement à usage touristique, Airbnb, ménages, Barcelone

AUTEURS

JOAN SALES-FAVÀ

Doctorant en démographie, Centre d'études démographiques (CED), Université autonome de Barcelone (UAB) ; jsales@ced.uab.cat

PAOLO CHEVALIER

Doctorant en démographie, Laboratoire Ville Mobilité et Transport (LVMT), Université Paris-Est, Centre d'études démographiques (CED), Université autonome de Barcelone (UAB) ; pchevalier@ced.uab.es

ANTONIO LÓPEZ-GAY

Docteur en démographie et chercheur, Centre d'études démographiques (CED), Université autonome de Barcelone (UAB) ; tlopez@ced.uab.cat

JUAN A. MODÓNES

Professeur, Département de géographie, Université autonome de Barcelone ;
juanantonio.modenes@uab.cat