



Acronyme du projet : RECEPTIONS

RECEPTIONS

La diversité des logiques d'hébergement AIRBNB en région Centre-Val de Loire : une activité plus ou moins rationalisée, entre visée rentière et occupation.

Responsable scientifique

Nicolas Oppenheim, Maître de conférences en sociologie, Université de Tours, CITERES, UMR CNRS 7324.

Partenaires

Cité, Territoire, Environnement et Société (UMR-CNRS 7324)

CETU – ETICS

MSH Centre-Val-de-Loire

Rédacteurs

Nicolas Oppenheim, Université de Tours, CITERES, UMR CNRS 7324

Dominique Andrieu, Université de Tours, MSH Centre-Val de Loire

Christelle Assémond, Université de Tours, CETU – ETICS

Julian Devaux, Université de Tours, CITERES, UMR CNRS 7324

Marie-Pierre Lefevre, Université de Tours, CITERES, UMR CNRS 7324



REMERCIEMENTS

Nos premiers remerciements vont aux hébergeurs Airbnb de la région Centre-Val de Loire qui ont accepté de participer à notre recherche. Merci à eux de s'être rendus disponibles pour répondre à nos questions tout au long de la recherche, et pour une grande partie d'entre eux d'avoir accepté de participer à la soirée de restitution des résultats de cette recherche organisée à la Villa Rabelais.

Nos remerciements vont ensuite à Mathias Boureau, Manon Pelcerf et Alex Alber. Le premier a contribué, sous la supervision de Dominique Andrieu, à réaliser le travail cartographique qui sert de support à cette recherche ; la seconde a recontacté une partie des hébergeurs à la fin de cette recherche afin de mieux comprendre comment la crise sanitaire avait impacté leur activité ; enfin, Alex Alber a été un relecteur attentif de différentes versions de notre travail et accompagné de ses conseils judicieux.

Nos remerciements vont enfin aux partenaires non-académiques du projet, en particulier à Claude Béchu du CRT Centre-Val de Loire qui a contribué à alimenter nos matériaux cartographiques, Olivier Rollin de l'IEHCA qui a été un soutien constant et précieux aux différentes étapes de notre recherche, ainsi que Christophe Bordier de l'observatoire économique de Touraine puis de l'ADT-Touraine et Didier Brancotte de la direction Tourisme de la Région pour les échanges ayant nourri notre réflexion.

SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE	3
RESUME	4
INTRODUCTION	5
PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE D'ENQUETE	7
PRESENTATION DE NOTRE TERRAIN D'ETUDE	9
LES DIFFERENTES DIMENSIONS DE L'ACTIVITE AIRBNB	11
1.1. Une activité multi-dimensionnelle	11
1.1.1. Le travail sur le logement	11
1.1.2. Le travail numérique	12
1.1.3. Le travail interactionnel.....	13
1.2. L'appui sur les ressources familiales	14
1.3. Une activité qui s'articule avec les autres activités des hébergeurs.....	15
1.4. Un degré d'engagement variable dans l'activité.....	18
DES PROFILS D'HEBERGEURS VARIES	20
2.1. Marchandisation et professionnalisation de l'activité : un critère de distinction insuffisant....	20
2.2. Rationalisation versus amateurisme	22
2.3. Occupation <i>versus</i> rente.....	23
QUATRE FAÇONS D'ÊTRE HÉBERGEURS AIRBNB	27
3.1. Airbnb comme investissement locatif.....	29
3.2. Airbnb comme activité professionnelle principale.....	30
3.3. Airbnb comme opportunité de rencontres	32
3.4. Airbnb comme source de revenus ponctuels.....	33
3.5. L'encastrement territorial des types	35
3.6. Quel effet de la crise sanitaire sur les hébergeurs ?	35
CONCLUSION	38
BIBLIOGRAPHIE.....	40

RESUME

La multiplication des offres d'hébergement touristique émises par les particuliers via des plateformes internet, et ses conséquences, donnent lieu à de nombreux débats politiques et scientifiques. Néanmoins, peu de travaux portent spécifiquement sur les trajectoires des hébergeurs qui ont recours à ces plateformes, ainsi qu'à la manière dont ils exercent leur activité de location. Ce rapport s'attache à combler ce vide en s'intéressant aux hébergeurs utilisant la plateforme Airbnb pour louer un logement dans des métropoles de taille moyenne, des territoires périurbains et ruraux de la région Centre-Val de Loire. Il a pour principal objectif de mieux comprendre comment ces derniers organisent leur travail d'hébergeur en l'articulant à leurs autres activités, professionnelles et domestiques, et comment ils inscrivent ce travail dans le temps, cherchant, ou non, à le professionnaliser. A l'aide d'une typologie, nous montrons ainsi que le sens donné à l'activité d'hébergement Airbnb et son degré de rationalisation varient selon la trajectoire sociale et professionnelle des hébergeurs. Pour certains, l'activité Airbnb est considérée comme un investissement ; d'autres cherchent à en faire leur activité professionnelle principale ; pour d'autres encore, elle est vue comme une opportunité strictement économique ou au contraire comme une occasion de rencontres.

Mots clés : Airbnb, Économie collaborative, Tourisme rural, Travail digital, Socialisation professionnelle, Professionnalisation, Travail à-côté, Auto-entrepreneuriat.

Summary : The increasing number of short-term rentals made by individuals on internet 'home-sharing' platforms, and its consequences, give rise to numerous political and scientific debates. However, little scientific work focuses specifically on the trajectories of hosts who use these platforms, as well as the way in which they carry out their rental activity. This report seeks to fill this void by focusing on hosts using the Airbnb platform to rent accommodation in medium-sized cities, peri-urban and rural areas. It aims at better documenting how they organize their work as a host by linking it to their other activities and how they want, or not, to professionalize this work. Using a typology, we show that the meaning given to the Airbnb hosting activity and its degree of professionalization vary according to the social and professional trajectory of the hosts. For some, Airbnb activity is seen as an investment; others seek to make it their main professional activity; for others still, it is seen as a strictly economic opportunity or, on the contrary, as an opportunity of meeting up with strangers.

Keywords : Airbnb, Sharing Economy, Rural Tourism, Digital Labor, Occupational Socialization, Professionalization, Side Job, Micro-entrepreneurialism.

INTRODUCTION

Les offres d'hébergement émises par les particuliers via des plateformes Internet se multiplient : en France, la plus importante d'entre elles, Airbnb, en proposait près de 500.000 en 2018. La dynamique spéculative associée au développement de locations de courte durée et ses conséquences sur la composition sociale des territoires, en particulier dans les centres des métropoles (Jarvis, 2008) ont fait l'objet de nombreuses recherches. Celles-ci se sont intéressées à la manière dont le phénomène amplifie les processus de gentrification, contribue à l'éviction des classes populaires et exacerbe les conflits de voisinage (Gravari-Barbas et Guinand, 2017 ; Stabrowski, 2017 ; Cocola-Gant, 2016), ainsi qu'aux tentatives de régulation mises en place par les municipalités pour y faire face (Aguilera *et al.*, 2019). Elles montrent que, dans ces territoires, l'image mise en avant par l'entreprise Airbnb d'hébergeurs se lançant dans la location provisoire pour boucler leurs fins de mois est mise à mal par la présence croissante d'investisseurs, propriétaires de nombreux logements (Artioli, 2018).

Des recherches récentes mettant en évidence la « variété des logiques d'engagement » dans l'hébergement touristique de courte durée (Stors et Kagermeier, 2017) permettent d'apporter un regard plus nuancé sur les hébergeurs. Si certaines d'entre elles font émerger des typologies, fondées sur la part relative des revenus tirés de l'activité collaborative (Semi et Tonnetta, 2019), elles laissent néanmoins de côté le rapport entre les comportements des hébergeurs et leur rapport au contexte local. Notre recherche propose de combler ce manque en s'attachant aux stratégies des hébergeurs Airbnb sur un territoire composite, à la fois rural, périurbain et urbain, inégalement équipé en aménités touristiques. Elle vise à montrer que les manières contrastées de pratiquer l'hébergement via cette plateforme s'ajustent aux caractéristiques et aux potentialités offertes localement. Elle inverse la logique habituelle des études qui montrent comment le développement de ce type d'offre d'hébergement joue sur les dynamiques des marchés immobiliers ou participe de « l'hybridation touristique-résidentielle des territoires » (Coudrin, 2021). Elle complète ainsi certains constats récents mettant l'accent sur la différence entre multi-annonceurs et loueurs uniques en termes de localisation et de stratégie, à Bordeaux (Piganiol, 2020) ou sur l'île de Ré (Bouquet *et al.*, 2019) Mais, d'une part, elle ne contente pas de comparer multi-annonceurs et autres hébergeurs, ou, ce qui revient souvent au même, « professionnels » et « non professionnels » ; d'autre part, elle s'intéresse à une plus grande diversité de territoires dont certains *a priori* peu attractifs.

Notre enquête porte en effet sur un espace géographique hétérogène, comprenant une métropole moyenne à rayonnement régional, des villes petites et moyennes, ainsi que des communes périurbaines et rurales plus ou moins éloignées de sites touristiques. Ces territoires situés dans la région Centre Val de Loire se distinguent des lieux les plus étudiés (très grandes villes, littoraux ou stations balnéaires). Cette focale territoriale nous apparaît d'autant plus pertinente que c'est dans les campagnes que la croissance du nombre de locations Airbnb a été la plus forte entre 2012 et 2017 en France (Acadie, 2017) et que la crise sanitaire semble avoir amplifié cette dynamique. Elle offre la possibilité d'investiguer des territoires aux caractéristiques variées, dans lesquels l'offre Airbnb est inégalement répartie.

Après avoir présenté les spécificités de cette aire d'étude et les méthodes d'investigation utilisées dans notre recherche, nous présenterons nos résultats en quatre temps.

Dans un premier temps nous montrerons que la pratique d'hébergement via Airbnb suppose un travail sur le logement, interactionnel, numérique, réalisé bien souvent à l'aide de ressources issues de la sphère familiale et donnant lieu à une répartition genrée des tâches. Nous verrons que cette manière d'exercer ce travail est fortement liée aux activités réalisées dans les sphères professionnelle ou domestique.

Dans un deuxième temps, nous montrerons les limites de l'opposition entre hébergeurs « professionnels » et « non professionnels » et expliquerons pourquoi il nous apparaît plus pertinent de les distinguer selon le degré de rationalisation et la finalité de leur activité : source de rente ou occupation.

La classification de l'échantillon selon ces deux critères permet de dégager dans un troisième temps quatre modalités nettement différenciées de l'hébergement Airbnb : un investissement locatif ; une activité professionnelle principale ; une opportunité de rencontre ; une source de revenu ponctuel. Ces modalités typiques sont associées à des localisations spécifiques, en raison des profils socio-économiques des différents territoires, de leur degré d'attractivité touristique mais aussi de la valeur des patrimoines immobiliers qui y sont détenus.

Nous verrons dans un dernier temps que ces modalités typiques d'activité Airbnb se caractérisent également par des modes d'encastrement local différent de l'activité. A l'inverse, elles ne sont pas associées à une probabilité plus importante d'être multi-proprétaires ou à celle d'avoir arrêté l'activité suite à la crise sanitaire de la Covid 19.

PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE D'ENQUETE

Notre recherche s'appuie sur trois matériaux complémentaires. Le premier et principal matériau est constitué entretiens semi-directifs approfondis, d'une durée moyenne de une heure trente, auprès de 42 hébergeurs, récoltés entre novembre 2017 et juillet 2019. Ces entretiens étaient organisés autour de sept thématiques : la trajectoire résidentielle des hébergeurs, leur rapport au logement et à la commune de résidence ; leur trajectoire professionnelle ; leur trajectoire d'hébergeur ; la dimension économique de l'hébergement (patrimoine, fixation du prix, revenu retiré, etc.) ; les tâches effectuées en amont et durant la location ; les interactions avec les touristes ; les prescriptions touristiques effectuées.

Ils ont été réalisés auprès d'hébergeurs aux profils résidentiels (voir figure 1) et professionnels variés.

Tableau 1 : Professions actuelles ou anciennes des hébergeurs¹ (n=53)

10 enseignants	3 entrepreneurs
7 professions artistiques (danseur, peintre, monteur, etc.)	3 métiers du bâtiment (électricien, maître d'œuvre, carreleuse)
6 travailleurs sociaux	3 experts comptables ou contrôleur de gestion
3 infirmiers	2 × cadre territorial de la fonction publique
3 employés de librairie	2 agents immobiliers
3 interprètes traducteur	1 × serveuse, informaticien, vigneron, assistant commercial, chargée de communication, banquier, pilote de ligne, dentiste

Les enquêtés ont été recrutés via deux canaux principaux : un message adressé sur la plateforme (ou par mail lorsque cela était possible) à partir d'un échantillonnage de leurs communes de résidence ; le bouche à oreille. Cet échantillon ne prétend pas à la représentativité statistique mais vise à dégager les différentes logiques d'actions des hébergeurs : si nous avons contacté une majorité d'entre eux via la plateforme, le statut professionnel et la disponibilité temporelle

¹ Nous renseignons ici les professions de l'ensemble des personnes parties prenantes de l'hébergement Airbnb, incluant par exemple celles et ceux dont nous avons interrogé le conjoint.

ne sont pas sans incidence sur la réponse donnée aux sollicitations d'un sociologue. Ce biais de recrutement explique sans doute que les annonceurs uniques et les loueurs de logements entiers soient moins nombreux dans notre échantillon que dans la population de référence (respectivement 60% contre 77% sur l'ensemble de notre aire d'étude et 55% contre 67%) et, qu'à l'inverse, les hébergeurs proposant plusieurs chambres à la location dans leur propriété soient surreprésentés. Ainsi s'explique aussi probablement la part importante de nos répondants retraités (17 sur 42 personnes interrogées).

Une partie de ces enquêtés a été recontacté en 2022 pour réaliser un entretien complémentaire afin de pouvoir recueillir des informations sur la manière dont ils avaient été impactés par la crise sanitaire depuis mars 2020.

Nous avons complété ces entretiens par une analyse des traces numériques des hébergeurs interrogés disponibles sur leur annonce (Mermet, 2017) en nous intéressant aux photographies mises en ligne, au descriptif de l'hébergement et de l'hébergeur, ainsi qu'aux commentaires déposés par les touristes.

Enfin, notre troisième matériau est constitué d'une analyse statistique et cartographique de la répartition et de la spécificité de l'offre d'hébergement Airbnb dans plus de 250 communes situées entre Chinon et Chambord. Nous nous appuyons notamment sur les données de la statistique publique (INSEE), sur celles transmises par le CRT Centre-Val de Loire ainsi que sur des données issues du « web scraping » du site Airbnb (Bouquet et al., 2019).

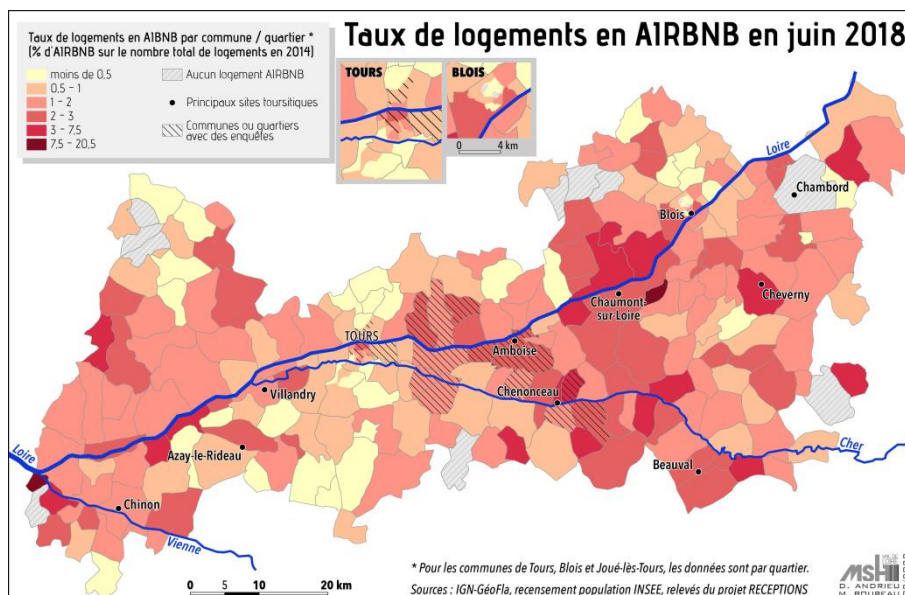
PRESENTATION DE NOTRE TERRAIN D'ETUDE²

L'offre de logement Airbnb est très présente entre Chinon et Chambord, mais se décline de manière très différente selon les caractéristiques sociales et géographiques des territoires. Sans surprise, les quartiers centraux des deux agglomérations (Blois et Tours), regroupant des lieux touristiques (musées, cathédrales, vieille ville), proposent un nombre important d'hébergements Airbnb qui représentent un peu plus de 3 % du nombre total de logements de ces quartiers. À l'opposé, les taux les plus faibles se localisent dans des quartiers populaires et d'habitat social de ces agglomérations.

Le potentiel touristique de la région ne se concentrant toutefois pas exclusivement en ville, l'offre Airbnb rapportée au nombre total de logements est également très importante dans de nombreux territoires ruraux, en particulier à proximité de sites touristiques (châteaux de la Loire, zoo-parc de Beauval, Candes-Saint-Martin) ou de vignobles (en particulier dans la Sologne viticole entre Chaumont-sur-Loire et la vallée du Cher, mais aussi à proximité d'Amboise, Chinon et Bourgueil).

Dans ces territoires, la viticulture a constitué un terreau favorable au développement d'hébergements touristiques avant l'émergence des plateformes numériques. Son poids explique également le taux important d'hébergement Airbnb dans les communes proches de Vouvray, alors que les autres communes périurbaines de l'agglomération tourangelles se caractérisent par une offre faible.

Figure 1 : Taux de logements Airbnb en juin 2018



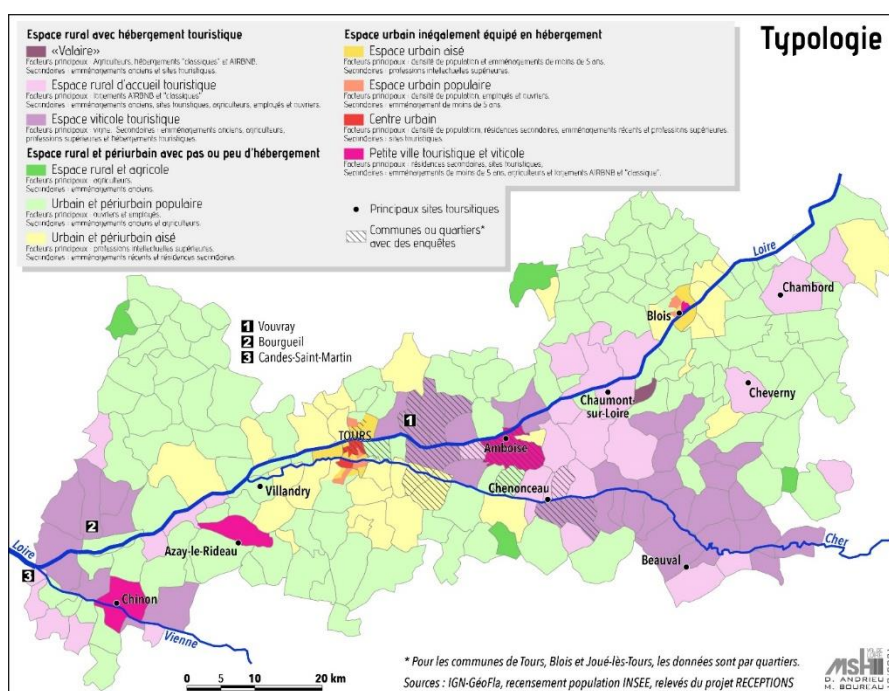
Même si la comparaison entre les territoires ne va pas de soi (Artioli, 2018) et s'il faut interpréter avec prudence la proportion de multi-annonceurs (voir infra), on peut noter que celle-ci est légèrement supérieure sur notre aire d'étude à ce qu'on peut observer dans d'autres

² Un atlas cartographique est disponible en annexes

territoires : 77% des hébergeurs ont une seule annonce, contre 87% à La Rochelle (Bouquet et al., 2019) et 90% à Bordeaux (Piganiol, 2020), 14% possèdent 2 annonces, 9% ont 3 annonces ou plus et 2% ont 5 annonces ou plus (dont une partie de campings et de gîtes ruraux). Cette proportion est encore plus importante dans les territoires ruraux, où les offreurs disposant de plusieurs chambres d'hôtes sont relativement importants (67% de l'offre Airbnb de notre aire d'étude est constituée de « logements entiers » contre 80% dans une ville comme Bordeaux).

Afin d'affiner le portrait des configurations spatiales, nous avons réalisé une analyse statistique multivariée visant à caractériser le contexte social et géographique de l'offre Airbnb. La typologie qui en résulte confirme que les quartiers centraux des agglomérations, à l'exception des quartiers populaires et des petites villes touristiques et viticoles, sont plutôt bien équipés en hébergements touristiques. Elle montre aussi la polarité entre, d'une part, une très grande partie des communes populaires ou agricoles du périurbain et du rural, qui offrent peu de logements touristiques, et, d'autre part, deux types de territoires ruraux (en violet sur la carte) : les communes viticoles et/ou proches de sites touristiques majeurs. Ces communes, situées pour beaucoup entre Chaumont-sur-Loire et la vallée du Cher vers Beauval, comptent de nombreux hébergements touristiques.

Figure 2 : Typologie des territoires investigués



LES DIFFERENTES DIMENSIONS DE L'ACTIVITE AIRBNB

La pratique d'hébergement *via* Airbnb se structure autour de trois grandes catégories de tâches complémentaires : le travail sur le logement, le travail numérique et le travail interactionnel. Dans l'exercice de ces tâches, les hébergeurs s'appuient sur des ressources issues des sphères familiales et professionnelles, généralement indispensables pour gérer l'activité au quotidien et, éventuellement, la pérenniser.

1.1. Une activité multi-dimensionnelle

1.1.1. Le travail sur le logement

Les hébergeurs agissent sur le bien qu'ils mettent en location à trois niveaux et selon différentes temporalités : en le rénovant, en l'équipant et en assurant son entretien.

La rénovation du logement constitue souvent une étape préalable à la mise en location sur la plateforme. Ce travail diffère selon le type de location mise en place. Les hébergeurs qui louent un bien dans lequel ils ne résident pas s'emploient préalablement à remettre en état le logement afin de l'adapter à sa future fonction. Le travail de rénovation répond alors à un double objectif : rendre le logement confortable et conforme à l'accueil de touristes (ce qui permet éventuellement sa certification comme meublé touristique) ; répondre aux codes relevant d'un certain standing en vue de séduire une clientèle de touristes issue des classes moyennes et supérieures. Dans cette phase, beaucoup réalisent eux-mêmes tout ou partie des travaux. Dans les territoires ruraux, ce travail s'inscrit fréquemment dans une logique de distinction sociale similaire à celle observée chez certains agriculteurs (Laferté, 2016). Retaper une maison avec soin, faire preuve d'un goût pour l'architecture patrimoniale, pour ses spécificités locales, permet non seulement de séduire les touristes que l'on reçoit mais également de retirer de ces interactions une certaine honorabilité en se présentant à la fois comme un pionnier de la rénovation et un ambassadeur du territoire local. Pour les hébergeurs accueillant des touristes chez eux, les travaux dans le logement consistent plus simplement en de petits aménagements et bricolages assurant une délimitation symbolique, plus ou moins marquée, des espaces destinés à l'hébergement touristique.

Avant de mettre en ligne leur annonce sur le site Airbnb, la plupart des hébergeurs réalisent des efforts d'équipement et de décoration. Ils effectuent ces tâches de manières différenciées selon leur capital culturel, leur manière de concevoir l'hébergement et la relation avec les personnes qu'ils accueillent. Le choix des équipements mis à disposition, plus ou moins high-tech, celui des éléments de décoration et du mobilier prennent place dans une stratégie qui est au cœur de leur engagement dans l'activité et de leurs relations avec les touristes. Il opère, de manière plus ou moins consciente, une sélection des touristes, en fonction de leurs positions socioéconomiques et de leurs dispositions culturelles. Il participe également à poser le cadre de la relation entre hébergeurs et hébergés. L'exposition de ses propres goûts peut être revendiquée comme un moyen d'attirer des hôtes socialement proches de soi ; la construction d'un cadre censé répondre aux standards de l'hébergement touristique actuel vise à mettre les personnes accueillies à bonne distance et à inscrire la relation dans un cadre marchand.

A la différence des tâches relatives à la rénovation et la décoration, le ménage et l'entretien du logement sont quotidiens. Pour cette raison, ils font l'objet d'un effort d'organisation particulier. Si certains optent pour l'externalisation, parce qu'ils disposent d'une aisance financière suffisante, une majorité d'hébergeurs effectuent ces tâches eux-mêmes. Si d'un côté celles-ci sont décrites comme contraignantes, parce que chronophages notamment, jusqu'à susciter chez certains la volonté de restreindre le nombre de nuitées, de l'autre, elles sont considérées comme centrales dans l'activité d'hébergement parce qu'elles sont nécessaires à sa pérennisation (la propreté étant l'un des critères d'évaluation les plus discriminants des prestations d'hébergement).

1.1.2. Le travail numérique

Pratiquer l'hébergement Airbnb nécessite de réaliser trois types de tâches numériques : la mise en forme de l'annonce ; la gestion de l'agenda numérique ; la réponse aux commentaires déposés sur la plateforme par les hôtes.

La mise en forme de l'annonce repose sur une double mise en scène de son logement et de soi, qui est au cœur de l'activité Airbnb. Ce travail vise d'abord à mettre en avant les points forts du logement proposé. Ceux qui placent l'interaction avec les touristes au cœur de l'activité d'hébergement accordent une importance particulière à cet effort de présentation, qui s'effectue le plus souvent au travers de photos, des pages de profils des hébergeurs et vise autant à rassurer les potentiels hébergés qu'à leur indiquer la nature des relations qui sont attendues. Nombre d'hébergeurs choisissent ainsi de se représenter en couple, voire en famille. Certains indiquent leurs professions ou leurs loisirs (passion pour l'art, le vin, etc.). Ces informations expriment à la fois leurs positions sociales, leurs goûts ainsi que leurs dispositions à l'échange et le style de sociabilités qu'ils entendent mettre en place avec les touristes. Elles prédéterminent le profil des personnes accueillies.

« Effectivement on a mis nos deux professions sur notre profil parce qu'on s'est rendu compte que c'était important [...] le fait de mettre par exemple que je suis éducateur spécialisé, ça joue, les gens vont se dire "Bon lui il a un métier qui ... enfin ouvert donc forcément la relation va être plus facile" [...] Mais c'est pareil, j'ai mis que j'étais passionné d'astronomie parce que ça m'est déjà arrivé d'accrocher avec des gens qu'on a reçus et je me dit que ça peut être un super moyen d'échanger, de se faire des soirées astros pour ceux que cela intéresse » (Jacques, éducateur spécialisé, location d'une chambre dans sa maison)

Une partie des informations figurant sur l'annonce est destinée à édicter des règles de vie et des normes de cohabitation, d'autant plus nécessaires que les hébergeurs proposent une location à l'intérieur de leur domicile. Elles résultent le plus souvent d'expériences de conflits relatifs aux normes de cohabitation.

La gestion de l'agenda numérique est une autre dimension essentielle de l'activité d'hébergeur. Elle consiste à actualiser le calendrier de réservations sur la plateforme. S'y ajoute celle consistant à répondre aux questions relatives aux prestations proposées. Ces deux dimensions de la gestion numérique de l'activité d'hébergement peuvent s'avérer difficiles pour certains hébergeurs, notamment les plus âgés, ne disposant pas des compétences informatiques nécessaires. En outre, la multi-commercialisation sur différentes plateformes d'hébergements

(Abritel, Booking, etc.) requiert une vigilance quotidienne afin d'éviter le *surbooking*, particulièrement pénalisé sur la plateforme. De la même manière, la circulation du logement entre sphères marchande et non-marchande (mise à disposition pour la famille, les amis, etc.) impose des contraintes dans la gestion de l'agenda numérique que les hébergeurs sont inégalement disposés à supporter.

Le travail consistant à répondre aux commentaires que les hébergés émettent via la plateforme prend une place importante parmi les tâches que décrivent les enquêtés. Si certains optent pour des messages standardisés, notamment pour répondre aux avis positifs, une partie de ceux qui s'investissent pleinement dans l'interaction avec les touristes choisissent de personnaliser leurs réponses. Ils visent ainsi à amortir l'effet de commentaires négatifs mais aussi à montrer, à des fins promotionnelles, qu'ils singularisent leurs relations avec leurs hôtes.

1.1.3. Le travail interactionnel

Le travail interactionnel va de l'accueil des touristes jusqu'à la gestion des différents seuils et frontières liées à la cohabitation, en passant par le travail de prescription touristique. Spécificité de « l'économie collaborative », ce travail repose fréquemment sur le double-jeu de l'euphémisation de la relation marchande et de la proximité amicale qui vise à se différencier de l'hôtellerie traditionnelle (Jacquet, 2015). L'accueil est plus ou moins standardisé selon les hébergeurs et est fonction du type de location proposé. L'effort de mise en scène de soi et de son logement mis en œuvre sur l'annonce s'y prolonge. Il se manifeste par de « petits gestes » à l'adresse des hébergés (bouquet de fleur, bouteille de vin, etc.). Ce moment est aussi celui de la présentation des différents services que les hébergeurs sont prêts à offrir. Ces derniers y interprètent les indices émis par les touristes afin de trouver la distance adéquate et déterminer leurs attentes réciproques en termes de sociabilité. Les prescriptions touristiques occupent une place importante dans les échanges avec les touristes, sous des formes standardisées (mise à disposition de prospectus, de classeurs avec des recommandations, etc.) ou plus personnalisées. Dans ce dernier cas, les hébergeurs orientent les touristes vers des excursions en dehors des « sentiers battus » (Gravari-Barbas et Delaplace, 2015) ou des producteurs locaux qu'ils connaissent, et se (re)présentent comme des « petits ambassadeurs » de leurs territoires.

Dans ces interactions avec les touristes, les hébergeurs mènent un double travail émotionnel (Hochschild, 2017), dont ils n'ont pas toujours conscience avant de se lancer dans l'activité : d'une part nouer une relation avec leurs hôtes ; d'autre part, se protéger des attaques dont ils peuvent faire l'objet. Ce travail est d'autant plus marqué que l'hébergement se fait chez soi, dans un espace déjà chargé émotionnellement (Christie *et al.*, 2008 ; Stabrowski 2017), et où les interactions sont beaucoup plus susceptibles de sortir du cadre mis en place par l'hébergeur, en cas de malentendus sur les normes de cohabitation. Il consiste à maintenir le bon équilibre entre proximité et distance, en gérant les moments de rupture, en masquant son énervement, en notifiant ses griefs avec humour, en hésitant moins à recadrer l'interaction ou en développant des techniques d'interaction routinisées. Les hébergeurs apprennent aussi à garder leur calme en cas de mauvais commentaire laissé *a posteriori*, en n'y répondant pas tout de suite ou en l'interprétant comme une inadéquation entre le profil du logement et celui du touriste, et non comme un échec personnel.

1.2. L'appui sur les ressources familiales

Les hébergeurs s'appuient fréquemment sur d'autres membres du ménage pour réaliser cette activité, principalement leur conjoint.e et, parfois, leurs enfants, lorsque ceux-ci sont adolescents ou sont revenus chez leurs parents suite à une rupture professionnelle ou familiale.

L'activité d'hébergement est le plus souvent menée en couple. Trois cas de figure se présentent : soit l'activité est portée et mise en œuvre par les deux conjoints à l'intérieur de leur habitation commune ou d'un logement qu'ils possèdent en commun ; soit chaque conjoint dispose de son propre logement : l'un.e loue chez lui/elle ; l'autre coopère, ou pas ; soit l'un et l'autre vivent ensemble mais l'un.e des deux seulement prend en charge l'activité. Dans tous les cas une division du travail s'organise à l'échelle du couple.

Cette division dépend des positions et trajectoires professionnelles respectives des conjoints. Celui ou celle qui s'engage seul.e ou s'investit le plus dans l'activité Airbnb est le plus souvent celui ou celle qui se trouve le moins avantaagé dans la sphère professionnelle et s'en désengage ou celui ou celle qui n'est plus en activité (passage à la retraite, chômage, etc.). L'argument mis en avant pour justifier cette répartition des rôles, la disponibilité, en découle.

Dans l'organisation du travail Airbnb se reflètent des socialisations et des trajectoires professionnelles fortement marquées par les différences et inégalités de genre. Le partage des tâches domestiques (ménage, lavage du linge, décoration versus jardinage et bricolage, etc.) en est la dimension la plus visible. Il s'allie à l'effet des destinées professionnelles différenciées et à celui des inégalités entre hommes et femmes sur le marché de l'emploi pour expliquer un grand nombre de situations. Plusieurs couples font ainsi état de leur « complémentarité » dans le travail. Ainsi Lydie et Antoine. Elle s'occupe du ménage dans les locations et de la préparation du petit déjeuner tandis que son mari, ancien commercial, prend en mains l'accueil, la gestion des réservations et l'entretien de la propriété. L'effet des inégalités de position est également sensible. Citons un exemple où elles sont particulièrement accentuées : Eric, professeur d'université, est seul propriétaire de l'appartement mis en location. Les choix patrimoniaux sont les siens mais le travail revient à sa compagne, serveuse dans un bar. Il souligne que cette activité la valorise et lui permet d'échapper à un travail dont elle cherche à s'émanciper. Lui exerce un métier qui le comble et lui laisse peu de répit : « Moi ma contribution à Airbnb, c'est quand je peux ».

Cette dissymétrie ne s'observe pas dans tous les couples. Certains échappent à la spécialisation genrée des tâches. Camille et Sébastien, tous deux intermittents du spectacle et diplômés du supérieur, se sont investis conjointement dans l'achat de leur maison et dans le travail d'accueil. Cet égalitarisme va souvent de pair avec l'homogamie. Plus rarement, l'homme est celui qui porte l'activité et effectue les tâches ingrates qu'elle implique- même si celles-ci sont alors souvent externalisées en partie. Cela peut être un retraité dont la femme travaille, à l'image de Marc qui s'occupe de préparer les lits, de faire le rangement et parfois le ménage dans la petite dépendance qu'il loue, mais externalise le nettoyage du linge, et, lorsque cela est possible, le ménage. Ce cas de figure s'explique en partie par les inégalités entre hommes et femmes sur le marché du travail (taux d'activité plus faible, recours au temps partiel, arrêts de carrière dus à la maternité, etc.), qui font que celles-ci liquident plus tard leurs droits à la retraite (COR, 2018). Il est parfois associé à une hypogamie féminine (Bouchet-Valat, 2015), éventuellement renforcée par le fait que la femme est seule propriétaire du bien loué. Il existe une autre piste

d'explication de ces renversements apparents. Lorsque l'activité d'hébergement s'autonomise et est davantage monétisée, elle se réorganise. Parce qu'elle ne relève plus de la production domestique, elle offre aux membres du couple la possibilité de se répartir le travail autrement. Des hommes pour qui l'hébergement est un nouveau métier s'attèlent volontiers au ménage, ainsi Fabien, ex chauffeur-routier ou Jacques, enseignant en préretraite :

« Il faut changer les draps, faire les lessives... Un peu de repassage de temps en temps... Je me suis remis au repassage ! Mais non, franchement c'est pas du tout, du tout, du tout une contrainte et puis voilà une fois que j'ai préparé la chambre je regarde : est-ce qu'il y a bien tout, est-ce qu'il y a encore du dentifrice, est-ce qu'il y a encore du produit de douche, du shampoing, une serviette, les verres, les petites bouteilles d'eau... Non je trouve ça assez valorisant en fait ».

A l'inverse, certaines femmes portant seules l'activité s'emparent de tâches réputées masculines, à l'image de Sylvie, consciente d'aller à l'encontre des stéréotypes de genre (voir *infra*, 3.2) :

« Il y en a qui sont assez surpris parce qu'ils me voient couper des arbres, tondre la pelouse, ils voient (rires)... enfin ils me voient sur le tracteur pour tondre la pelouse et bon comme j'ai pas le profil ».

1.3. Une activité qui s'articule avec les autres activités des hébergeurs

Lorsque des individus entreprennent une activité d'hébergement touristique, voire s'y convertissent, ils y engagent des ressources (Zalio, 2013) ou des compétences (Denave, 2015) provenant d'autres sphères. A l'image des bailleres (Auteur, 2018), d'hôteliers (Loloum, 2018) et d'autres participants de l'économie collaborative (Beauvisage et *al.*, 2018), les hébergeurs Airbnb redéploient ainsi des compétences et des dispositions acquises dans le travail, professionnel ou domestique.

L'influence qu'exercent sur l'activité d'un hébergeur ses autres expériences de travail, présentes ou passées, s'observe au travers de la manière dont il accomplit chacune des tâches décrites précédemment.

Les professionnels du bâtiment mettent leurs compétences à profit pour rénover ou soigner l'aménagement et la décoration du lieu qu'ils mettent en location, à l'image de Nora, carreleuse, qui s'est occupée elle-même de l'aménagement du gîte où elle reçoit des touristes. Elle y a refait l'ensemble des sols mais a aussi installé des meubles chinés dans des brocantes et restaurés dans son atelier.

Le nettoyage, que les hébergeurs, et encore plus les hébergeuses, font le plus souvent eux-mêmes (voir *supra*), apparaît comme le prolongement des tâches ménagères qu'ils ou elles accomplissent pour eux-mêmes ou pour leur famille. Il est généralement envisagé comme un « sale boulot » (il s'agit de « mettre les mains dans le cambouis ») ne requérant aucune aptitude

spécifique³. Mais l'engagement dans la location peut amener à l'envisager autrement, davantage comme un travail requérant des compétences et appelant une rémunération. Plusieurs enquêtées ont déclaré avoir « appris » à faire le ménage. Si le travail d'hébergeuse ne semble pas conduire Isabelle à modifier ses manières de faire, il leur confère une valeur inattendue et, de ce fait, les transforme : « Ben moi qui n'aime pas faire le ménage à la base et le fait de faire du Airbnb, c'est pas que ça m'a réconciliée avec le ménage mais (rires)... mais j'ai l'impression d'être payée pour faire mon ménage (rires). Et c'est là où c'est gratifiant aussi ». Au-delà des rapports de genre qu'elle met en jeu, cette dimension de l'activité de loueur, également au cœur de la production domestique, donne donc bien lieu non seulement à la conversion mais à la mise en valeur de ressources acquises précédemment.

La conversion de compétences professionnelles est aussi remarquable dans le travail numérique induit par l'activité Airbnb, comme le montre l'exemple de John, ancien agent immobilier, qui rédige avec soin son annonce dans le but de faire ressortir le « standing » de sa location, à travers la liste des équipements qu'il énumère, ainsi que sa valeur patrimoniale, mise en scène dans de nombreuses photographies de qualité professionnelle. Cette conversion spécifique concerne les anciens agents immobiliers, mais également une ancienne cadre dans le marketing et des professions artistiques : tous sont habitués à faire la promotion de leurs œuvres ou compétences sur les réseaux sociaux et des blogs.

Enfin, plusieurs enquêtés relèvent la proximité entre l'activité de loueur et les dimensions « relationnelles » de leur (ex)métier. Les professionnels du soin, les travailleurs sociaux, les enseignants soulignent souvent l'utilité de leur connaissance de « l'humain » pour saisir les attentes de leurs hôtes, les prendre en charge ou éviter les conflits ; pour effectuer le travail émotionnel inhérent à l'activité d'hébergeur. Lorsqu'on demande à Lucie quelle ressemblance existe entre l'accueil Airbnb et son ancien travail d'infirmière, elle répond d'une formule : « C'est l'humain », formule que l'on retrouve sur son profil en ligne : « ... de l'être humain j'ai fait mon métier, ma richesse, pourquoi s'arrêter !!!! » (voir *infra*, 3.3). Les indépendants mentionnent davantage leur connaissance de la relation commerciale et contractuelle avec le « client ». Pour Lisa, qui exerce une profession libérale, la relation avec les hôtes est nécessairement assise sur un contrat :

« Comme je fais mes contrats professionnels, parce que bon moi je suis en profession libérale et donc quand je fais un contrat avec un client, je lui fais un devis, tac, tac, tac, ligne par ligne, on se pose des questions sur chacun des points puis ensuite, c'est oui ou c'est non, c'est : Est-ce que vous avez bien relu tel paragraphe ? »

De même, Brigitte, assistante commerciale, parle de son activité Airbnb comme « d'un gros boulot de service relation-client » qui prolonge son travail ordinaire, car elle y mobilise les mêmes savoir-faire. L'activité Airbnb permet aussi de valoriser des connaissances relatives à la « culture locale », à ses dimensions patrimoniales et artistiques, au travers des fonctions de conseil ou de (quasi) guide touristique exercées auprès des touristes. Tom par exemple y trouve la possibilité de mettre à profit son bagage en histoire de l'art : il a fait des études dans ce domaine et a dû quitter, à regret, un travail dans le champ de la culture : « J'ai toujours été intéressé par ça. Au début j'avais un boulot vraiment dans la culture, entre temps je suis plus

³ Comme l'ont montré de nombreuses recherches (Kergoat, 2012), l'attribution aux femmes des tâches domestiques explique largement leur non reconnaissance comme travail et l'ignorance des savoir-faire mis en œuvre pour les accomplir.

sur... sur l'action sociale donc c'est quelque chose qui me manque professionnellement donc ça comble un vide ». Ces quelques exemples montrent combien les socialisations par le travail conditionnent les pratiques d'hébergeurs.

L'activité Airbnb et les autres formes de travail sont également liées d'une autre façon. Elles peuvent se compléter mutuellement et participer à des formes de « pluralité des activités » (Bureau et *al.*, 2009 ; Flichy, 2017). La complémentarité entre activités est d'abord d'ordre temporel. Les professions offrant une organisation du travail flexible ou s'exerçant, au moins partiellement, à domicile (celles d'enseignant, artiste, artisan par exemple) sont fortement représentées parmi les actifs de notre échantillon (voir tableau 1). Elles font face plus facilement que d'autres aux contraintes induites par l'accueil des touristes, en particulier la variabilité des horaires d'arrivée⁴. Dans plusieurs cas, la location est non seulement permise par l'activité professionnelle exercée mais elle lui est profitable. Elle peut offrir un complément de ressources, voire participer d'une « pluriactivité de survie » (Campagne et *al.*, 1990). Elle pallie les fluctuations de revenus de certaines professions, auto-entrepreneurs dans différents domaines ou artistes par exemple. Claude, retraitée de l'Education Nationale, danseuse, s'exclame ainsi : « C'est mon nouveau travail d'aubergiste. Moi je fais de l'art, mais je ne veux pas gagner de l'argent avec l'art donc je gagne de l'argent avec ça ». Pour ces catégories ou pour d'autres, l'activité Airbnb génère éventuellement des débouchés supplémentaires. Certains créateurs, certains artisans, certains vigneron mettent en scène, sous les yeux de leurs hôtes, leurs produits ou leurs œuvres. Les ressources acquises via Airbnb, ainsi que les fonctionnalités offertes par la plateforme peuvent aussi suggérer de nouvelles voies pour développer son activité, comme le montre de manière éloquente l'exemple d'Adèle. Cette artiste peintre a mis en location une des chambres de sa maison pour des raisons financières, au moment de la fin des vacances qu'elle effectuait en tant que travailleuse sociale. Son annonce, qui a rencontré immédiatement un franc succès (sa page compte plus de 600 commentaires en 2020, après six ans d'activité), comporte de nombreuses mentions de son activité artistique (directement dans la description de son profil, ou, de manière détournée, dans les photographies de son logement avec de nombreuses œuvres d'arts exposées). Elle y voit une des raisons de son succès. Pour développer son activité auprès de touristes étrangers, elle s'est aussi « remise à énormément travailler l'anglais » qu'elle n'avait plus pratiqué depuis ses études universitaires. Son succès sur Airbnb, et les compétences qu'elle y a acquises (linguistiques, communicationnelles, etc.), l'ont récemment conduite à proposer des « expériences » sur la plateforme consistant en des cours de peinture dans son atelier, qui attirent à la fois des touristes étrangers et des locaux.

Ce rapport de complémentarité est décrit très diversement par les enquêtés. Il peut être vécu comme dichotomique : l'hébergement est un « loisir », l'inverse du travail, même s'il permet de gagner un peu d'argent. Pour certains il n'est en rien une occupation car le temps qu'on doit y consacrer est minime. Pour d'autres, il s'agit d'un vrai travail. Dans ce dernier cas, la location sur Airbnb peut aller jusqu'à devenir une activité professionnelle à part entière, remplaçant, partiellement ou totalement, celle exercée précédemment. Aux yeux de plusieurs enquêtés (un chauffeur-routier au chômage, un infirmier psychiatrique épuisé par son métier, etc.) l'argent gagné grâce au travail d'hébergeur ainsi que les gratifications symboliques qui en découlent offrent de nouvelles perspectives : rompre avec un métier qui fait souffrir, se désengager ou passer à mi-temps, être plus exigeant dans les tâches acceptées en tant qu'autoentrepreneur,

⁴ Elles sont aussi davantage disponibles pour accorder des entretiens, ce qui contribue certainement à expliquer leur forte représentation dans notre échantillon.

palier une perte de revenus découlant de l'absence d'emploi, etc. Lorsque l'entrée sur la plateforme fait suite à une rupture professionnelle soudaine, qu'il s'agisse d'un licenciement ou de la non-reconduction d'un CDD, les hébergeurs découvrent, souvent avec surprise, que l'activité Airbnb peut se substituer à leur ancien travail. D'autres abordent d'entrée de jeu cette activité comme une nouvelle carrière, notamment lorsqu'ils cherchent depuis un certain temps à changer de métier. Ainsi, Isabelle, ancienne opticienne, a-t-elle réalisé une « étude de marché » avant de se lancer dans la location de gîte et d'abandonner son ancien métier. Certains des retraités, assez nombreux dans notre échantillon (17 des 42 personnes interrogées), sont assez proches de ce cas de figure. D'autres associent la retraite à l'absence d'activité. Cette disponibilité est ce qui permet de devenir hébergeur, pour se procurer ce que le travail ne procure plus : un revenu suffisant, des relations sociales.

1.4. Un degré d'engagement variable dans l'activité

Comme le montrent ces différents exemples, le rapport à l'activité professionnelle et à l'emploi conditionne le degré d'engagement des hébergeurs dans la « carrière » de loueur Airbnb. Celui-ci doit être pensé à une double échelle temporelle : il se définit, d'une part, par la fréquence de l'activité et le temps que les hébergeurs y consacrent quotidiennement ; d'autre part, par les efforts faits pour inscrire, ou pas, l'activité dans le temps long. Ces deux temporalités de l'engagement ne sont que partiellement dépendantes : certains hébergeurs minimisent le temps qu'ils consacrent aux tâches d'hébergement, mais envisagent l'activité Airbnb à long terme. Inversement, des hébergeurs y consacrent énormément de temps mais ont des vues plus court-termistes.

Sur la première échelle, on distingue ceux qui veulent minimiser leur investissement et ceux qui, au contraire, souhaitent consacrer du temps aux tâches d'hébergement, en particulier au travail interactionnel. Cette première dimension de l'engagement est liée en partie au sens que les hébergeurs donnent à l'activité ainsi qu'au type de bien loué (par exemple, les hôtes qui hébergent chez eux consacrent, en tendance, plus de temps aux tâches interactionnelles que les autres) mais aussi à leurs autres activités professionnelles. Plus ils consacrent de temps à ces autres activités et plus ils en retirent une part importante de leurs revenus, moins ils s'engagent dans les tâches associées à l'activité Airbnb

Sur la seconde échelle temporelle, certains hébergeurs envisagent de quitter l'activité à plus ou moins court terme, par exemple lorsqu'elle aura permis de faire face à un besoin financier momentané et/ou de mener à bien un projet immobilier, alors que d'autres s'y projettent durablement.

Ces degrés d'engagement variables sont à envisager dans la durée (voir *infra*). Les modes de relation entre activités professionnelles et Airbnb se construisent souvent pas à pas et sont évolutifs. Avant d'être envisagée comme un « vrai travail », l'activité Airbnb est bien souvent l'objet d'une période de test : les actions qu'elle induit, les produits de ces actions ou la possibilité d'y trouver l'équivalent d'un emploi stable sont mises à l'épreuve. De même, certains hébergeurs font face avec le temps à une usure émotionnelle vis-à-vis des contraintes de l'activité (disponibilité temporelle, travail interactionnel et ménager) et du système d'évaluation mis en place par la plateforme, les notations des clients pouvant avoir

d'importantes répercussions économiques (ne plus figurer dans les premières pages du moteur de recherche) et symboliques (être décrit publiquement comme un mauvais hôte) :

« C'est quelque chose dans lequel il faut s'investir tout le temps, tout le temps ... et surtout il faut être au top tout le temps, c'est-à-dire que ce n'est jamais le même client donc quand vous êtes fatigué, le gars qui arrive il est nouveau lui, il est pas là pour savoir si vous êtes fatigués ou pas, donc vous n'avez pas à être fatiguée. Ses états d'âmes il faut se les garder et puis si vous êtes pas bien ben il faut surtout pas le laisser transparaître [...] les gens ils vont mettre « accueil un peu froid »... voilà paf... mais en même temps souvent je me dis ils ont pas tort, parce que tout simplement j'étais crevée à cette période-là et que j'en ai peut-être pas assez fait, j'étais pas assez souriante. Mais quand je vous dis qu'on a pas le droit à l'erreur, c'est exactement ça »
(Marie, ancienne chargée de communication, location d'un gîte)

Cette usure va de pair avec un désengagement progressif de l'activité, d'autant plus probable que celle-ci est peu rentable (au regard des autres sources de revenu et du niveau de vie du ménage), ce qui la rend plus réversible et sensible aux évolutions dans les sphères familiales et professionnelles.

DES PROFILS D'HEBERGEURS VARIES

Les lignes de clivages entre les hébergeurs enquêtés ne se résument pas à une opposition binaire entre ceux qui se professionnaliseraient et ceux qui se conformeraient aux principes fondateurs de l'économie collaborative. Une distinction plus fine s'opère selon deux dimensions : d'une part, le caractère plus ou moins rationalisé de leur activité ; d'autre part, les principales finalités qui y sont associées.

2.1. Marchandisation et professionnalisation de l'activité : un critère de distinction insuffisant

Le critère de la professionnalisation est souvent mobilisé pour catégoriser l'évolution des activités Airbnb ou, plus largement, de celles relevant de l'économie dite collaborative (Peugeot et al., 2015, p. 19). Cette « professionnalisation », qui marquerait un dévoilement de l'échange « peer to peer », renvoie tantôt à la marchandisation des services ou des biens proposés, tantôt à la place croissante qu'y prennent ceux qui en font un métier (Flichy, 2019).

Pour plusieurs auteurs, la professionnalisation ne concerne en effet qu'une partie des particuliers offrant des biens ou des services via internet. Elle se signifierait moins par l'existence de visées lucratives, toujours présentes, que par l'importance des revenus tirés de ces activités (importance relative par rapport à l'ensemble des ressources ; ou valeur absolue des biens ou services monnayés) (Ayouba et al., 2019 ; Beauvisage et al., 2018 ; Smith, 2016).

Ce critère de l'argent gagné se combine avec celui du temps investi pour évaluer la professionnalité d'une activité (Chaves Ferreira et al., 2018). En ce qui concerne la plateforme Airbnb, différents indicateurs sont habituellement mobilisés avec ces deux critères en arrière-plan. L'indicateur choisi peut être la nature des biens loués : les meublés de tourisme (location saisonnière d'un logement entier)⁵ s'opposeraient aux chambres chez l'habitant ou aux chambres d'hôte. Pour Tom Slee, l'activité change de nature lorsqu'elle consiste non plus en la location « chez l'habitant » mais en celle de logements entiers, assimilables à des sortes de mini-hôtels en ligne (Slee, 2016). La durée de la location et la quantité de biens loués (estimée par le nombre d'annonces en ligne) peuvent être considérées comme des critères plus significatifs (Ayouba et al., 2019), que reflète l'opposition entre « «professional» Airbnb business » et « occasional short-term rental activity » (ibid., p. 78)⁶.

S'il est important de déterminer dans quelle mesure l'activité d'hébergeur Airbnb s'inscrit « dans l'univers du travail » et peut être pourvoyeuse d'emploi (Beauvisage et al., op. cit.), le terme de professionnalisation (ou celui de professionnel) est néanmoins source de confusion

⁵ « Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (article L. 324-1-1 du code du tourisme) »

⁶ Un rapport du Sénat rappelle d'ailleurs que la location de « logements entiers sur Airbnb [de la part] de multi-annonceurs [...] est un indice permettant de caractériser une gestion professionnelle du parc, soumise à la réglementation sur le changement d'usage » ([Artigalas](#) et [Morhet-Richaud, 2018](#)).

parce qu'il tend à amalgamer des dimensions non congruentes de l'activité : son caractère plus ou moins lucratif, la part du revenu qui en est tirée et le temps qui y est investi.

En effet, notre enquête montre que l'on peut consacrer beaucoup de temps à l'activité d'hébergeur tout en retirant des gains financiers limités ou, à l'inverse, s'y engager marginalement mais faire en sorte qu'elle soit aussi lucrative que possible. Elle montre également que ces différentes dimensions correspondent rarement aux critères utilisés dans les analyses s'appuyant sur le « web scraping » du site Airbnb pour estimer la part de « professionnels » parmi les hébergeurs. Ainsi, l'association habituelle entre la professionnalisation et le fait de proposer plusieurs annonces sur le site Airbnb n'est pas sans poser problème. Ce critère de la multi-annonce- souvent employé comme approximation de la multipropriété- revêt différentes formes dans notre échantillon. Il renvoie tantôt à la location de deux logements différents (ou plus), tantôt à celle de deux chambres dans le domicile habituel des hébergeurs ou bien encore à la location d'une chambre au domicile durant l'année couplée à la mise à disposition de l'ensemble du logement durant les périodes de vacances. De la même manière, le critère de la nature du bien loué (logement entier *versus* chambre privée) dit souvent peu de choses du temps consacré à l'activité ou du caractère lucratif de celle-ci : certains enquêtés louent par exemple uniquement leur logement entier durant les vacances alors que d'autres mettent à disposition plusieurs chambres d'hôtes tout au long de l'année et en tirent un revenu régulier.

Il convient donc de distinguer plus finement les différentes dimensions amalgamées sous le terme de professionnalisation, « concept fourre-tout qui [...] ne désigne plus guère qu'un processus flou » (Corteel et al., 2009, p. 6), afin de mieux appréhender la diversité des modes d'engagement des hébergeurs dans l'activité Airbnb. La même posture critique doit être adoptée vis-à-vis de celui d'amateur, qui lui est fréquemment opposé (Chaves Ferreira et al., 2018). Cette opposition soulève une série de questions : « Où passe la ligne de frontière entre l'amateur et le professionnel : différence de qualité — l'amateur ferait médiocrement ce que le professionnel fait excellemment - ou différence de finalité - l'amateur travaillerait « pour la gloire » tandis que le professionnel travaille pour vivre ? » (Weber, Lamy, 1999, p. 2). Pour les sociologues qui évoquent ce sujet, l'amateur ne se définit pas tant par son désintéressement que par l'exercice d'une passion émancipée des contraintes professionnelles (Flichy, 2011) ou préservée « des compromis institutionnels » (Weber et Lamy, 1999, p.5). Telle est la signification qu'une partie de nos enquêtés attribuent à leurs pratiques. Ils se distinguent des acteurs traditionnels de l'hébergement touristique ou d'hébergeurs Airbnb qui, de leur point de vue, les imitent. Pour eux l'amateurisme renvoie moins à la passion ou à la gratuité qu'à l'absence de cadres contraignants : normes et outils visant à maximiser les résultats du travail ; bornes spatiales ou temporelles le délimitant ; séparation des autres sphères d'activité, etc. En se présentant comme « amateurs », c'est avant tout l'optimisation et la rationalisation de l'activité qu'ils mettent à distance, pour valoriser sa dimension « spontanée », « flexible », « souple » et le fait qu'elle consiste à recevoir chez soi, comme l'exprime Brigitte, danseuse et retraitée de l'Education Nationale, qui loue les deux chambres de ses grands enfants : « Moi je ne suis pas hôtelière, je ne veux pas changer mes habitudes de vie. Parce que j'ai remarqué qu'il y a beaucoup d'Airbnb qui ont changé le décor de leur maison. Et alors moi ça c'est pas question, je ne vais pas changer mes matelas pour les Airbnb, ça c'est hors de question. Et c'est

comme les chambres, c'est celles de mes enfants, donc quand mes enfants reviennent, Airbnb passe après (...) C'est pareil pour la cuisine, moi je ne veux pas passer ma vie dans la cuisine à nettoyer tout le temps donc on laisse un peu sale, c'est jamais parfait (...) Quand y'a des gens qui me plaisent, je les invite à manger parce que pour moi c'est une relation humaine, c'est pas une relation commerciale. Parce que c'est pas intéressant sinon, si il n'y a pas d'échange humain, ben ça devient un hôtel. De toutes façons j'aime pas les relations commerciales, il se trouve que ça me permet de gagner de l'argent, c'est bien, mais je ne vais pas augmenter mes prix ou les baisser, je ne fais pas du commerce ».

2.2. Rationalisation versus amateurisme

Le concept de rationalisation nous semble ainsi préférable à celui de professionnalisation pour éclairer la dichotomie entre des hébergeurs qui organisent leur activité selon des normes standardisées afin de l'optimiser et ceux qui la vivent comme le prolongement d'activités domestiques.

Dans une recherche portant sur des hébergeurs newyorkais, F. Stabrowski démontre qu'Airbnb fixe aux pratiques d'hébergement un cadre « abstrait » et « standardisé » (Stabrowski, 2017). Selon notre propre enquête, plus les loueurs sont orientés vers la maximisation de leurs résultats, plus ils normalisent leur pratique en utilisant certains outils, techniques et juridiques. Leurs visées correspondent à celles qu'évoque le terme de « rationalisation » dans la terminologie weberienne : « maîtrise, prévision, anticipation » (Raynaud, 1987). Cette volonté de rationalisation est repérable dans cinq dimensions, interdépendantes, de l'activité des hébergeurs :

- La normalisation du cadre de l'activité à l'aide d'outils juridiques extérieurs à la plateforme Airbnb : SARL, micro-entreprise, auto-entrepreneuriat, etc ;
- La « diffusion de normes de professionnalité sous la double impulsion de demandes de reconnaissance de travailleurs et de formulation d'exigences de la part de leurs partenaires » (Demazière, 2009, p. 88). Ces normes peuvent se référer aux pratiques et standards du secteur de l'immobilier ou de l'hôtellerie : commercialisation du bien sur différentes plateformes ; externalisation des tâches ménagères et interactionnelles ; recours à un comptable, etc. La quête de reconnaissance de normes de professionnalité passe également par la certification « meublé de tourisme » du logement mis en location, l'inscription dans des réseaux professionnels ainsi que la fréquentation de formations dans le domaine du tourisme. Cette quête caractérise certains hébergeurs mais fait office de repoussoir pour d'autres, qui la considèrent comme contraire à la logique de l'hébergement Airbnb.
- La routinisation des tâches, en particulier celles relevant du travail interactionnel avec les hébergés. Celle-ci passe par le développement de techniques standardisées d'interactions lors de l'accueil des hôtes, par l'utilisation de prospectus diffusant des prescriptions touristiques, par l'élaboration d'un répertoire de commentaires types à adresser à la clientèle sur le site Airbnb, etc. L'utilisation de méthodes permettant d'optimiser les tâches récurrentes concerne également le ménage, lorsque celui-ci n'est pas externalisé ;

- La séparation entre l'espace intime et celui dédié à la location. Celle-ci peut découler de l'acquisition de lieux voués à cette fonction ou du réaménagement du logement ;
- Le mode de fixation des prix et la volonté d'entrer dans une logique de marché. Les hébergeurs qui cherchent à optimiser leur activité déterminent leurs tarifs en prenant en considération les offres concurrentielles : locations offertes par les particuliers sur les plateformes ou hébergements touristiques traditionnels. Ils cherchent à maximiser la rentabilité de la location en fonction du marché local et de ses variations saisonnières. Ils s'opposent à ceux qui ignorent toute notion de concurrence et déterminent leurs prix en se fiant aux conseils donnés par la plateforme, des amis ou des voisins déjà engagés dans l'hébergement.

Les hébergeurs se distinguent ainsi en fonction du degré de rationalisation de leur activité. Ce critère n'est pas congruent avec celui du temps investi : certains organisent leurs pratiques de façon à y consacrer le moins de temps possible ; d'autres, de façon à standardiser des tâches qui constituent ou tendent à devenir leur activité principale. Il ne l'est pas non plus avec la finalité principale que les hébergeurs donnent à leur activité : parmi ceux qui se revendiquent comme « amateurs » certains voient dans Airbnb une occupation en soi, dans laquelle ils s'investissent, alors que d'autres se focalisent sur les rentrées d'argent qu'elle assure.

2.3. Occupation *versus* rente

Selon Beauvisage et al., les « travailleurs de l'économie collaborative » sont mus soit par un « intérêt pour l'activité elle-même », soit par un « intérêt pour le revenu seulement » (*op. cit.*). Notre enquête montre, à l'inverse, que « l'intérêt pour l'activité », dont les contenus sont très variés, est tout à fait compatible avec la prégnance de l'enjeu financier. Pour mieux saisir ces deux dimensions et la manière dont elles s'articulent il faut s'intéresser davantage aux finalités de l'activité.

Aaron Smith oppose les « *capital platforms* », où les individus valorisent des biens qu'ils détiennent, aux « *labor platforms* », où ils marchandisent leur force de travail. Les deux catégories de plateformes abriteraient des « services » de nature différente : « *These services [home sharing and online selling] allow people to profit from their goods or capital (a home, a physical creation, a used item) rather than their time or labor* » (Smith, 2016). Plusieurs recherches se focalisant sur les rouages de « l'économie collaborative » mettent de côté cette dichotomie, soulignant que les plateformes, quelle que soit leur finalité apparente, font coexister « des individus recherchant un revenu complémentaire et des travailleurs espérant trouver une activité professionnelle et un revenu principal » (Chaves et al., 2018, p 88). Enfin, certains travaux s'intéressent uniquement aux plateformes d'hébergement, en les envisageant comme des sous-marchés locatifs, ignorant la dimension laborieuse des activités qui s'y déploient. Notre enquête dévoile un pan de la réalité que ces perspectives, disjointes, laissent de côté : en pratique, les deux types de « services » mentionnés par A. Smith coexistent sur Airbnb ; ils correspondent à deux types de pratiques assez nettement clivées : pour certains loueurs l'hébergement Airbnb est d'abord une source de rente ; pour d'autres il constitue principalement une occupation.

Certains individus voient dans la location une source de « revenus passifs » ou une « alternative à l'emploi » (Richon, 2021). Louer sur Airbnb consiste pour eux à mettre à disposition un bien en échange d'argent, c'est-à-dire à être bailleur. La mise à disposition d'un logement ou la « capitalisation des espaces sous-utilisés » dans l'habitation qu'on occupe (Semi, Tonetta, op. cit.; Kreichler-Levy, S., 2015) vise à dégager une rente au sens strict, c'est-à-dire un revenu rapporté « par le capital [...] indépendamment de tout travail » (Piketty, 2013, p. 672). Même si certains enquêtés cherchent à maximiser le profit qu'ils tirent des biens qu'ils possèdent, aucun d'entre eux n'entre dans la catégorie des plus fortunés qui s'arment de conseils pour « faire travailler » un capital principalement mobilier (Herlin-Giret, 2019). Mais l'importance des revenus qu'ils tirent de la location et la fonction qu'ils leur accordent varient grandement. Semi et Tonetta mobilisent ces deux critères pour dégager trois catégories de revenu : « la rente de substitution du revenu » (tiré de l'emploi) ; « la rente de complément » (lorsque « le travail ne suffit pas ») ; « la rente d'investissement » (reposant principalement sur la transmission familiale) (ibid., p. 50-52). La plupart de nos enquêtés correspondent aux deux premiers cas de figure si l'on fait abstraction du fait que le terme de rente s'applique mal aux ressources qu'ils tirent de leur activité (cf. infra). L'existence de « rentes d'investissement » dont le ressort serait la « transmission familiale » se dégage moins nettement (ibid.). Notons d'abord que tous les comportements patrimoniaux impliquent le « groupe de transmission » que constitue la famille ou la lignée (Gollac, 2011). Les hébergeurs Airbnb, qui font en sorte de conserver un modeste pavillon ne font pas exception. Le critère n'est donc pas discriminant. Plus marquant est le fait que dans certains cas, les ressources issues de la location ne viennent ni suppléer, ni se substituer aux revenus professionnels ; elles s'y surajoutent. Les comportements de certains enquêtés relativement riches, utilisant la plateforme pour tirer profit d'un patrimoine dont la valeur est élevée, se distinguent des autres, non seulement parce qu'ils cherchent à rentabiliser un investissement mais parce qu'ils s'inscrivent dans « une logique d'accumulation patrimoniale » liée à des trajectoires professionnelles marquées par l'indépendance (Guichard, Poussou-Plesse, 2017, p. 44). Ces hébergeurs ont appris à mobiliser « leurs ressources professionnelles spécifiques » pour se constituer un patrimoine privé (ibid., p. 70). C'est le cas de Gilles, compositeur musical à son compte, d'une cinquantaine d'années, à qui l'activité professionnelle rapporte 3000 euros mensuels en moyenne avec des écarts importants selon les mois. Outre son propre logement, il est propriétaire depuis vingt ans d'un appartement à haute valeur patrimoniale de 80 m² dans le centre de Tours acheté à crédit afin de « se constituer un patrimoine et un capital retraite ». Alors que l'offre Airbnb se développe, Gilles décide de basculer en meublé touristique y voyant une « opération intéressante » lui permettant de doubler ses revenus locatifs et de bénéficier d'une fiscalité plus avantageuse. Il apporte un soin particulier au choix des meubles de l'appartement, composés d'équipements haut de gamme, d'objets chinés ou rapportés des voyages qu'il effectue dans un cadre professionnel. Devant le succès de l'opération, il achète et rénove très rapidement dans le centre historique de Tours un second appartement d'une quarantaine de m², grâce à un crédit remboursé par les revenus de ses locations touristiques (2500 euros mensuels pour chacun de ses appartements, ce qui lui permet de dégager une « plus-value intéressante »).

Ces individus en quête d'un revenu locatif se distinguent nettement de ceux pour qui l'activité d'hébergeur fournit une occupation hors emploi ou une nouvelle activité professionnelle. Dans

de nombreux cas, Airbnb donne accès à un « travail au sens d'une activité procurant des revenus et pourvoyeuse d'une identité » (Demazière et Zume, 2016, p. 6). Le travail d'hébergeur participe alors, très souvent, d'une « pluralité des activités » (Bureau et al., 2009 ; Flichy, 2017). Il vient apporter des gratifications diverses, d'ordre matériel mais aussi symbolique, qui justifient le temps qu'on y accorde. Airbnb peut aussi profiter aux autres activités exercées, leur offrant des débouchés supplémentaires. Certains créateurs, artisans, vigneronns mettent en scène, sous les yeux de leurs hôtes, leurs produits ou leurs œuvres. Loin d'être seulement une source de rente, Airbnb est alors envisagé comme le complément de l'activité principale, ce qu'illustre bien le cas d'Adèle évoqué plus haut. Cette artiste peintre a mis en location une des chambres de sa maison. Son succès sur Airbnb, et les compétences qu'elle y a acquises (linguistiques, communicationnelles, etc.), l'ont récemment conduite à proposer des « expériences » sur la plateforme consistant en des cours de peinture dans son atelier. Le travail d'hébergeur peut aussi venir à remplacer complètement l'activité professionnelle exercée précédemment. Certains découvrent que l'activité Airbnb peut se substituer à leur ancien travail, lorsque leur entrée sur la plateforme fait suite à une rupture professionnelle. Il arrive aussi que l'hébergement touristique soit abordé d'entrée de jeu comme une nouvelle carrière, un moyen de changer de métier. Mais pour une bonne part de notre échantillon, notamment parmi les retraités (17 des 42 personnes interrogées), Airbnb fournit une occupation nouvelle qui, si elle peut être apparentée au travail, n'est pas d'ordre professionnel.

La pratique de l'hébergement Airbnb permet ainsi à certains d'accéder à diverses gratifications non financières : sortir de l'isolement qu'induit la retraite ; valoriser un capital culturel cosmopolite (Weenink, 2012) ; se voir reconnaître des compétences relationnelles ; exposer la décoration de son logement et ses goûts personnels dans une logique distinctive, etc. Ces individus placent la relation avec les personnes qu'ils reçoivent au cœur de leur activité. A l'inverse, ceux pour qui Airbnb est une source de rente parmi d'autres, souvent préférée à la location de long terme pour les avantages qu'elle présente (sécurité du rapport locatif, lucrativité, etc.), minimisent les interactions avec leurs hôtes car ils n'en attendent rien et estiment ne pas avoir assez de temps pour le faire.

Nous nous distinguons sur ce point de Beauvisage, Beuscart et Mellet lorsqu'ils affirment que certaines pratiques sont « couplées au parcours professionnel » tandis que d'autres en sont « découplées » (Beauvisage et al., p. 7). L'activité professionnelle et le rapport à l'emploi conditionnent la manière dont l'activité Airbnb est pratiquée.

L'articulation entre l'hébergement et les autres activités exercées est d'abord d'ordre temporel. Les métiers qui se caractérisent par une certaine flexibilité ou amènent à travailler chez soi (celui d'enseignant, d'artiste ou d'artisan par exemple) permettent de s'accommoder plus facilement que d'autres des contraintes induites par l'accueil de touristes. L'absence d'activité professionnelle (liée à la retraite ou à la perte d'emploi notamment) induit une disponibilité perçue comme nécessaire à la mise en œuvre des tâches inhérentes à la fonction d'hébergeur : le ménage, l'échange avec les hôtes, les prescriptions touristiques, etc. A l'inverse, le manque de temps est l'argument le plus souvent invoqué par ceux qui minimisent ces tâches et se concentrent plus exclusivement sur la profitabilité de la location.

Dans plusieurs cas, la location est non seulement permise par l'activité exercée à titre principal mais elle fournit, sans demander aucun effort ou en en demandant peu (selon les enquêtés eux-mêmes), le socle financier qui la rend possible. C'est ainsi que la conçoivent certains artistes ou artisans d'art par exemple. Elle offre une source de revenus « passifs » (plus ou moins substantiels), palliant la faiblesse ou la précarité de ceux issus de l'emploi, pour des auto-entrepreneurs, des intermittents du spectacle, des personnes pensionnées ou travaillant à temps partiel. La possibilité d'obtenir un revenu locatif peut aussi aider à rompre avec un métier qui fait souffrir, se désengager ou passer à mi-temps, être plus exigeant à l'égard des tâches acceptées en tant qu'indépendant, palier une perte de revenus pendant une période de chômage, etc. Pour plusieurs enquêtés (un chauffeur-routier au chômage, un infirmier psychiatrique épuisé par son métier, etc.) l'argent gagné via la plateforme accompagne le relâchement du rapport à l'emploi en jouant, en quelque sorte, le rôle d'amortisseur.

QUATRE FAÇONS D'ÊTRE HÉBERGEURS AIRBNB

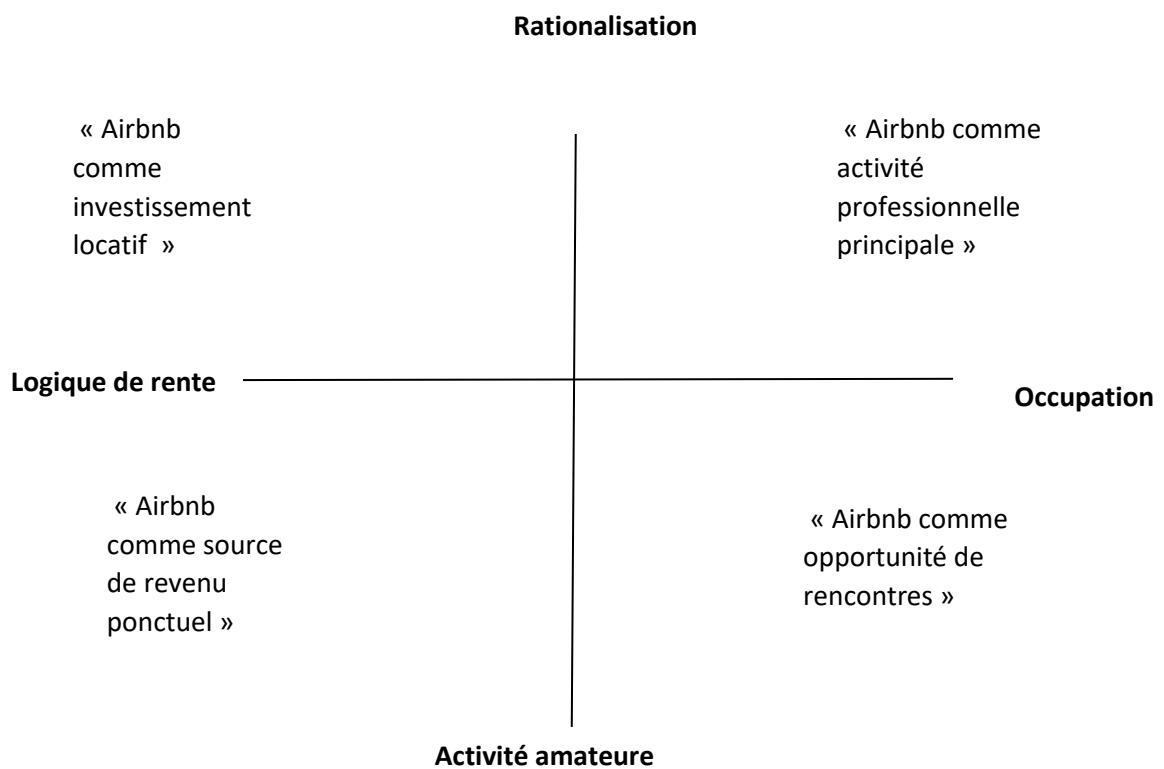
Les deux critères qui viennent d'être présentés (rationalisation *versus* amateurisme ; occupation *versus* rente), permettent de dégager quatre modalités de l'activité d'hébergeur nettement différenciées. Celle-ci peut consister en un investissement locatif ; une activité professionnelle principale ; une opportunité de rencontre ; une source de revenu ponctuel.

Cette typologie n'est pas une classification. Son objectif n'est pas de classer de manière rigide les hébergeurs interrogés, mais de rendre intelligibles et d'expliquer leurs stratégies et leurs pratiques. Celles-ci sont parfois évolutives. Certains hébergeurs passent d'un type à l'autre au fil de leur trajectoire socioprofessionnelle (ou de celle de leur conjoint), des étapes de leur parcours biographique, familial, patrimonial, des variations de leur situation économique. Cette typologie offre donc une grille de lecture des carrières d'hébergeurs, en amont et en aval de l'engagement dans l'activité Airbnb. Elle permet également de mettre en évidence les principaux facteurs déterminant les stratégies typiques des hébergeurs.

Les individus qui participent à l'élaboration de chacun des types présentent des traits saillants : ils ont des manières communes de pratiquer l'activité ; leurs trajectoires professionnelles et leur situation d'emploi présentent des similarités, ainsi que leur niveau de fortune. Leur propension à rationaliser leur activité dépend de certaines dispositions, acquises notamment dans la sphère professionnelle ; elle apparaît aussi corrélée à la valeur des biens possédés et plus largement aux ressources économiques des hébergeurs. Une partie d'entre eux ne possèdent par exemple pas nécessairement les moyens d'externaliser les tâches de ménage et d'accueil ou de fixer un nombre de nuitées minimum pour en réduire la fréquence. Ainsi, dans la partie supérieure du schéma ci-dessous se situent des individus dont les positions sociales sont en moyenne plus élevées et les patrimoines plus importants que ceux situés dans la partie basse.

Cette dimension économique sous-jacente à la typologie s'entrecroise avec celle du territoire. La valeur des patrimoines dépend de la localisation des logements loués. De même, les stratégies des hébergeurs sont liées à la manière dont ils exploitent les potentialités du territoire où s'inscrit leur activité, en particulier leur degré d'attractivité touristique. Il n'est donc guère étonnant que, conformément à notre hypothèse de départ, chaque type présente des caractéristiques communes en terme de localisation. Mais, ils sont également associés, nous le verrons, à des modes spécifiques d'encastrement local de l'activité Airbnb.

Figure 2 : Typologie des hébergeurs



3.1. Airbnb comme investissement locatif

Pour une première catégorie d'hébergeurs (cinq cas correspondent tout à fait ce type ; dix ont participé à son élaboration), Airbnb est une source de rente reposant sur un investissement immobilier ou sur la valorisation de biens déjà possédés. Cette manière typique d'exercer l'activité Airbnb se retrouve dans des territoires à fort développement touristique : l'hyper-centre de Tours et d'Amboise (n=4) ; les espaces ruraux d'accueil touristique situés dans des communes viticoles (n=4) ou à proximité de sites touristiques majeurs (n=2).

L'activité vise ici à se constituer un patrimoine ou tirer profit de biens précédemment acquis. La location touristique a été choisie parce qu'elle est plus rentable que celle de long terme. L'activité, rationalisée, consiste en un alignement sur les standards de l'hébergement touristique de luxe. Plusieurs de ces loueurs peuvent être classés dans la nouvelle « strate de rentiers [qui] tirent profit des nouvelles opportunités économiques principalement foncières et immobilières » (Boltanski et Esquerre, 2017, p. 454). Chez eux, la recherche du rendement maximum se fonde sur la mise en évidence de la singularité du logement, l'incommensurabilité contribuant à la valeur du produit dans une logique d'économie de l'enrichissement (ibid.) Ces individus disposent de savoir-faire patrimoniaux découlant de leur origine sociale ou de parcours professionnels dans les secteurs de la banque, de l'immobilier ou du bâtiment. Leur rapport à la propriété est marqué par l'idée que le patrimoine, même lorsqu'il n'est pas outil de production, participe de la réussite professionnelle et de sa transmission à la descendance (Gollac, 2011, p. 290).

Ces enquêtés font en sorte de minimiser les tâches quotidiennes inhérentes à l'activité d'hébergeur. Ils mettent d'autant plus facilement à distance leurs clients que les lieux qu'ils louent sont nettement séparés de leur domicile : dans les hyper-centres, il s'agit d'appartements dans lesquels l'hébergeur ne réside jamais et, dans le rural, de gîtes indépendants, où la séparation privé/public est consolidée par un certain nombre de règles explicitement annoncées aux visiteurs.

L'activité Airbnb peut viser à dégager un revenu qui amortit l'investissement initial ou la réhabilitation et l'amélioration d'un patrimoine envisagé comme un bien de famille. Cette stratégie « d'exploitation » (selon le mot d'un des enquêtés) est conditionnée par les caractéristiques du bien. Dans certains cas le logement loué est considéré non comme un patrimoine mais comme un pur actif, vendable à tout moment : « Si on a un projet d'un seul coup, qui est un projet de vente, ou de changer d'habitation ou changer de ville, et bien on ferme le robinet Airbnb », comme le résume Lionel, professeur des universités, propriétaire d'un appartement dans l'hyper-centre de Tours. Dans le rural, cette logique d'investissement consiste plutôt à acquérir ou entretenir des propriétés à forte valeur patrimoniale. Il s'agit souvent de grandes demeures dont le coût d'entretien est élevé et qui ne laissent pas forcément espérer une forte plus-value à la revente (le créneau de marché sur lequel se situent ces biens est étroit et les prix, fluctuants). Didier, courtier dans le secteur bancaire dont la conjointe est agente immobilière (spécialiste de la vente de châteaux), est l'un des enquêtés qui incarne le mieux ce type. Il limite ses contacts avec les locataires, fait peu de prescriptions touristiques. Son épouse commente : « Je caricature mais, voilà après c'est presque : moins on les voit mieux on se porte ». Didier présente ainsi sa stratégie patrimoniale : « On voulait vraiment réhabiliter, faire

de la conservation [...] On en a encore pour quelques années à rembourser, encore 7-8 ans normalement, puis on arrête ». La location lui apparaît comme la seule façon de tirer profit de son bien, la nécessaire compensation de sa valeur vénale incertaine : « C'est des sommes assez considérables en fin de compte et on sait qu'on va pas les retrouver. Parce que dans l'imaginaire collectif, les gens se disent : qui dit château, dit grosse valeur, mais en fait pas du tout ». Didier sait exactement ce que lui rapporte son activité et à quelles dépenses l'argent qu'il gagne est affecté. Il déplore que ce rapport soit réduit par les frais et les taxes, reprenant à son compte une revendication habituelle des bailleurs (Michel, 2006) : « Donc au final on a plein de frais... Pour vous dire au final, moi j'en récupère qu'un tiers à la fin ». Il a créé une SARL, qu'il définit comme une « structure de loueur de meublés », et une SCI dont ses enfants sont parties prenantes. Il n'envisage pas Airbnb comme un métier, mais comme une source de revenus locatifs indexée sur une stratégie patrimoniale dont le terme peut être fixé.

3.2. Airbnb comme activité professionnelle principale

Une partie des enquêtés (huit coïncident tout à fait avec le type ; sept autres, relevant principalement du type précédent ou du suivant, s'en rapprochent) rationalisent leur activité et n'en masquent pas la finalité marchande mais, à la différence des précédents, y consacrent beaucoup de leur temps.

Cette manière typique de pratiquer l'activité se retrouve exclusivement dans les espaces ruraux d'accueil touristique situés dans des communes viticoles ou à proximité de sites touristiques majeurs. Cette corrélation s'explique en grande partie par le travail de prospection des hébergeurs mené en amont de leur engagement dans l'activité afin de trouver un territoire à fort potentiel touristique disposant de propriétés suffisamment grandes pour pouvoir louer plusieurs logements et vivre de leur activité.

Celle-ci comporte trois dimensions, complémentaires mais pas forcément dépendantes. Les hébergeurs font en sorte de se consacrer à temps complet à l'activité Airbnb afin d'en tirer une grande partie de leurs moyens matériels d'existence. Les prix qu'ils pratiquent sont sciemment calculés de façon à atteindre cet objectif et en fonction des services offerts aux personnes hébergées. Ils cherchent à développer des savoir-faire (notamment au niveau du travail d'entretien, mais aussi des tâches numériques) et des « savoir-être ». Parmi nos enquêtés, ce sont eux qui s'emploient le plus à répondre à l'injonction contradictoire au cœur du fonctionnement de la plateforme Airbnb : garantir un accueil authentique mais aussi une standardisation de la qualité des prestations. Certains essaient ainsi de parfaire, au fur et à mesure de leur engagement dans l'activité, leur maîtrise des interactions avec les touristes (en déterminant leur degré d'intimité, en répondant aussi précisément que possible à leurs attentes, en faisant en sorte que les commentaires qu'ils laissent sur la plateforme soient très positifs, etc.). Il leur arrive de suivre des formations linguistiques ou centrées sur le secteur touristique, ce qui leur permet de voir leurs nouvelles compétences reconnues, à la fois par les dispositifs internes à Airbnb (le label « superhost ») mais aussi dans le monde professionnel du tourisme. Cette recherche d'une reconnaissance de la part des professionnels du tourisme constitue la troisième spécificité de cette catégorie d'hébergeurs. Elle passe par l'inscription dans des dispositifs certifiés, le référencement dans des labels locaux et/ou nationaux, la participation

aux offices de tourisme, etc. La majorité de ces hébergeurs proposent des chambres d'hôtes ou une location dans leur propriété dans des lieux séparés de leurs espaces d'habitation. Ils s'inscrivent dans un cadre entrepreneurial (passant par la création de SARL, microentreprises, etc.). Ils traversent ou ont traversé un processus de reconversion. Mais la rupture biographique masque des continuités : leur activité actuelle est assise sur des compétences acquises antérieurement, dans des métiers commerciaux ou relevant de la gestion et des ressources humaines (Denave, 2006).

Sylvie illustre parfaitement ce type. Ancienne opticienne, titulaire d'un master en ressources humaines, elle décide avec son conjoint et ses deux enfants de quitter la région parisienne pour lancer un nouveau projet lui permettant de concilier vie familiale et « la liberté d'être son propre patron ». Elle prospecte pendant un et demi pour trouver une localisation permettant à son conjoint de ne pas être éloigné d'une gare TGV et d'attirer des clients grâce à la proximité de sites touristiques majeurs. Sylvie jette son dévolu sur un ancien domaine viticole, dans laquelle elle restaure les anciens logements des ouvriers afin d'en faire deux gîtes séparés de son habitation principale. Elle y construit ensuite une piscine, lui permettant d'élargir le temps de séjour des hébergés sur place et d'éviter un taux de rotation trop important. Les périodes d'ouverture de cette piscine constituent un des éléments de la fixation du prix de location, dans une logique concurrentielle vis-à-vis des autres hébergeurs : « on a fait comme dans toute démarche commerciale, j'ai fait ma petite étude de marché et donc forcément je me suis mis à voir ce que faisait la concurrence. On a prospecté et les prix se sont fait aussi en fonction de ça, en fonction de la demande aussi, donc on ne propose pas non plus les mêmes prix en fonction des mois de l'année (...) Et puis on ajuste aussi d'une année sur l'autre parce que il y a des mois ou par exemple l'année dernière, il y avait un taux de fréquentation qui n'était pas très élevé donc forcément on a pas augmenté cette année et on va plutôt baisser ». Sylvie exerce seule l'activité, s'appuyant sur son expérience dans le domaine des ressources humaines pour « déterminer le bon positionnement à adopter vis-à-vis des touristes, savoir si on va pouvoir lancer une relation, si on va pouvoir lancer les apéros, en tout cas immédiatement, ou si au contraire il faudra davantage rester discrets ». Elle s'empare également de tâches réputées masculines, en étant consciente d'aller à l'encontre des stéréotypes de genre : « Il y en a qui sont assez surpris parce qu'ils me voient couper des arbres, tondre la pelouse, ils voient (rires)... enfin ils me voient sur le tracteur pour tondre la pelouse et bon comme j'ai pas le profil ».

A la différence de Sylvie, plusieurs autres enquêtés de ce type travaillent en couple, à l'image de Michel et Odile. Anciens dirigeants d'une entreprise de services à la personne située en région parisienne, les deux conjoints ont « tout plaqué » pour se lancer dans leur nouveau projet. Ils louent cinq chambres d'hôtes et un gîte, dans des bâtiments séparés de leur propre habitation. Agés d'une quarantaine d'années, ils envisagent d'exercer leur nouveau métier jusqu'à la retraite. S'appuyant sur leur expérience antérieure, ils ont cherché à calculer et à minimiser les risques impliqués par ce nouveau départ. Ils se sont sciemment installés en Touraine, misant sur le potentiel touristique de la région. Ils rationalisent toutes les dépenses induites par leur activité ainsi que le temps consacré à chacune des tâches, qu'ils se partagent équitablement. Loin de faire référence aux principes de l'économie collaborative, ils déplorent les limites qu'impose la législation sur les chambres d'hôtes à l'expansion de leur entreprise (un particulier n'est pas

autorisé à louer plus de cinq chambres d'hôtes). S'ils développent des contacts avec leurs hôtes, qu'ils considèrent comme des clients, c'est dans un esprit « club de vacances ».

3.3. Airbnb comme opportunité de rencontres

Pour une part assez importante des hébergeurs (plus de quinze), l'hébergement via Airbnb vise, certes, à générer un (petit) complément de revenu (celui-ci peut s'élever à plusieurs centaines d'euros par mois, mais il ne constitue pas la principale ressource de ces hébergeurs), mais est avant tout pourvoyeur de relations. Ces hébergeurs n'emploient quasiment jamais le terme de travail pour décrire ce qu'ils font, préférant ceux de « loisir qui rapporte un peu d'argent », de « passe-temps » ou d' « occupation ». Ils sont ceux qui entrent le moins dans la logique de marché ou d'évaluation de leurs tâches pour fixer le prix de la location. La plupart sont sans activité professionnelle (beaucoup sont retraités). Certains exercent un métier qui les laisse relativement libres de leur temps. Ils se caractérisent par une diversité géographique beaucoup plus importante que celle des autres hébergeurs : ils résident à la fois dans des espaces viticoles (n=2), à Tours (n=2) et à Amboise (n=2) mais aussi et surtout dans des espaces dans lesquels on ne retrouve guère les autres types : les petites communes urbaines et périurbaines avec un faible développement touristique et dans lesquelles l'offre Airbnb est faiblement présente (n=11).

Ces hébergeurs, qui proposent une location à l'intérieur de leur logement ou de leur propriété, recherchent le contact avec les personnes qu'ils reçoivent. Les espaces qu'ils louent ne sont pas distincts de ceux où ils accueillent leurs proches et leurs efforts pour les adapter à la location sont inexistantes ou minimes. Ces loueurs ont en effet la conviction que ce qu'ils offrent n'est pas de l'ordre de la prestation professionnelle, ce qui a un effet sur les prix pratiqués et sur la perception des tâches mises en œuvre. Significativement, cette catégorie d'hébergeur se montre incapable de quantifier les efforts que réclament les « choses en plus » requises par l'hébergement, selon l'expression de Céline. Interrogée à propos du temps qu'elle consacre à ces tâches supplémentaires, la jeune femme répond : « Non, en tout cas, c'est pas la sensation que j'ai. Après je ne sais pas si c'est quantifiable. » Elle rejette d'ailleurs explicitement le mot « travail » au profit de l'expression « activité subsidiaire ». Si les hébergeurs relevant de cette catégorie ne « comptent pas leur temps », c'est aussi parce qu'ils ne cherchent pas à le minimiser. Non seulement ils trouvent des gratifications dans l'activité elle-même mais celle-ci est pour beaucoup (certains retraités par exemple), un moyen d'échapper à l'ennui.

L'activité Airbnb est pour eux un « accélérateur de relations », selon l'expression d'une de nos enquêtées. Elle peut apparaître comme l'occasion de voyager par procuration, hors des sentiers battus, et de se confronter à une diversité culturelle, en particulier pour ceux qui résident en milieu rural : « Airbnb, c'est très stimulant, non seulement parce que vous accueillez les gens, mais j'ai envie de dire intellectuellement aussi, parce qu'il faut se mettre à la portée des gens, faut parler anglais... enfin c'est très stimulant pour des gens qui... enfin nous c'est pas notre cas, mais pour une femme qui serait toute seule, je veux dire, ça maintient un lien social en fait, donc il y a aussi cette dimension [...]. C'est surtout une ouverture aux autres, parce qu'on rencontre quand même des gens de tout horizon et... bon pour nous c'est une chance parce qu'ici on est quand même bien paumés (rires) » (Suzanne, hébergeuse à La Croix-en-Touraine).

La pratique de l'accueil se réfère ici à la notion d'hospitalité. L'hôtelier fait figure de repoussoir. Le modèle de référence le plus souvent mentionné (surtout parmi les plus âgés) est l'hospitalité à l'égard de proches. « Ben, si vous voulez, moi j'accueille les gens comme si c'était ma famille ! », dit par exemple Micheline, professeure à la retraite. L'intimité, la sociabilité « sans façon », voire la construction de relations durables, avec des hôtes qu'on apprécie de revoir régulièrement ou avec lesquels on reste en contact à distance, est donc recherchée. Mais les enquêtés mentionnent aussi un autre modèle : celui de la rencontre de hasard, enrichissante mais non génératrice de lien social, à l'image de nouvelles formes de sociabilité nées sur Internet (Pharabod, 2017). Plusieurs ont acquis le goût des rencontres au travers de leur propre expérience de voyageur. Certains ont beaucoup pratiqué le tourisme « chez l'habitant », le séjour linguistique à l'étranger dans des familles d'accueil ou l'auto-partage. Ces références surgissent spontanément au cours de l'entretien pour expliquer l'attrait d'Airbnb ; dans le propos de Céline, travailleuse sociale d'une quarantaine d'années par exemple : « Comme je faisais partie du tout premier site avant blablacar, et comme j'étais auto-stoppeuse étant plus jeune, j'ai toujours été dans du truc partagé ».

Les modalités d'interaction avec les touristes sont influencées par la dotation en capital culturel des hébergeurs. Alors que certains s'appuient sur leur capital culturel, « certifié » (la pratique des langues étrangères par exemple) ou « non certifié » (Bernard, 2012), en faisant preuve d'une aisance dans la communication et d'une capacité à s'adapter aux attentes des touristes (« se mettre à leur niveau », selon l'expression d'une partie d'entre eux), d'autres mettent d'abord en avant des valeurs d'hospitalité et de convivialité, en développant par exemple des sociabilités autour de l'« apéro » ou du potager. Dans leur pratique de l'hébergement beaucoup mobilisent des savoir-faire acquis dans des métiers relationnels. Ces (ex) professionnels du soin, travailleurs sociaux, enseignants etc. soulignent souvent l'utilité de leur connaissance de « l'humain » pour saisir les attentes de leurs hôtes, les prendre en charge ou éviter les conflits, bref, pour effectuer le travail émotionnel inhérent à l'activité d'hébergeur. Lorsqu'on demande à Lucie quelle ressemblance existe entre l'accueil Airbnb et son ancien travail d'infirmière, elle répond : « C'est l'humain », formule que l'on retrouve sur son profil en ligne : « ... de l'être humain j'ai fait mon métier, ma richesse, pourquoi s'arrêter !!!! ».

3.4. Airbnb comme source de revenus ponctuels

Pour certains enquêtés (sept personnes ont contribué à l'élaboration de ce type), Airbnb est seulement une source de revenu complémentaire permise par l'exploitation provisoire d'espaces libres à l'intérieur de leur habitation (de façon plus ou moins intermittente). Contrairement aux autres types, ces hébergeuses résident uniquement en ville, à Tours (n=5) et Amboise (n=2), dans des quartiers centraux où elles ne sont pas les seules à pratiquer la location provisoire. C'est d'ailleurs souvent en observant des voisins tirer des revenus de l'accueil de touristes qu'elles décident de mettre en location une ou des chambres à l'intérieur de leur logement ou éventuellement leur logement entier lorsqu'elles peuvent être temporairement hébergées chez un tiers ou durant les vacances (ce qui explique qu'une partie d'entre elles proposent plusieurs annonces sur le site Airbnb). Shelly Kreiczer-Levy (2015) a forgé l'expression de « *personal consumption property* » pour désigner ces espaces qui, à l'intérieur

d'une propriété personnelle deviennent affectables à des échanges marchands. Le départ d'enfants, la possession d'une chambre d'amis, etc. ouvrent la perspective de nouvelles rentrées d'argent, qui sont mises en regard de fins précises (payer les charges, partir en vacances, financer les études de ses enfants, etc.) et visent à pallier une précarité économique ou des revenus faibles. Ces hébergeuses exercent des métiers divers (on compte un seul homme parmi cette catégorie) : travailleuse sociale, professeuse, danseuse, etc., peu rémunérateurs et assortis de statuts atypiques (temps partiel, intermittence, etc.). Elles ont en commun d'être divorcées.

Comme les « investisseurs », elles se contentent de mettre à disposition un logement, sont peu investies dans l'accueil touristique et la relation avec les hébergés, y consacrent peu de temps, et ne cherchent pas à acquérir de nouvelles compétences. Leur engagement dans l'activité d'hébergeuse est provisoire, il est indexé aux fluctuations de leurs revenus mais aussi à celles de leur état de santé, et à l'acceptation des désagréments associés au fait d'héberger chez soi.

Le cas de Claire, professeure de français qui accueille ses enfants une semaine sur deux, est assez caractéristique de cette façon, non pérenne, de pratiquer l'activité en vue de combler des revenus trop faibles ou incertains, de gagner un peu d'argent au travers d'une pratique strictement locative : « Airbnb je m'y suis pas lancé pour Airbnb, mais parce que je me suis dit qu'il faut que je trouve un autre moyen de gagner ma vie que ce que me donne l'État. Mon salaire en gros je trouve qu'il me convient pour le quotidien, mais dès que je veux partir en vacances, c'est pas possible ». Elle loue ainsi ponctuellement la chambre de ses enfants en leur absence et son appartement entier lorsqu'elle part en week-end, en vacances ou lorsque ses comptes sont dans le rouge. Dans ce cas, elle est hébergée chez des proches. La relation avec les hôtes peut ne pas être considérée comme une contrainte forte mais elle n'est pas ce qui donne sens à l'activité : « J'aime bien le fait de rencontrer des gens. Après, je vais être honnête c'est pas... ». La finalité de l'activité peut évoluer mais est toujours limitée dans le temps : « c'est vrai que c'est un gros boulot quand même à chaque fois et là on s'est mis d'accord avec mon compagnon, on fait que les vacances scolaires cette année si on part, on ne s'emmerde plus à tout vider pour deux nuits et nous aller squatter chez des amis. Ou alors éventuellement un week-end, on en profite pour faire un petit weekend en Bretagne. Et encore, on estime que ça ne vaut plus le coût parce que ça nous demande quand même sept, huit heures de boulot du coup c'est chiant quoi (...) Après, c'est toujours un peu au dernier moment. Tu vois début juillet l'année dernière, je me suis dit : « Bon ben voilà, je ne partirai pas en vacances, j'ai rien », et puis finalement j'ai loué tout l'été ».

Néanmoins, certains individus appartenant à cette catégorie basculent peu à peu dans celle des « professionnels », à l'image d'Adèle (voir *supra* 2.3.) ou de Fabien. Ce chauffeur-routier licencié depuis quatre mois décide, sur les conseils de sa fille, familière d'Airbnb, de mettre en location le petit studio attenant à sa maison afin de faire face aux traites de son crédit. Devant le succès immédiat de son annonce, qui lui a « sauvé la vie » comme il le répète plusieurs fois, il opère tout d'abord une routinisation de son activité (négociation avec un vigneron local pour obtenir des stocks de bouteille, mise en place d'un petit déjeuner standard, etc.) avant de se lancer dans une formation financée par Pôle Emploi pour faire de l'activité d'hébergement son emploi principal.

3.5. L'encastrement territorial des types

Notre enquête contribue à montrer que les activités mises en œuvre via la plateforme Airbnb sont de natures diverses et que les stratégies des hébergeurs s'articulent aux caractéristiques des territoires, en fonction notamment de leur potentiel touristique, de la valeur des patrimoines qui y sont détenus et des revenus qu'il est possible de tirer de la location. Mais, les localisations géographiques associées aux différents types ont également des implications sur le mode d'insertion locale de l'hébergement Airbnb. Ceux pour qui Airbnb constitue une « activité professionnelle principale » ou une « opportunité de rencontres », s'inscrivent dans les réseaux locaux de solidarité. On peut expliquer cette spécificité de deux façons : d'une part, l'hébergement Airbnb est considéré par ces hébergeurs comme une activité en soi, dans laquelle les prescriptions touristiques (conseil de visites, orientation vers des commerçants locaux, etc.) occupent une place importante ; d'autre part, ils se localisent très majoritairement dans le rural et le périurbain. La prédominance de l'habitat individuel et de la forme d'hébergement « chez l'habitant » ainsi que la structure des relations de voisinage dans ces territoires expliquent sans doute que l'activité apparaisse peu génératrice de conflits, au regard de ce qui ressort de la littérature existante centrée sur les centres-villes des grandes métropoles ou de ce que nous avons pu observer dans des appartements de quartiers centraux de Tours détenus par des « investisseurs locatifs » ne résidant pas sur place. L'activité Airbnb s'inscrit ici dans une chaîne d'échanges locaux entre possesseurs de ressources hétérogènes (Weber, 1989) et constitue un objet d'échange dans le circuit de dons/contre dons de proximité. Ces échanges se manifestent sous trois formes : l'aide de voisins pour l'entretien du logement ou l'accueil des touristes ; les regroupements locaux d'hébergeurs, formels ou informels, permettant l'échange de conseils ou de clients lorsqu'un hébergement est indisponible (certains hébergeurs du type « Airbnb comme activité principale » participant par ailleurs au fonctionnement des offices de tourisme de l'intercommunalité) ; la formulation de prescriptions bénéficiant aux commerçants et artisans locaux. Le type « Airbnb comme activité principale » étant localisé dans des espaces viticoles, ce travail de prescription y est spécifique. Il implique des échanges avec des viticulteurs locaux, qui débouchent parfois sur des prestations partagées (incluant des visites de vignes par exemple). Quant au type « Airbnb comme opportunité de rencontres », situé plus majoritairement dans des communes moins touristiques, il est vu par certains comme une opportunité de revivifier le petit commerce et de s'assurer une notabilité locale.

En revanche, la pratique de l'hébergement comme « investissement locatif » ou « source de revenus ponctuels », est très peu encadrée dans des solidarités de voisinage ou des réseaux professionnels locaux, notamment parce qu'Airbnb n'est pas vécue comme une activité en soi et que les hébergeurs ont peu d'interactions avec leurs hôtes. Contrairement aux autres hébergeurs, ceux-ci ne recourent que très rarement à l'aide de leurs voisins.

3.6. Quel effet de la crise sanitaire sur les hébergeurs ?

La pandémie du Covid-19 a eu de nombreuses conséquences, directes ou indirectes, sur l'activité des hébergeurs Airbnb ? Une enquête sociologique menée à Bordeaux montre ainsi que les hébergeurs bordelais ont adopté des stratégies multiples et différenciées pour pallier

l'absence de touristes et la perturbation de leur activité, certains se désinscrivant même de la plateforme (Piganiol, 2021).

Quelles répercussions a eu la pandémie sur l'activité des hébergeurs Airbnb de notre échantillon ? Afin de répondre à cette question, nous nous appuyons sur deux sources : nous avons étudié, d'une part, la page Airbnb de nos enquêtés début 2020, pour savoir si celle-ci était toujours active et si les hébergeurs continuaient à recevoir des commentaires de touristes ; d'autre part, en réinterrogeant directement une dizaine d'hébergeurs de notre échantillon.

Un premier constat majeur s'impose : la moitié de nos enquêtés (21/42) n'ont plus de page Airbnb active trois ou quatre années après avoir été interrogés, ce qui confirme la réversibilité de l'engagement dans l'activité (voir *supra* 1.4.).

Le second constat est qu'aucune modalité typique d'activité Airbnb ne semble associée à une probabilité plus importante d'arrêt de l'activité : la proportion d'arrêt est sensiblement la même dans chacun des types.

Enfin, comme pour la multi-annonce qui revêt des significations différentes selon les hébergeurs (voir *supra*), les raisons de l'arrêt varient fortement selon les types et n'ont pas forcément la même signification. Ainsi, l'arrêt de l'activité Airbnb ne signifie pas nécessairement celle de l'activité d'hébergement.

Parmi le type « Airbnb comme activité professionnelle principale », les enquêtés présentés précédemment sont exemplaires de cette diversité de logiques sous-jacentes à l'arrêt ou non de l'activité sur la plateforme. Si Sylvie continue son activité sur Airbnb, Michel et Odile ne disposent quant à eux plus d'annonce sur la plateforme mais continuent d'héberger des touristes dans leur gîte et leurs cinq chambres d'hôtes. Ils avancent trois raisons à leur retrait de la plateforme :

- Des problèmes d'articulation des calendriers entre la plateforme Airbnb, les autres plateformes de location telles Booking et leur propre site internet.
- Le peu de demandes pour leurs chambres d'hôtes sur Airbnb (au contraire de leur gîte), car, selon eux, les hébergés sont plus à la recherche de logements entiers.
- La possibilité, en se retirant de la plateforme, d'économiser les frais Airbnb et de ne plus être soumis aux injonctions de la plateforme (par exemple sur le nombre de nuitées).

La crise sanitaire a eu au final peu de conséquences négatives sur leur activité. Ils soulignent, comme les autres enquêtés ayant participé à l'élaboration de ce type, le fait que les aides économiques reçus pendant le premier confinement leur ont évité une perte de revenus, qui a été suivi d'un effet rebond avec un afflux de demandes de réservation de touristes à partir l'été 2020. Ils présentent ainsi l'année 2022 comme « une année exceptionnelle ». Ils cherchent maintenant à se diversifier, en accueillant notamment des stages de yoga, des mariages, anniversaires, séminaires, ce qui leur permet de n'avoir aucune période creuse pendant l'année.

A l'inverse, Marie (voir *supra* 1.4.), ancienne chargée de communication, ayant ouvert des gîtes (n=2) et des chambres d'hôtes (n=5) dans un domaine rural pendant plus de 15 ans, a arrêté complètement son activité. La crise sanitaire a accéléré une réflexion en germe depuis quelques années, notamment autour de l'épuisement ressenti au travail. Elle et son mari ayant beaucoup emprunté pour acquérir le domaine rural, elle ne peut guère faire de pause, prendre des vacances ou déléguer certaines tâches ménagères (voir *supra*, 1.4.), car ils n'en ont pas les moyens.

L'argent gagné via la location était réinvesti dans les réparations et l'entretiens des logements. Epuisé physiquement et émotionnellement (voir *supra* 1.4.), elle cherche à vendre le domaine depuis la réalisation du premier entretien en 2017. La crise sanitaire a eu sur ce point un effet bénéfique : elle réussit à vendre le domaine en 2021 à un couple venant de région parisienne qui ont repris l'activité des chambres d'hôte et du gîte.

Parmi le type « Airbnb comme investissement locatif », la situation varie fortement selon la localisation du bien loué. Les enquêtés qui louent un appartement dans l'hyper-centre de Tours et de Blois continuent toutes et tous, à une exception près, leur activité sur Airbnb. A l'inverse, les hébergeurs du rural ayant investi Airbnb pour acquérir ou entretenir des propriétés à forte valeur patrimoniale ont beaucoup plus fréquemment arrêté leur activité. C'est le cas de Didier et de sa compagne (voir *supra* 3.1.). Tous les deux à la retraite depuis un an, ils ont décidé d'arrêter leur activité Airbnb au même moment. Ils ont clôturé l'ensemble de leurs sociétés de location, vendu leur château et déménagé en Bretagne pour se rapprocher de leurs enfants et petits-enfants. La crise sanitaire a entraîné un arrêt de l'activité durant le premier confinement mais n'a eu, selon eux, un rôle très marginal dans la décision d'arrêter l'activité, avant tout motivée par le départ à la retraite et des raisons familiales.

Ces raisons sont majoritairement celles qui expliquent l'arrêt des hébergeurs ayant participé à l'élaboration du type « Airbnb comme opportunité de rencontres » : des problèmes de santé pour Lucie (voir *infra* 3.3.), un divorce ou une mobilité professionnelle pour d'autres. D'autres, comme Céline qui loue à la fois une chambre pendant l'année et l'ensemble de son logement ponctuellement durant les vacances (voir *infra* 3.3.) ont continué leur activité. La crise sanitaire n'a pas eu d'impact sur son activité, car une locataire de longue durée est arrivée juste avant le premier confinement (et est repartie à la fin de celui-ci) et elle n'a pas constaté moins de demandes de locations à partir de l'été 2020. Elle continue à « sélectionner » les demandes et à ne pas répondre à toutes, car le moteur premier de son activité Airbnb reste la rencontre de voyageurs d'une autre culture.

Parmi le type « Airbnb comme source de revenus ponctuels », le choix de continuer, ou non, l'activité est beaucoup plus motivée par des questions économiques, les rentrées d'argent étant mises en regard des désagréments entraînés par le fait de recevoir des gens chez soi (voir *supra* 3.4.). Muriel, cadre de la fonction publique, loue ainsi depuis 2015 une chambre de son logement situé dans le centre-ville de Tours sur Airbnb lorsqu'elle est en déplacement pour le travail ou en vacances, cette rentrée d'argent ponctuel lui permettant de financer en partie ses vacances et les études dans l'enseignement supérieur de sa fille. Depuis le premier entretien, elle a été mutée dans une institution de la métropole orléanaise dans laquelle elle dispose d'un logement de fonction. Elle loue donc plus fréquemment qu'avant une chambre dans son appartement tourangeau, en fonction de sa disponibilité temporelle et de la facilité à trouver, ou non, une personne ressource pour remettre les clefs au locataire ou faire le ménage.

CONCLUSION

Notre recherche montre que les manières de pratiquer l'hébergement Airbnb varient selon le degré auquel cette activité est rationalisée et selon le sens qui lui est attribué : source de rente ou occupation. Ces critères permettent de désamalgamer des tendances souvent confondues sous les termes de « marchandisation » ou de « professionnalisation ». Sans nier les effets propres de la plateforme (Slee, *op. cit.*), ils apportent un nouvel éclairage sur la variété de ses usages, complétant en cela les recherches menées sur les diverses pratiques de l'économie collaborative (Beauvisage et *al.*, 2018 ; Jourdain, 2018). Si l'analyse fine des pratiques se distingue d'approches centrées sur l'effet des plateformes, elle complexifie aussi fortement les résultats d'analyses quantitatives des données issues du « web scraping » du site Airbnb opposant les multi-annonceurs aux autres hébergeurs et distinguant les territoires en fonction de la présence relative de ces deux catégories. Des enquêtés multi-annonceurs ont ainsi participé à l'élaboration de chacun de nos types et ne sont surreprésentés dans aucun. Elle montre également que la crise sanitaire n'a pas eu d'effets univoques sur l'activité Airbnb des hébergeurs.

L'approche choisie permet d'affiner le constat selon lequel les hébergeurs ne sont pas tous des « investisseurs touristiques » (Cocola-Gant, 2016). Si la pratique de l'hébergement touristique est un nouveau moyen « d'extraction de capital », elle est aussi une occupation. Parmi nos enquêtés, certains travaillent pour obtenir des gratifications autres qu'économiques. Une autre partie se saisit de l'opportunité que lui offre l'émergence d'un marché du logement touristique pour obtenir un complément de revenu (Coudrin, 2021). D'autres entrent dans un processus que l'on peut appeler « professionnalisation », à condition de désigner ainsi l'insertion de l'activité d'hébergeur dans des réseaux de clients et de partenaires, privés ou publics (Demazière, 2009). Notre recherche suggère ainsi que la dichotomie habituelle entre « capital platforms » et « labour platforms » n'est pas aussi nette qu'il y paraît. Dans les usages concrets, les deux finalités sont souvent entremêlées. On peut y voir le reflet d'une tendance, encouragée par les pouvoirs publics depuis les années 1970 : devenir propriétaire, utiliser sa propriété pour devenir « entrepreneur de soi » (Abdelnour, Lambert, 2020). Dans ce contexte, il est compréhensible que les stratégies des hébergeurs soient tributaires non seulement de la rentabilité du capital immobilier qu'ils possèdent mais aussi de leur trajectoire professionnelle et de leur rapport à l'emploi. Le rapport de complémentarité ou de substitution entre hébergement et les autres activités exercées se révèle déterminant sur l'échantillon enquêté.

Le terrain d'enquête choisi a permis de mieux mettre en évidence la diversité des modalités d'usage de la plateforme Airbnb, en se focalisant sur des territoires où celles-ci ne sauraient se réduire à l'extraction d'une rente de localisation. Les résultats obtenus grâce à ce choix mettent en évidence une autre forme de relation entre hébergement Airbnb et territoire : l'encastrement, c'est-à-dire l'intrication plus ou moins forte entre cette activité et des réseaux de relations locaux. Les types que nous avons mis en évidence apparaissent corrélés avec les caractéristiques sociales et économiques des territoires où ils se localisent et les activités économiques qui y sont présentes (activités touristiques, agricoles, etc.). Les modalités d'encastrement de l'activité Airbnb dans le voisinage varient. Les contextes ruraux ou peu urbanisés semblent plus favorables à l'inscription des loueurs Airbnb dans des réseaux locaux de professionnels du

tourisme ou d'entraide de voisinage, tandis que la stratégie d'investisseur apparaît plus désencastrée. Cette corrélation entre modalités de l'activité et sa localisation gagnerait à être vérifiée à un niveau plus vaste et dans d'autres configurations géographiques, telles que les grandes métropoles, les territoires littoraux ou des territoires ruraux moins touristiques que ceux étudiés. S'intéresser non pas seulement à l'influence du développement d'Airbnb sur les dynamiques des prix immobiliers mais à la manière dont les territoires conditionnent les activités Airbnb et leur encastrement dans les réseaux locaux est une perspective riche d'enseignement pour les politiques territoriales et touristiques dans un contexte où l'entreprise Airbnb cherche à développer son activité et à modifier son image, à travers par exemple un partenariat en 2019, puis à nouveau en 2021, avec l'Association des Maires Ruraux de France.

BIBLIOGRAPHIE

ABDELNOUR, S., LAMBERT., A., (2020) « « L'entreprise de soi », un nouveau mode de gestion politique des classes populaires ? Analyse croisée de l'accession à la propriété et de l'auto-emploi (1977-2012) », *Genèses*, vol. 118, n° 1, 2020, p. 63-84.

Acadie (2017), *Airbnb dans les campagnes*, Document d'étude, en ligne : <https://press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2017/10/Airbnb-dans-les-campagnes-Acadie.pdf>

AGUILERA, T., ARTIOLI, F., COLOMB, C. (2019), Explaining the Diversity of Policy Responses to Platform-Mediated Short-Term Rentals in European Cities : A Comparison of Barcelona, Paris and Milan, *Environment and Planning A : Economy and Space*, 23 juillet, p. 1-24.

ANDRIEU, D., DEVAUX J., OPPENCHAIM N. (2019), Cet Airbnb dont on ne parle pas, *Metropolitiques.eu*, en ligne : <https://www.metropolitiques.eu/IMG/pdf/pdf_met-devauxetal.pdf>

[ARTIGALAS, V., MORHET-RICHAUD, P. \(2018\), Rapport d'information n° 587 \(2017-2018\), fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 20 juin 2018, <https://www.senat.fr/rap/r17-587/r17-587.html>](https://www.senat.fr/rap/r17-587/r17-587.html)

ARTIOLI F. (2018), Digital platforms and cities : a literature review for urban research, Cities are back in town, Working Paper 01/2018, Sciences Po Urban School.

AYOUBA, K., BREUILLÉ, M.-L., GRIVault, C., LE GALLO, J. (2019), Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market? An Empirical Analysis for French Cities, *International Regional Science Review*, n°7, p. 76-104

BEAUVISAGE T., BEUSCART J.-S., MELLET K. (2018), Numérique et travail à-côté. Enquête exploratoire sur les travailleurs de l'économie collaborative, *Sociologie du travail*, vol. 60, n°2, p. 5-20.

BERNARD L. (2012), Le capital culturel non certifié comme mode d'accès aux classes moyennes. L'entregent des agents immobiliers, *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, n° 191-192, p. 68-85.

BOLTANSKI L., ESQUERRE A. (2017), *Enrichissement. Une critique de la marchandise*, Paris, Gallimard.

BOUQUET, C., VACHER L., VYE, D. (2019) « Que nous dit l'offre Airbnb sur l'évolution des territoires touristiques ? Le cas de La Rochelle/Île de Ré », *Mappemonde* [En ligne], 125, mis en ligne le 01 janvier 2019, consulté le 20 juin 2019. URL : <http://journals.openedition.org/>

BUREAU M.-C., PERRENOUD M., SHAPIRO R. (2009), *L'artiste pluriel : démultiplier l'activité pour vivre de son art*, Villeneuve d'Ascq, Presses Universitaires du Septentrion.

CHAVES FERREIRA B., JOURDAIN A, NAULIN S. (2018), Les plateformes numériques révolutionnent-elles le travail ? Une approche par le *web scraping* des plateformes Etsy et La Belle Assiette, *Réseaux*, vol. 212, n° 6, p. 85-119.

- COCOLA-GANT A. (2016), Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield, *Sociological Research Online*, vol. 21, n°3, p. 1-10.
- COUDRIN C. (2021), « L'hybridation de l'habitat sur le littoral languedocien : un régime néolibéral de l'immobilier entre tourisme et résidence ? », *Journées du Réseau de recherche sur l'habitat et le logement*, Université Paris-est, 20 mai 2021.
- CORTEEL D., PÉLISSE J., WALTER E. (2009), Introduction, *Formation emploi*, n°108, p. 5-8.
- DEMAZIÈRE D. (2009), Postface, *Formation emploi*, vol. 108, p. 83-90.
- DEMAZIÈRE D., ZUME M. (2016), L'emploi et le travail vus depuis le chômage : enquête sur les expériences des chômeurs, *Revue de l'IREES*, vol. 2, n°89, p. 3-26
- DENAVE S., 2006, Les conditions individuelles et collectives des ruptures professionnelles, *Cahiers internationaux de sociologie*, n°120, p. 85-110.
- FLICHY P. (2017), *Les nouvelles frontières du travail à l'ère numérique*, Paris, Le Seuil.
- FLICHY P. (2019), Le travail sur plateforme. Une activité ambivalente, *Réseaux*, vol. 213, n°1, p. 173-209.
- GOLLAC S. (2011), *La pierre de discorde. Stratégies immobilières familiales dans la France contemporaine*, Thèse de sociologie, EHESS, Paris
- GRAVARI-BARBAS M., GUINAND S. (2017), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*, Londres, Routledge.
- GUICHARD M., POUSSOU-PLESSE M. (2017), L'artisan, son comptable et sa retraite. Étude d'un profil d'indépendants établis, *Travail et emploi*, vol. 149, n° 1, p. 43-72.
- JACQUET E. (2015), Le « prêt payant ». Les paradoxes de l'économie collaborative, *Réseaux*, n°190-191, p. 99-120.
- JARVIS H. (2008), "Doing deals on the house" in a "post-welfare" society: evidence of micro-market practices from Britain and the USA, *Housing Studies*, vol. 23, p. 213–231.
- HERLIN-GIRET C. (2019), *Rester riche. Enquête sur les gestionnaires de fortune et leurs clients*, Lormont, Le Bord de l'eau.
- KREICZER-LEVY S. (2015), Consumption property in the sharing economy, *Pepperdine Law Review*, vol. 43, p. 61–124.
- MICHEL H. (2006), *La cause des propriétaires. Etat et propriété en France, fin XIXe-XXe siècle*, Paris, Belin.
- PEUGEOT, V., BEUSCART, J.-S., PHARABOD, A. S., TRESPEUCH, M. (2015), Partager pour mieux consommer ?, *Esprit*, n° 7, p. 19-29.
- PHARABOD A.S. (2017), Fréquenter des inconnus grâce à internet. Une sociabilité personnelle sans les liens ?, *Sociologie*, vol. 8, n° 1, p. 101-116

- RAYNAUD P. (1987), « Chapitre premier - Les limites de la rationalisation », in RAYNAUD P. (dir.), *Max Weber et les dilemmes de la raison moderne*, Paris, Presses Universitaires de France.
- RICHON J. (2021), « Chaînes Youtube et location meublée de courte durée, ou "comment booster ses revenus Airbnb ?" », *Journées du Réseau de recherche sur l'habitat et le logement*, Université Paris-est, 20 mai 2021
- SEMI, G., TONETTA, M. (2019), Plateformes locatives en ligne et rente urbaine à Turin : les classes moyennes face à l'austérité, *Annales de géographie*, vol.3, n°727, p. 40-61.
- SLEE T. (2015), *What's Yours Is Mine: Against the Sharing Economy*, New York, OR Books.
- SMITH A. (2016), [*Gig Work, Online Selling and Home Sharing*](#), Pew Research Center
- STABROWSKI F. (2017), Airbnb and urban micro-entrepreneurialism in New York City, *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, vol.10, p. 327-347.
- STORS N., KAGERMEIER A. (2017), Airbnb-hosts as players in new urban tourism: motivation in participating from the supply-side perspective, *Geographische Zeitschrift*, vol. 3-4, n°105, p. 190–224.
- WEBER F., (2009) [1989], *Le travail à-côté*, Paris, Éditions de l'EHESS.
- WEBER F., LAMY Y., (1999), Amateurs et professionnels, *Genèses*, n°36, p. 2-5
- WEENINK D. (2012), Les stratégies éducatives des classes supérieures néerlandaises. Professions intellectuelles supérieures, managers et entrepreneurs face au choix entre capital culturel « classique » et capital culturel cosmopolite, *Actes de la Recherche en Sciences Sociales*, n° 191-192, p. 28-39.