

CHAPITRE 5

LOGEMENT ET CRISE EN EUROPE DU SUD : UNE MARCHANDISATION MÉDITERRANÉENNE ?

INTRODUCTION

Voilà le rêve qu'on nous a vendu [la caméra suit la chaîne de fabrication de briques puis la maquette d'une ville devant laquelle se tient le locuteur]. Une ville modèle, parfaite, dynamique. [...] En 2008, le projet a été complètement abandonné. L'Espagne a entamé sa lente descente aux enfers. La bulle a explosé.

(Quentin Ravelli, *Bricks*, 2017)

La caméra suit des vues de Venise. On entend la voix d'un homme : « Je m'en occupe : je rénove la maison, j'en fais une résidence de standing... » « Non », lui répond frontalement un autre, tandis que la camera dévoile leurs deux visages.

(Andrea Segre, *Welcome Venice*, 2021)

Bricks (2017), *Welcome Venice* (2021). D'une certaine manière, ces deux documentaires témoignent des multiples répercussions de la crise des « subprimes » sur les métropoles d'Europe du Sud. *Bricks*, réalisé par Quentin Ravelli (2017), adopte comme fil narratif la brique de construction pour décrire le profond désarçonnement économique de l'Espagne après 2008 : carrières d'argile abandonnées, chantiers à l'abandon, impossibilité à rembourser des crédits immobiliers, expropriations et résistances... *Welcome Venice*, de Andrea Segre (2021), met en scène deux frères en conflit sur un projet de transformation d'une maison familiale en appartements à louer pour les touristes, témoignant de l'intensification de la location de court terme et du dépeuplement des centres historiques, caractéristiques de la deuxième moitié des années 2010 dans de très nombreuses villes d'Europe du Sud.

Alors qu'on aurait pu penser que l'éclatement de la bulle spéculative sur les marchés de l'immobilier en 2008 mettrait un frein à ces dynamiques de financiarisation, le logement est toujours, près de quinze ans

plus tard, une marchandise des plus convoitées. Le phénomène semble tentaculaire à décrire : spéculation sur les prêts bancaires, achat et revente à la découpe, investissements locatifs de court et long termes, création de nouveaux produits et conquête par le marché de secteurs et espaces jusqu'alors protégés, mise en vacance de certains biens en attendant la montée des prix... Dans l'ensemble de ces cas de figure, très diversifiés, le logement sert de support à l'extraction d'une rente et ces usages l'éloignent bien souvent de sa fonction résidentielle¹, avec des conséquences décisives sur la composition et le fonctionnement des espaces urbains. Des firmes comme Blackstone ou Airbnb sont devenues synonymes, dans le débat public, du retour d'un capitalisme de rente à la forte composante immobilière, décrit par Thomas Piketty² et d'autres au début des années 2010.

Cette question s'est également invitée dans le programme Métropoles. Alors que la marchandisation du logement n'était pas nécessairement un axe fort du projet initial de 2017, les travaux et rencontres menées ont consacré de plus en plus d'attention à cette dimension, en particulier lors d'échanges à Barcelone (2019), Turin (2019) et Athènes (2020 et 2021)³. Au fil des discussions, nous avons été frappés par l'ampleur du phénomène et par ses déclinaisons dans les métropoles d'Europe du Sud. Le développement des locations de court terme (« short term rentals ») y a notamment été spectaculaire et très concentré : d'après une étude de 2018 de la répartition européenne des offres Airbnb⁴, la majorité des dix villes comportant le plus haut nombre de biens mis sur la plateforme pour 1 000 habitants sont en Europe du Sud. Il ne s'agit certes pas de l'unique exemple de marchandisation du logement, mais son importance nous a incités à lui consacrer ce chapitre. Comment expliquer en effet que dans des métropoles comme Athènes ou Madrid, Lisbonne ou Rome, aussi touchées par la crise financière et immobilière

¹ Madden – Marcuse 2016.

² Piketty 2013.

³ Voir : colloque international *¿Un municipalismo transformador? la experiencia de barcelona en perspectiv*, Institut de govern i polítiques públiques universitat autònoma de Barcelona, Barcelone (20-21 juin 2019) ; colloque international *Villes en quête d'économie(s), représentations, projets, pratiques dans les métropoles d'Europe du Sud*, Università degli studi di Torino, Turin (17-18-19 octobre 2019) ; table ronde *Modes d'habiter et marchandisation du logement dans les métropoles de l'Europe du Sud : Enjeux de ségrégation à l'échelle des immeubles d'habitation... au miroir de Naples*, Athènes/webinaire (30 nov. 2020) ; table ronde *Ville et nouvelles circulations du capital : premières réflexions sur la propriété transnationale en Europe du Sud*, École française d'Athènes, Athènes (18-19 novembre 2021).

⁴ Adamiak 2018.

des « subprimes », s'observe quelques années plus tard un si fort regain de la marchandisation du logement ?

La première partie de ce chapitre décrit le parcours du logement comme marchandise en crise puis en essor dans des espaces où la propriété immobilière a toujours occupé une place singulière et où les politiques économiques et urbaines ont laissé au marché une grande marge de manœuvre. La deuxième partie analyse de façon approfondie le cas des locations de court terme, d'abord réponse à la crise pour une partie des classes moyennes urbanisées propriétaires de leurs logements puis investissement pour de grandes firmes de l'immobilier et problème public de plus en plus brûlant pour les métropoles touchées par le phénomène. Enfin le chapitre se clôt par des études de cas et récits d'expériences à Athènes, Milan, Naples et sa région (Salerne) et Barcelone.

COMMENT LA MARCHANDISATION DU LOGEMENT A TOUCHÉ L'EUROPE DU SUD APRÈS 2008

Si l'Irlande est, en septembre 2008, le premier pays de l'Union européenne à entrer en récession, l'Espagne, la Grèce, l'Italie et le Portugal ont été affectés de façon intense et prolongée. L'endettement, la baisse de l'activité économique, la montée du chômage, notamment chez les jeunes, s'y font particulièrement forts, d'une façon qui n'est pas homogène mais qui distingue la zone d'autres pays plus au nord de l'Europe.

La première section dégage plusieurs grandes tendances des effets de cette crise sur le logement et les marchés qui lui sont associés, des évolutions des prix de l'immobilier aux mouvements de recomposition du capital dans des secteurs du logement jugés propices aux investissements. La seconde section propose des pistes d'explication au fait que les métropoles d'Europe du Sud aient été particulièrement touchées par la marchandisation du logement dans la deuxième moitié des années 2010.

*Comment le phénomène se recompose-t-il
après la crise des « subprimes » ?*

En Espagne, en Grèce, en Italie et au Portugal, les secteurs de la construction et de l'immobilier, centraux dans les économies nationales, ont été durablement impactés par la cessation de paiements des banques et la crise du crédit bancaire qui a suivi. Ces conséquences de la spéculation sur des prêts immobiliers accordés à des particuliers ont-elles mis un frein à la financiarisation du logement ?

L'observation des prix de l'immobilier dans les quatre pays pourrait laisser penser que le phénomène, après son accélération dans les années 1990, s'est atténué dans les années qui ont immédiatement suivi la crise de 2008.

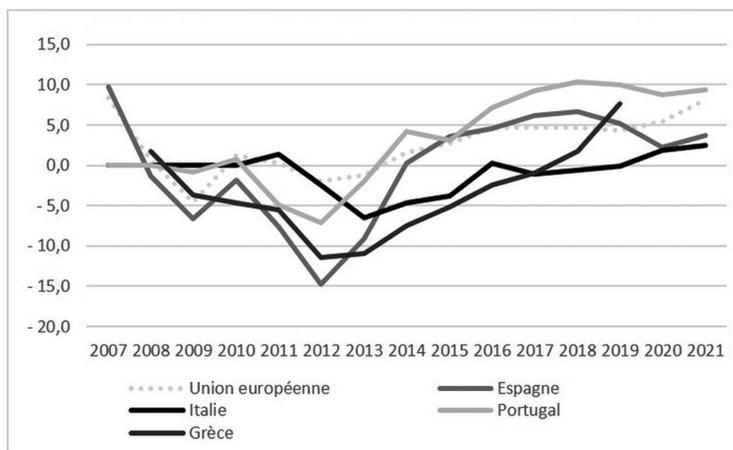


Figure 5.1. Évolution du prix du logement dans les pays d'Europe du Sud (en % annuel de variation avec l'année précédente). Source : calculs des auteurs à partir des données de EUROSTAT et Bank of Greece.

Comme dans le reste de l'Union, notamment en France, les prix ont subi des baisses consécutives importantes : jusqu'à $-14,8\%$ (par rapport aux prix de l'année précédente) pour l'Espagne en 2012, $-11,4\%$ pour la Grèce et $-7,1\%$ pour le Portugal la même année, $-6,5\%$ pour l'Italie en 2013. Si, pour certains pays comme la Grèce, les dynamiques à Athènes et à l'échelle nationale sont assez similaires, dans d'autres, comme l'Italie, des écarts importants existent entre des métropoles comme Milan, en croissance constante, et Rome et le reste du pays.

Cette baisse des prix de l'immobilier connaît donc des inflexions importantes selon les pays et les villes concernées. Elle prend également fin au milieu des années 2010, lorsque les prix recommencent à croître au Portugal et en Espagne, pour atteindre une variation de 10% et de $5,2\%$ respectivement en 2019, toujours par rapport à l'année précédente ; la variation des prix en Grèce est similaire mais plus tardive, tandis qu'en Italie la baisse des prix se fait plus lente et la hausse n'apparaît pas jusqu'à la fin des années 2010 ($-0,1\%$ en 2019).

L'indicateur est partiel mais il montre qu'en Europe du Sud, la crise des « subprimes » et la crise de la dette signent moins l'arrêt de la financiarisation du logement que sa recombinaison. À Barcelone, Asunción Blanco-Romero décrit comment le capital « a profité de la crise [...] la ville désindustrialisée [devenant] une proie pour le regain du secteur

touristique⁵ ». Alors que de nombreux ménages ne peuvent plus payer leur logement, des investisseurs internationaux voient l'opportunité d'acquérir des biens dans des zones où ils peuvent espérer réaliser des plus-values, au regard des transformations touristiques à l'œuvre ou en passe d'advenir, en raison de l'ouverture d'une nouvelle ligne aérienne ou d'une campagne attractive de marketing urbain, par exemple des villes capitales européennes de la culture.

C'est donc bien à une accélération de la globalisation de l'immobilier qu'on assiste après 2008, même si ses manifestations ne sont pas uniformes et linéaires. Au cours de la décennie 2010, les écarts de revenus fonciers (« rent gaps ») se font « planétaires⁶ » et les logements deviennent le support de la circulation et de la recomposition des capitaux financiers. Si ce sont d'abord les métropoles les plus élevées dans les hiérarchies globales qui sont concernées (New York, Londres et Paris en particulier), le phénomène se diffuse ensuite à des villes considérées comme plus secondaires mais au développement touristique fort⁷. L'Europe du Sud occupe à cet égard une position intermédiaire dans les arbitrages des investisseurs de ce « processus global d'accumulation immobilière⁸ ». Ni complètement au Nord, ni complètement au Sud, des villes comme Séville se sont fortement développées autour du tourisme et de l'immobilier et, lorsque les bulles éclatent après la crise de 2008, ce sont bien souvent des investisseurs étrangers qui maintiennent le marché à flot⁹.

L'une des manifestations de ce phénomène s'observe sans conteste dans la diffusion extrêmement rapide et intense des locations de court terme en Europe du Sud. Le recours à des plateformes locatives en ligne ne date pas de la création de Airbnb en 2013, mais ce dernier est responsable d'un véritable saut d'échelle en termes d'accumulation de profits et de concentration de richesses¹⁰. Sous le label d'économie du partage ou collaborative (« sharing economy »), même si le quota de logements réellement partagés ne représente que 30 % en moyenne des annonces¹¹, la plateforme représente un instrument majeur de financiarisation du logement au cours de la période, la digitalisation et la flexibilité des

⁵ Blanco-Romero – Blázquez-Salom – Cànoves 2018 ; voir aussi le chapitre 3 de cet ouvrage.

⁶ Slater 2017.

⁷ Deverteuil 2021.

⁸ Hayes – Zaban 2020, p. 3010.

⁹ Jover – Díaz-Parra 2019.

¹⁰ Gainsforth 2019.

¹¹ Cela concerne les chambres louées des appartements dans lesquels les résidents demeurent effectivement.

usages résidentiels offerts par le modèle constituant des éléments attractifs pour les investisseurs après 2008¹².

Mais ce n'est évidemment pas la seule forme de marchandisation du logement en Europe du Sud dans la dernière décennie. Plusieurs auteurs y notent le développement d'un urbanisme de « pied-à-terre » pour des investisseurs en quête d'un investissement sécurisé pour leurs capitaux dans un pays étranger où il ne leur serait pas désagréable de séjourner¹³. Parfois, les logements sont acquis à la seule fin d'investissement sécurisée de fonds financiers et restent vacants, leur valeur d'usage étant complètement aliénée par cette fonction de coffre-fort (« safety deposit box »)¹⁴. Et comme auparavant, des logements surgissent d'espaces autrefois industriels lors d'opérations de requalification urbaine, le patrimoine public est mis en vente et des grands groupes investissent dans des biens ou des espaces dégradés pour en faire surgir des ensembles résidentiels destinés à des populations aisées, résidences de luxe ou, plus récemment, hôtels étudiants¹⁵.

Ces mouvements de capitaux, de plus en plus internationalisés, se lisent dans les espaces urbains des métropoles d'Europe du Sud. Les activités de centre-ville se réorganisent autour de l'accueil de populations plus souvent de passage et aisées, notamment des touristes. À Athènes¹⁶ ou à Rome¹⁷, les quartiers centraux deviennent monofonctionnels (restauration, bars...) et les prix immobiliers augmentent. Une étude portant sur Lisbonne¹⁸ décrit de façon détaillée l'impact de la marchandisation du logement sur le quartier historique et central d'Alfama. Sous la pression des investisseurs qui cherchent des biens et lassés du bruit, des transformations commerciales, des conflits avec les touristes de passage, les propriétaires résidents sont de plus en plus nombreux à vendre leur logement et à s'installer, pour certaines métropoles, plus en périphérie. Parallèlement, les locations de long terme se font rares et les logements restants, très chers, ne sont accessibles qu'à des populations aisées, touristes ou migrants en quête d'un autre mode de vie (« lifestyle migrations »). À Naples, l'explosion des logements de type Airbnb, à 70 % concentrée dans les quartiers historiques centraux, a généré une augmentation de loyers menaçant les catégories les plus démunies

¹² Cocola-Gant – Gago 2019.

¹³ Hayes – Zaban 2020.

¹⁴ Rogers – Koh 2017.

¹⁵ Sanderson – Özogul 2022.

¹⁶ Balampanidis *et al.* 2019.

¹⁷ Celata – Capineri – Romano 2020.

¹⁸ Cocola-Gant – Gago 2019. Voir aussi du même auteur dans le présent ouvrage l'étude de cas sur Lisbonne du chapitre 3.

(plus de 5 000 demandes d'expulsion en 2017), qui a été l'occasion de la constitution de collectifs de défense, ici avec le soutien de la municipalité¹⁹. Mais cela n'a rien de systématique : Rome, dont le « rione centro storico » offre aujourd'hui deux fois plus de logements Airbnb qu'à ses résidents, n'a pas connu une telle mobilisation. Ce centre historique qui perd rapidement sa population, ne compte plus 31 000 habitants sur les 2,8 millions de la commune²⁰.

En même temps que les centres historiques se dépeuplent, les expulsions s'intensifient, par exemple en Espagne (250 000 ménages expulsés entre 2008 et 2014) et en Italie (en 2014, 69 250 expulsions autorisées par la justice, contre 33 768 en 2005) mais moins en Grèce, pour des raisons qui tiennent à la question des « subprimes » et à certaines mesures politiques²¹. Dans certains contextes nationaux, comme en Italie, on observe un déclin de l'intensité des expulsions au fil de la décennie (en 2019, 43 180 d'après l'Ufficio Centrale di Statistica du ministère de l'Intérieur), avec une chute pendant la période de la crise sanitaire (28 024 en 2020) et une reprise successive (33 522 en 2022).

Peut-on dire, au vu de ces transformations des espaces urbains et de leur structure résidentielle, que la marchandisation du logement post-crise de 2008 accélère la gentrification en Europe du Sud ? De fait, les dynamiques qui viennent d'être décrites s'apparentent sous bien des aspects à une gentrification qu'on pourrait dire transnationale, en suivant des travaux récents, pour certains conduits d'ailleurs dans des terrains d'Europe du Sud²². Pour autant, c'est aussi dans ces pays qu'une indispensable discussion scientifique émerge sur la pertinence des concepts globaux de gentrification et de touristification²³, en soulignant la diversité des agencements entre société, marché et État et en rappelant l'importance d'étudier dans leurs contextes les politiques urbaines qui favorisent la gentrification.

Pourquoi une intensité si forte du phénomène en Europe du Sud ?

Parmi ces politiques, l'inflexion néolibérale occupe une place centrale et a été déterminante dans l'intensification de la marchandisation du logement dans la période et l'espace étudiés. Néanmoins, son influence est à

¹⁹ Froment 2020. Pour 2022, le chiffre de 10 000 expulsions est annoncé par la Préfecture, faisant craindre à des collectifs la « soustraction » définitive de la ville à ses habitants. Voir www.dinamopress.it/news/napoli-una-citta-sottratta-agli-abitanti/.

²⁰ Lelo *et al.* 2019.

²¹ Di Felicianantonio – Aalbers 2018 ; Filandri – Olagnero – Semi 2020.

²² Sigler – Wachsmuth 2020.

²³ Maloutas 2018 ; Jover – Díaz-Parra 2019.

considérer au regard du rôle de protection sociale assuré par le logement dans les sociétés d'Europe du Sud.

Ces dernières se singularisent d'autres pays européens par des taux de propriété très élevés, plus de 70 %, même si de légères variations s'observent entre les pays (l'Espagne et la Grèce ont des taux plus élevés que le Portugal et l'Italie) et dans la dernière décennie (de 80,2 % de propriétaires en 2008, l'Espagne passe à 76 % en 2022, d'après les données d'EUROSTAT). Par rapport à des pays d'Europe de l'Est, aux taux de propriété supérieurs, on observe des temporalités différentes dans la massification de la propriété immobilière et des usages différents, notamment en raison de l'importance de la demande internationale et du tourisme.

Si les rapports à l'habitat et les politiques d'encouragement d'accession à la propriété ont des histoires diversifiées²⁴, le logement est une ressource-clé pour les familles en Europe du Sud. Il compense notamment la faiblesse des protections sociales offertes par l'État et les fragilités subies sur des marchés du travail très ségrégués et avec un secteur informel fort²⁵. Les revenus de l'immobilier ont ainsi pris une place d'autant plus importante que la croissance des revenus a été bien plus faible dans les pays d'Europe du Sud qu'ailleurs dans les trente dernières années (à l'exception de la Grèce) : + 13,7 % pour le Portugal, + 6,2 % pour l'Espagne et - 2,9 % en Italie, soit une variation négative, d'après les données de l'OCDE. La conjonction entre revenus stagnants, croissance de la propriété et des prix de l'immobilier, crise économique et émergence des plateformes a rendu ainsi favorable, comme on le comprendra plus en détail dans la seconde partie, le retour d'un capitalisme de rente parmi de larges pans des sociétés d'Europe du Sud et notamment les classes moyennes.

Cette dynamique ne tient seulement pas cependant que de la rencontre entre les familles et les marchés (de l'emploi, du logement...). Les États ont en effet fortement participé, ainsi que d'autres acteurs territoriaux publics et privés, à définir les manifestations nationales et locales de ce phénomène de marchandisation du logement. Les politiques publiques liées au logement ont bien évidemment une histoire très différente dans les quatre pays. La crise de 2008 n'entraîne pas non plus les mêmes réactions et les trajectoires varient sensiblement entre la Grèce, le Portugal, l'Espagne ou l'Italie ainsi que, dans une certaine mesure, entre leurs métropoles. On observe néanmoins un mouvement de convergence

²⁴ Di Feliciano – Aalbers 2018.

²⁵ Allen 2004 ; Gentili – Hoekstra 2019.

entre des choix politiques opérés dans différents contextes nationaux et urbains à la faveur des investissements privés dans l'immobilier.

Le cas du Portugal semble à cet égard exemplaire : pour répondre aux exigences de la Troïka (des représentants de la Commission européenne, de la Banque centrale européenne et du Fonds monétaire international), le marché immobilier a été considérablement libéralisé (loi en 2012 pour faciliter les expulsions locatives et mettre un terme, sous cinq ans, aux loyers encadrés) et diverses mesures ont été prises pour attirer des investisseurs étrangers²⁶. Parmi elles, on compte le visa doré (« golden visa ») pour les résidents extra-européens (accès facilité à un permis de séjour et à d'autres avantages, notamment fiscaux, sous condition d'investissement, de transfert de capitaux ou d'achat immobilier d'un certain montant), la « flat tax » (plafonnements des impôts, à destination des professions à hauts revenus), etc.

Ces politiques ne se retrouvent pas à l'identique dans les quatre pays (« golden visa » lié à l'achat d'un bien immobilier d'au moins 250 000 euros en Grèce, « investor visa » en Italie pour des investissements dans différents secteurs...), mais l'idée est bien d'orienter, dans un espace conçu comme concurrentiel, les investissements étrangers dans des secteurs, l'immobilier notamment, de pays d'Europe du Sud.

À l'échelle des métropoles, ces politiques se conjuguent avec des mesures d'austérité urbaine et entraînent les villes à tenter de se « vendre » elles aussi, notamment sur le marché du tourisme global, ce qui sera aussi abordé dans un autre chapitre du livre (chapitre 7). Ce n'est pas une nouveauté liée à la crise de 2008 : depuis les années 1990 au moins, les loisirs tiennent une place de plus en plus importante dans les économies nationales d'Europe du Sud, qu'Henri Lefebvre identifiait déjà comme dédiées au récréatif dans la division spatiale du travail en Europe²⁷. Néanmoins, ce marketing urbain a connu une accélération déterminante dans plusieurs villes dans les années 2010, à la faveur d'ouverture de nouvelles lignes aériennes à bas prix (« low cost »), du report des flux touristiques des pays touchés par la révolution arabe de 2011 au sud de la Méditerranée vers des villes comme Naples²⁸, et bien sûr de la crise financière et des coupes budgétaires conséquentes qui ont suivi. La rhétorique dans certains pays, l'Italie en particulier, est proprement celle du pétrole²⁹ : les centres historiques urbains d'Europe du Sud sont souvent conçus à l'instar de puits de pétrole, dans le sens

²⁶ Montezuma – McGarrigle 2019 ; Cocola-Gant – Gago 2019.

²⁷ Lefebvre 1968.

²⁸ Pfirsch 2021 et chapitre 7 de cet ouvrage.

²⁹ Gainsforth 2019.

où ils abritent la plupart du patrimoine culturel et des activités commerciales pour touristes. Cela mène les acteurs publics et privés à gérer des campagnes de promotion urbaine (« urban branding ») pour attirer des flux de capital global qui puisent essentiellement dans le patrimoine, le paysage³⁰.

Cette dynamique s'enclenche d'autant mieux qu'en Europe du Sud, il existe un important patrimoine à l'abandon, public ou privé, parfois très ancien et à l'architecture prestigieuse (voir l'étude de cas sur Salerne). La marchandisation de cet héritage est parfois assimilée à une forme de gentrification³¹, mais elle ne tient pas qu'à des acteurs privés. Certaines villes mettent délibérément en vente des biens publics quand d'autres en appellent à des investisseurs pour sauvegarder, pour un euro symbolique, des maisons dont la ruine menace la sécurité des espaces publics³². À Athènes, les nombreux chantiers de rénovation mis en œuvre dans l'optique de mettre en location des biens immobiliers autrefois dégradés sur Airbnb laissent enfin penser qu'on assiste à une requalification urbaine entraînée par les plateformes³³ (voir p. 247).

Entre marchandisation culturelle et laisser-faire néolibéral, on voit donc que l'influence de l'État et de politiques de natures très diverses est déterminante dans l'ouverture des marchés locaux de l'immobilier au capital global³⁴. En se montrant ainsi favorables à la spéculation et à la financiarisation du logement, dans un contexte d'urbanisme austéritaire³⁵, les États et les métropoles d'Europe du Sud ont contribué de façon décisive à la façon dont des acteurs privés, des ménages aux firmes d'investisseurs, ont cherché à extraire du logement une rente urbaine. À cet égard, le cas de Barcelone qui a été exposé plus haut dans cet ouvrage (chapitre 3) est particulièrement intéressant en ce qu'une autre alliance entre société civile et pouvoir municipal s'y est nouée à partir de 2015 autour de la contestation de ce modèle de développement urbain et on reviendra plus loin sur un aspect de ce moment des « municipalités du changement » avec les résistances aux expulsions de locataires.

³⁰ Boltanski – Esquerre 2017 ; Hayes 2018 ; Picone 2021.

³¹ Hayes – Zaban 2020.

³² Pour l'Italie, voir Delon – Graziano 2023.

³³ Balampanidis *et al.* 2019.

³⁴ Cocola-Gant – Gago 2019.

³⁵ Peck 2012. Voir aussi le chapitre 1.

LES LOCATIONS DE COURT TERME,
UNE FORME ACCRUE DE MARCHANDISATION DU LOGEMENT

Toujours à partir du cas d'Athènes, mais aussi de façon plus générale, on peut faire l'hypothèse que c'est dans les métropoles d'Europe du Sud que le surgissement d'une plateforme locative comme Airbnb en 2013 était le plus susceptible d'avoir un impact majeur, en menaçant les prix relativement bas de l'immobilier et le coût de la vie plus réduit qu'en Europe du Nord³⁶.

Pour certains ménages, mettre un bien en location sur Airbnb a cependant constitué une forme de réponse à la crise de 2008, même si le profil des propriétaires semble s'être transformé au fil de la décennie, comme on le verra dans la première section. Dans la seconde section, on décrira différentes réponses politiques à la marchandisation accrue des logements que représentent les locations de court terme.

Le capitalisme de rente est-il de retour en Europe du Sud ?

Pour une grande part, la communication de Airbnb a longtemps reposé sur le mythe d'une économie collaborative permettant aux classes moyennes de se dégager un revenu complémentaire en accueillant et en échangeant avec des voyageurs du monde entier³⁷. Comme pour d'autres formes de marchandisation du logement, on sait que son impact particulièrement fort en Europe du Sud doit beaucoup à l'accélération de la mondialisation par la crise, la financiarisation de la vie quotidienne avec la normalisation de l'endettement et le retrait de l'État. Mais comment cela se traduit-il à l'échelle des ménages ? Et ces derniers sont-ils encore les principaux bénéficiaires de cette rente urbaine ?

Face aux politiques d'austérité et à l'augmentation des prix du logement, les ménages propriétaires dans les métropoles d'Europe du Sud ont effectivement pu voir dans les locations de courte durée une manière de survivre à la crise³⁸. Une enquête approfondie menée à Turin³⁹ montre par exemple comment, dans ce contexte local en changement (revalorisation du centre de Turin mais baisse des prix dans les territoires péricentraux immédiats), des ménages sont conduits à ce choix, aussi suite à des événements biographiques comme un divorce ou la perte d'un emploi. Les ressources patrimoniales, mais aussi des

³⁶ Balampanidis *et al.* 2019.

³⁷ Gainsforth 2019.

³⁸ Voir l'étude de cas de Marta Tonetta dans ce chapitre.

³⁹ Semi – Tonetta 2019.

compétences tenant lieu de « capital international⁴⁰ », linguistiques, cosmopolites, leur permettent d'extraire une rente, aux contours néanmoins diversifiés, du substitut de revenu à l'investissement locatif. La reprise de l'émigration vers l'Europe du Nord joue également. Dans le cas de Naples par exemple⁴¹, les logements mis à disposition ou transmis par les familles sont loués lorsque leurs destinataires partent travailler en France ou au Royaume-Uni, de telle sorte que : « La conjonction entre émigration, diffusion sociale de la propriété immobilière et mobilités touristiques permet de dégager une rente urbaine qui a joué un rôle clé d'amortisseur social pendant la crise⁴². »

Soit que ces dispositions aient déjà été présentes, soit que le capitalisme de plateforme ait initié de nouvelles dynamiques socialisatrices, par exemple *via* les associations d'hôtes qui se sont constituées, le constat s'impose : les pratiques d'entreprise de soi, par l'intermédiaire du logement, se sont démultipliées dans la dernière décennie. Si la fonction de complément de revenu ou de filet de sécurité face à la crise est indéniable pour une partie de la rente urbaine extraite *via* des plateformes comme Airbnb, la frontière est parfois difficile à établir avec des usages spéculatifs du logement lorsque de multiples biens sont acquis et mis en location.

Au fil de la période, on observe en outre une professionnalisation des petits propriétaires. À Athènes, une étude montre qu'après l'impression de pratique informelle et spontanée des débuts, ces activités locatives se rapprochent toujours plus d'un modèle entrepreneurial et que le phénomène, touchant les quartiers riches où la rente est plus élevée, ne concerne pas que les petits propriétaires⁴³. À Lisbonne, grâce à un protocole de recherche particulièrement ambitieux sur le quartier d'Alfama, où, bloc après bloc, le devenir des immeubles et des appartements a été suivi sur deux ans, les membres du projet Smartour ont pu mettre en évidence le remplacement des propriétaires locaux par différents profils d'investisseurs, individuels, professionnels (« corporate ») et souvent étrangers⁴⁴. Les investisseurs internationaux individuels seraient, dans cette configuration, motivés par la possibilité de revendre avec profit locatif du bien (« buy to sell ») et le fait qu'il est envisageable d'occuper occasionnellement le bien, sans la « contrainte » représentée par un locataire de longue durée⁴⁵. Pour l'instant abordée par le biais

⁴⁰ Wagner 2011.

⁴¹ Voir l'étude de cas de Thomas Pfirsch dans le chapitre 1.

⁴² Pfirsch 2021.

⁴³ Balampanidis *et al.* 2019.

⁴⁴ Cocola-Gant – Gago 2019.

⁴⁵ Montezuma – McGarrigle 2019.

des discours d'agents immobiliers, cette population semble cruciale à étudier, afin de mieux cerner les circulations d'élites mondiales d'investisseurs, mais aussi de la classe moyenne globale, bien moins connue en fonction des histoires urbaines locales⁴⁶. En général, il nous semble observer une correspondance entre la hiérarchie urbaine et les degrés soit d'investissements internationaux, soit de professionnalisation du secteur. Si l'on prend comme exemple Milan, la plus globale des villes italiennes, elle concentre à peu près 50 % des investissements internationaux qui arrivent en Italie et elle est la ville où se trouve la part plus importante des acteurs professionnels des grandes corporations dans le secteur du logement de court terme (le siège italien de Airbnb est également à Milan).

L'intervention de professionnels locaux est néanmoins aussi observée : de nombreux métiers ont ainsi été directement revalorisés par les plateformes locatives, des agents immobiliers aux architectes, designers et gestionnaires de biens qui peuvent prendre en charge, pour un propriétaire absent, l'ensemble des étapes d'une location (communication avec le client, remise des clés, ménage). Pour ces intermédiaires, également interrogés dans l'enquête sur Lisbonne, la volonté de tirer profit de cette conjonction jugée favorable se couple souvent à la croyance qu'une demande extra-locale est susceptible de stimuler le marché, témoignant de la diffusion de schèmes de pensée et d'interprétation néolibérale parmi de larges pans des sociétés sud-européennes⁴⁷.

Mais l'une des conclusions des plus frappantes de cette étude sur Lisbonne est sans doute, et c'est un résultat qui gagnerait à être confronté à des enquêtes menées dans d'autres métropoles sud-européennes, la dynamique de monopolisation de l'offre locative de courte durée à la fin des années 2010 par des multinationales⁴⁸. Il est très probable que le phénomène ait été sous-estimé, les analyses quantitatives reposant souvent sur des données aspirées du site par des techniques de collecte automatisée (« web scrapping ») alors que, bien souvent, on assiste à des tentatives de camouflage de ces multinationales derrière des prénoms, afin de donner l'impression d'avoir affaire à un propriétaire privé. Cette transformation n'est pas anodine : lorsque le marché se professionnalise et se globalise comme à Lisbonne, les hôtes individuels peuvent difficilement survivre à cette forme de concurrence susceptible de réaliser de nombreuses économies d'échelle. La vision de ces multinationales est en effet quasi industrielle, en concevant les différents logements mis en

⁴⁶ Hayes – Zaban 2020.

⁴⁷ Cocola-Gant – Lopez-Gay 2020.

⁴⁸ Cocola-Gant *et al.* 2021.

location comme intégrés dans la chaîne d'une usine et en ayant recours à une technologie professionnelle. Cette importation de logiques hôtelières dans le secteur des locations de court terme qui était initialement censé s'en démarquer se double en outre d'un contournement de la législation.

Les métropoles face à la régulation des plateformes locatives

Cher touriste : dépenser ton argent dans un Airbnb du centre de Lisbonne finance l'expulsion des résidents et détruit ce pour quoi tu es venu.

(Inscription murale dans le quartier d'Alfama, cité par le rapport *Unfairbnb* de l'association Corporate Europe, 2018, p. 12)

Peu abordés dans ce chapitre, les effets de l'intensification des locations de court terme sont loin d'être négligeables dans les villes d'Europe du Sud : diminution des logements disponibles pour des locations de long terme et montée des prix dans les quartiers centraux ou attractifs, villes rendues invivables par la mono-activité touristique, perte de revenus pour les hôtels, fraude fiscale... Plateforme dominante sur le marché des locations de court terme, Airbnb est progressivement devenu le symbole des excès de la marchandisation du logement, même si l'écologie de ce secteur du capitalisme de plateforme est bien plus complexe, pour les mouvements sociaux et pour les acteurs publics qui ont commencé à s'opposer à son expansion incessante.

Cette dernière est cependant difficile à freiner. En effet, ce sont principalement les municipalités qui ont à gérer les difficultés liées à l'intensification des locations de court terme, mais les instruments législatifs appropriés peuvent tenir aux régions, aux États, voire à l'Union européenne. Les données restent sous la mainmise de la plateforme et il est difficile de réguler sans avoir une idée claire de l'ampleur et des caractéristiques des locations (de leur durée notamment, qui peut permettre de distinguer les hôtes professionnels et non professionnels). Les réglementations nationales préexistantes sont de plus très diversifiées, ce qui ne rend pas évidente une action concertée envers ce phénomène transnational. Enfin, la résistance de Airbnb aux tentatives de régulation est forte : la firme n'hésite pas à lancer des procédures judiciaires et organise de son côté ses « communautés d'hôtes » pour du lobbying⁴⁹.

⁴⁹ Semi – Tonetta 2019.

Les réglementations mises en place par plusieurs municipalités en Europe du Sud prennent ainsi une grande diversité de formes, témoignant de cadrages politiques et juridiques mais aussi de rapports de force différents entre les acteurs impliqués⁵⁰. Pour le dire autrement, ce n'est pas tant les variations d'ampleur des locations de courte durée qui déterminent les réponses des métropoles que les législations préexistantes, les orientations des débats publics (problème de logement, lié au tourisme, à l'économie des plateformes...) et la nature des mobilisations (du secteur hôtelier, des lobbies proches de Airbnb, des résidents...).

À Barcelone par exemple, suite à des règlements adoptés en 2014 et en 2017, les permis de louer ne sont plus délivrés dans certaines zones. Des contrôleurs ont été embauchés pour vérifier que les annonces mises en ligne sont bien autorisées à le faire et disposent d'un code d'enregistrement, mais les conflits avec la plateforme sont nombreux.

Lisbonne, longtemps particulièrement permissive sur la pénétration des capitaux étrangers dans l'immobilier local⁵¹, a aussi tenté de réguler le phénomène des locations de court terme⁵². En l'état actuel, la réglementation combine des textes nationaux et locaux et définit les locations de court terme en fonction du type de bâtiment concerné avec diverses limites de durées et devoirs du propriétaire vis-à-vis de la copropriété. Le zonage peut conduire à une interdiction complète de toute nouvelle location de court terme ou à une autorisation soumise à condition (par exemple si l'immeuble concerné était vacant depuis plus de trois ans ou avait un autre usage que résidentiel).

En Italie, le tourisme est une compétence des Régions. À Milan, qui dépend de la Région Lombardie, la réglementation est assez souple. Les hôtes professionnels, par exemple, sont reconnus au fait qu'ils louent plus de trois unités dans la région sur une base « continue », c'est-à-dire avec moins de 90 jours d'interruption par an. Aucune autorisation n'est requise mais les annonces doivent être enregistrées et les hôtes déclarés à la police *via* un portail web. À Rome, dans le Latium, les règles sont sensiblement les mêmes, à cela près que les hôtes dits « non professionnels » doivent se limiter à la location de deux appartements dans la même ville.

À Athènes, la location à court terme n'a jamais servi l'économie de partage (« sharing economy »), mettant sur le marché locatif à court terme surtout des logements entiers et très peu de pièces dans des logements habités⁵³. La rénovation de tels logements, par leur ancien

⁵⁰ Aguilera – Artioli – Colomb 2019.

⁵¹ Voir le chapitre 3.

⁵² Colomb – Moreira de Souza 2021.

⁵³ Balampanidis *et al.* 2019.

propriétaire ou par un nouvel investisseur, les retire du marché de location longue durée et réduit le périmètre du parc immobilier dans les immeubles du centre qui étaient accessibles aux ménages avec des ressources limitées. La question est présente dans le discours du pouvoir (central et local) mais aucune mesure n'est prise pour le moment.

Autorisations déterminées par un zonage géographique, taxation, accès aux données... Les propositions pour réglementer la marchandisation du logement telle qu'elle est à l'œuvre sur les plateformes locatives de court terme ne manquent pas⁵⁴. À la fois locales, nationales (et sans doute, pour une part croissante, européenne, si l'on en croit les récents travaux de la Direction générale pour le marché intérieur, industrie, entrepreneuriat et PME de la Commission européenne), ces réglementations sont aussi particulièrement discutées dans le contexte post-pandémique, dans lequel la marchandisation du logement semble s'étendre des métropoles vers des villes plus petites ou des zones autrefois peu valorisées par le tourisme, qui commencent à être investies pour des locations de moyen et long terme. Ces espaces non métropolitains faisant face à de tout autres contraintes sur la question du logement (patrimoine dégradé, vacant, dépeuplement...), la tentation d'encourager les locations de court terme y est sans doute grande et leurs effets s'y manifesteront sans doute différemment.

ÉTUDES DE CAS

Les quatre études de cas rassemblées ici permettent d'incarner à différentes échelles et dans différents contextes urbains les dynamiques décrites dans ce chapitre. D'Athènes à Barcelone, en passant par Milan, Naples et Salerne, les textes montrent plus dans le détail comment la marchandisation du logement opère, quelles sont ses conséquences et aussi comment certains collectifs, comme à Barcelone, tentent de la combattre et d'imaginer d'autres modèles de logement.

*Le logement à Athènes : les formes changeantes d'une marchandise*⁵⁵

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, les conditions de logement en Grèce reflétaient la pauvreté d'un pays agricole et les destructions consécutives au conflit et à la guerre civile qui l'a suivi (1946-1949).

⁵⁴ Voir par exemple : <https://altatensioneabitativa.it/>.

⁵⁵ Par Thomas Maloutas, EKKE (National Centre for Social Research) – Harokopio University of Athens.

Alors que, dans le reste de l'Europe, on assistait à une production des logements publics à loyer subventionné de l'État-providence, soutenu par le nouveau potentiel économique et le climat positif des Trente Glorieuses, ce chemin n'a pas été pris par la Grèce. Pour faire face aux besoins accrus produits par la guerre, elle a plutôt emprunté un chemin à l'américaine⁵⁶, fondé sur la production du logement par l'initiative privée des résidents eux-mêmes, mobilisant toutes sortes de ressources, y compris leur propre main-d'œuvre, leur savoir-faire, leurs réseaux d'entraide familiale et leur capital économique sous diverses formes (épargne, liquidation de propriété immobilière agricole, etc.).

Dans cette première période de l'après-guerre, l'accession à la propriété d'une grande partie des classes moyennes et même des classes ouvrières devient ainsi la réponse politique principale à la crise du logement. Pour la Droite populaire au gouvernement, il s'agit aussi de renforcer son appui électoral à travers cette politique. Cette dernière s'est réalisée à travers des modalités spécifiques, celle du système « antiparochi », qui a donné au marché du logement une forte stabilité dans le temps, avant d'être remis en question par différentes crises bancaires, ce qui a changé la forme prise par la « marchandise du logement ».

**Une propriété très stable dans le temps :
autoconstruction et système « antiparochi »**

Pour la classe ouvrière et les nouvelles vagues de migrants de la campagne, l'accès à la propriété s'est concrétisé *via* l'autopromotion du logement pavillonnaire à la périphérie du tissu urbain, parfois en ne respectant pas les normes de construction afin de réaliser des économies. Pour leur part, les classes moyennes ont surtout accédé à des appartements modernes aux alentours du centre-ville, à travers le système « antiparochi ». Dans ce système, le propriétaire foncier recevait en nature – appartements – la valeur du terrain qu'il cédait pour construire l'immeuble ainsi que le profit qui lui revenait en tant que partie de l'ensemble du capital investi à l'opération. Ce système fonctionnait comme terrain privilégié pour les petits propriétaires fonciers et les petits promoteurs-constructeurs, protégés par l'interdiction faite aux banques privées de s'occuper du crédit au logement, par des conditions du marché immobilier qui n'attiraient pas les grandes compagnies de construction et par l'absence des grands propriétaires fonciers.

L'autopromotion du logement ouvrier et le système « antiparochi » des classes moyennes ont donné au logement athénien le caractère d'une marchandise restreinte, c'est-à-dire une marchandise qui se réalisait

⁵⁶ Kalfa 2019.

beaucoup plus comme valeur d'usage que comme valeur d'échange. Elle restait aux mains du même propriétaire pour longtemps – produisant aussi une mobilité résidentielle réduite – et passait le plus souvent aux héritiers plutôt qu'à des tiers à travers le marché.

Le système « antiparochi » a marqué aussi la physionomie de l'immeuble typique d'appartements en ville (« polykatoikia ») : il s'agissait d'immeubles avec des relations sociales relativement stables mais, en même temps, hiérarchisées selon les étages, étant donné que la qualité de vie et la dimension des appartements étaient supérieures aux étages du haut (appartements ensoleillés, avec vue, moins de bruit, balcons).

Crises bancaires et instabilité de la propriété

La stabilité des systèmes de la première période de l'après-guerre qui menaient les classes moyennes et ouvrières à la propriété du logement a été ébranlée par le changement des politiques dans les années 1990 et, surtout, par l'intrusion des banques privées de crédit foncier. Cette intrusion a renforcé le pouvoir d'achat de ceux qui ont eu accès au crédit et a conduit à la hausse des prix à la suite de la croissance de la demande⁵⁷. Parallèlement, les exclus de ce marché des prêts bancaires ont rencontré davantage de difficultés à devenir propriétaires. Les inégalités sociales pour l'accès à la propriété du logement se sont ainsi amplifiées et enracinées.

Dans cette période, les couches moyennes et moyennes-supérieures ont commencé à acquérir davantage de logements en banlieue, tandis que la classe ouvrière en diminution a eu tendance à se maintenir dans des logements déjà occupés, notamment dans les proches banlieues de la partie ouest de la ville. Pour les classes moyennes-supérieures, les investissements de cette période sont allés de pair avec l'éclatement du marché financier (et son effondrement par la suite) et ont duré jusqu'à la crise financière mondiale de 2008.

La crise de la dette grecque qui a ensuite gravement affecté le pays pendant huit ans a aussi touché le logement. Les locataires ayant perdu leur emploi ou ayant vu leur revenu sérieusement réduit ont été les plus directement touchés et forcés à trouver des logements moins grands, de qualité inférieure et/ou dans un quartier moins cher. Les accédants à la propriété ont dû faire face aux mêmes obligations de remboursement des prêts avec des revenus réduits ; et les petits propriétaires – d'habitude membres âgés des classes moyennes-inférieures ayant investi leur épargne dans le logement pour compléter des retraites très faibles – ont dû accepter des loyers très réduits de la part de leurs locataires

⁵⁷ Emmanuel 2004.

insolvables et faire face à l'augmentation importante de l'impôt sur la propriété.

La crise n'a pas conduit à des processus de dépossession⁵⁸ mais plutôt à une longue stagnation du marché immobilier, ce dont témoigne le faible nombre de transactions conclues. Mais cette chute des prix du marché du logement athénien l'a rendu plus attractif pour les investisseurs étrangers.

Un renouveau immobilier par le tourisme

La sortie de la crise des années 2010 coïncide avec la croissance très forte de la demande touristique pour la ville d'Athènes. Cette demande a revalorisé l'immobilier de la ville, surtout dans les quartiers centraux proches des attractions touristiques. La revalorisation de l'immobilier a été accélérée par la prolifération de la pratique de la location à court terme à travers des plateformes internationales, comme Airbnb et Booking. L'impact sur le marché du logement a été très net et direct mais il est aussi ambivalent. D'un côté, cette revalorisation comprend la rénovation d'une partie du parc immobilier qui vieillissait sans être bien entretenu et une offre de travail accrue pour plusieurs groupes professionnels atteints durablement par la crise. D'un autre côté, l'offre de logements à louer sur le marché à long terme a été réduite et les prix ont augmenté substantiellement dans certaines zones.

Les changements produits par la croissance de la demande ont signifié aussi le renforcement de la marchandisation du logement, dans le sens où sa valeur comme investissement a de plus en plus pris le pas sur sa valeur d'usage. On assiste en outre à une arrivée massive des investisseurs étrangers, attirés par cette revalorisation et par le programme « golden visa », notamment dans ce dernier cas pour des investisseurs israéliens, chinois et libanais. En étant responsables de 75 % des transactions depuis 2016, ils deviennent ainsi des acteurs centraux du marché immobilier.

Cette marchandisation accélérée n'a pas affecté de la même façon les différents secteurs du marché du logement. À part les quartiers les plus touristiques, comme Koukaki tout près de l'Acropole, on note un fort impact au nord de la place Omonia, dans le centre-ville, secteur dévalué et délaissé par les classes moyennes. Jusqu'alors, les étages inférieurs des immeubles y étaient peuplés par des ménages pauvres d'immigrés en provenance de pays de la péninsule indienne et du Moyen-Orient. La « polykatoikia » d'Athènes opérait en effet comme une barrière à la gentrification : les étages supérieurs étaient déjà occupés par des

⁵⁸ Harvey 2017.

ménages de classes moyennes et les étages inférieurs, occupés par des ménages pauvres, n'attiraient pas les gentrificateurs parce que leur rénovation éventuelle ne pouvait pas effacer leurs défauts intrinsèques déjà évoqués. Mais tout change avec la revalorisation *via* le tourisme dans la deuxième moitié des années 2010 : le profil du gentrificateur ordinaire évolue en effet en gentrificateur occasionnel, incarné par le touriste de classe moyenne qui occuperait le logement pour un nombre de jours limité. Comparés au premier, qui aurait besoin des avantages des appartements des étages supérieurs (vue, soleil, silence, balcon), les besoins du second se réduisent à la proximité des sites à visiter et à l'habitabilité, même limitée, de l'appartement à louer à court terme. Les quartiers près de la place Omonia sont à côté du centre-ville et bien desservis par les transports publics, et donc très proches de la plupart des sites touristiques : ils sont donc revalorisables et attractifs pour des locations de courte durée. Ainsi, le parc des petits appartements dévalués aux étages inférieurs des « polykatoikies » du centre-ville – qui fonctionnait comme « logement social *de facto*⁵⁹ » – devint un objet d'investissement potentiel⁶⁰.

Des inégalités de logement peu politisées ?

Cette marchandisation accélérée du logement à Athènes a soudainement ralenti en raison de la pandémie de la COVID-19 en 2020 qui a freiné la vague montante du tourisme. Pourtant, les investissements ne se sont pas arrêtés, au moins si l'on en croit les attentes des investisseurs. Le frein de la pandémie n'a pas non plus conduit à un retour massif au marché de location ordinaire, ni à la baisse du niveau des loyers. Au contraire, les difficultés d'accès au logement – ressenties plus intensément pendant les phases de « rester chez soi » de la pandémie – se sont accrues pour les locataires aux ressources limitées ainsi que pour les jeunes qui ont du mal à s'émanciper de la maison parentale et à amorcer leur propre parcours d'accès à la propriété du logement, modèle dominant dans le contexte local⁶¹.

Le fait de considérer le logement comme une affaire de famille ou comme relevant de la responsabilité individuelle a influencé sa politisation : la question du logement n'a jamais été au centre du débat politique en Grèce et l'État n'est intervenu que dans des circonstances exceptionnelles et imprévues (désastres naturels, guerres, etc.). Ainsi, contrairement à Berlin, Barcelone ou Lisbonne, la réglementation de la

⁵⁹ Meyer – Pfirsch 2022.

⁶⁰ Balampanidis *et al.* 2019.

⁶¹ Kafetzis 2022.

location à court terme à Athènes n'a jamais été affrontée comme urgence politique, excepté sous l'angle du manque à gagner pour l'administration fiscale causé par des pratiques clandestines.

Aujourd'hui, dans le climat de sortie de la pandémie – assombri par l'impact de l'invasion russe en Ukraine –, le gouvernement conservateur met beaucoup plus l'accent sur la relance de l'économie que sur les impacts sociaux négatifs de la marchandisation du logement qui sont perçus, dans une optique néolibérale, comme temporaires et secondaires. Des projets de construction sont ainsi favorisés et médiatisés comme participant à cette relance, mais il s'agit surtout de logements de luxe, comme les tours de logement du projet pharaonique d'Hélliniko/Ellikinon⁶² sur la côte, la reconversion des bureaux du célèbre architecte Doxiadis en appartements de luxe, ou la rénovation des grands hôtels célèbres – comme Hilton et Astir Palace à la plage de Vouliagmeni – en hôtels super-luxe et logements pour une clientèle de la jet-set mondiale. On a presque l'impression de lire un texte de Homer Hoyt⁶³, qui voyait dans la construction de nouveaux logements pour les riches une possibilité d'amélioration collective des conditions de logements de tous avec l'accès des strates inférieures aux espaces abandonnées par la strate immédiatement supérieure. Cette prévision n'a jamais été réalisée et a peu de chances d'advenir en Grèce mais en revanche les arguments de Thomas Piketty⁶⁴ semblent bien décrire la réalité vécue : il se profile en effet un retour aux distances de classe amplifiées du début du XX^e siècle, avec des distances de plus en plus fondées sur la richesse accumulée, où le patrimoine immobilier joue un rôle important, et de moins en moins sur les revenus.

*Tous hôtes ? ! Plateformisation du logement
et dynamiques de la propriété en Italie⁶⁵*

Daniele habite un immeuble du quartier de Porta Venezia à Milan, la ville définie comme « La Mecque du real estate⁶⁶ ». Il réside au rez-de-chaussée, au fond d'une petite cour. Une glycine décore l'entrée. Daniele est un artiste et sa table est envahie par des crayons et une grande feuille de papier sur laquelle il continue de dessiner pendant l'entretien. Sur le canapé, un ordinateur joue la Neuvième Symphonie de Dvorak et d'autres morceaux de musique classique. Il y a deux ans,

⁶² Ce projet est exposé dans le chapitre 2.

⁶³ Hoyt 1939.

⁶⁴ Piketty 2013.

⁶⁵ Par Marta Tonetta, Università degli studi di Milano.

⁶⁶ Gibelli 2016.

Daniele est devenu propriétaire d'un logement à rénover, et dans son récit, il raconte comment il a très vite intégré dans ses calculs la possibilité d'amortir son prêt immobilier (700 euros par mois) par la mise en location d'une partie du logement, d'une valeur totale de 200 000 euros. S'inscrire sur une plateforme locative lui a ainsi permis de faire face à la fois au remboursement du prêt et aux coûts de rénovation de la maison, dans laquelle il fallait isoler un studio à louer, comme il le raconte dans l'entretien :

Airbnb paie mon prêt... [rises] cette maison a été aménagée pour ce genre de situation, en fait je l'ai faite rénover exprès, puisque la vieille dame qui vivait là avant n'avait pas réparé le chauffage... et donc, au lieu d'avoir un prêt immobilier qui me tue, je l'amortis comme ça.

(Milan, Daniele, hôte et artiste, 34 ans, studio)

Le témoignage de Daniele soulève des questions tout à fait intéressantes et relativement peu explorées dans la littérature émergente sur les logements de courte durée : si les plateformes numériques introduisent une nouvelle phase de la financiarisation et de la marchandisation du logement⁶⁷, quel rôle cette « rente numérique » joue-t-elle dans les dynamiques liées à la propriété ? Si l'on se place dans le contexte des pays méditerranéens, soit des pays, en paraphrasant le titre d'un ouvrage, où « tous sont propriétaires⁶⁸ », il s'agit sans nul doute d'une question très pertinente. En Italie, sur les 75,2 % de propriétaires, seuls 6 % ont moins de 35 ans (Agenzia delle Entrate 2019). Au printemps 2020, les hôtes étaient 400 000 (OnData 2020), et 70 % d'entre eux louaient des logements entiers.

En s'appuyant sur des entretiens avec des hôtes Airbnb à Turin, Milan et Naples entre 2015 et 2020, donc durant une période de reprise relative après l'à-pic de la crise socio-économique, cette étude de cas explore le lien entre le fait de devenir hôte et de devenir/rester propriétaire. Il s'agit de comprendre comment les logements de courte durée, rente numérique et propriété s'entremêlent dans un processus simultané de marchandisation et plateformes, qui concerne notamment les particuliers italiens de classe moyenne utilisant ces plateformes numériques pour faire face et pour faire avec l'austérité⁶⁹.

À ce stade de l'analyse, l'importance de la rente de plateforme pour le maintien de la propriété se manifeste sous quatre aspects, que nous analyserons brièvement au cours de cette contribution.

⁶⁷ Aalbers 2019.

⁶⁸ Lambert 2015.

⁶⁹ Semi – Tonetta 2019 ; Tonetta 2020.

Devenir propriétaires

L'utilisation de la rente de plateforme soutient en premier lieu l'accès à la propriété de nombreux (jeunes) hôtes dont c'est la première acquisition, comme on l'a vu avec le cas de Daniele. Cela ne revient pas à dire que tous les hôtes ne seraient pas en mesure d'accéder à la propriété sans la rente des plateformes, puisqu'ils ont satisfait les conditions de la banque qui a accordé le crédit, mais sans Airbnb tous leurs revenus seraient consacrés à payer les prêts hypothécaires, en particulier pour les « propriétaires pauvres⁷⁰ ». Extraire une rente locative aide ainsi à alléger la charge de l'emprunt.

Parfois, l'idée de pouvoir louer *via* les plateformes émerge *a posteriori* du projet d'accession, lors de la visite de la maison choisie, lorsqu'elle est jugée potentiellement rentable, notamment si la surface habitable est plus grande que nécessaire. C'est notamment la situation dans laquelle se sont retrouvés Vilma et Pietro, un couple de Napolitains : lui est spécialiste en informatique, elle est enseignante, ils ont un bébé de 24 mois. Tous deux admettent que la rente de Airbnb couvre entièrement les dépenses mensuelles de l'emprunt, de sorte qu'ils ont du mal à envisager comment ils auraient pu s'en passer.

Et dans votre esprit, la possibilité de devenir propriétaire existait même sans Airbnb ? Ou les deux étaient-ils liés ?

Vilma – Non, je veux dire qu'on l'aurait fait de toute façon, bien qu'après une année à faire Airbnb je me demande franchement comment... je veux dire vraiment ! Nous, de décembre à... ce mois-ci ici... pratiquement presque un an... avec Airbnb nous avons payé en moyenne deux tiers du prêt ! Chaque mois ! Donc... 500 euros chaque mois... peut-être un peu plus. Donc nous avons changé d'avis... Alors disons que nous n'avons pas cherché une maison qui avait la possibilité de Airbnb mais quand nous avons vu celle-ci, nous avons tout de suite pensé que nous le ferions ! Au moins pour une première période.

(Naples, Vilma et Pietro 32 et 33 ans, T1 dans la maison principale)

L'emprunt occupe la même place importante dans les récits de personnes ayant acquis un logement supplémentaire à des fins de location à courte durée – des investisseurs souhaitant élargir leur portefeuille de logements –, et qui ont besoin de rentrées régulières pour couvrir leur prêt immobilier⁷¹.

⁷⁰ Filandri – Olagnero – Semi 2020.

⁷¹ Brunetti – Torricelli 2017.

Les conditions d'accès à la propriété

Que ce soit à Milan, Turin ou Naples, la perspective de tirer de son logement une rente locative a un impact direct sur le choix du bien en termes de superficie, de qualité et de caractéristiques spécifiques. Un bien aux caractéristiques plus attractives (terrasse, jardin, chambre supplémentaire, etc.) peut être envisagé après un calcul des revenus tirés de la plateforme permettant, au fil du temps, d'amortir ce surcoût du bien. Cette logique de rationalisation se retrouve dans les entretiens conduits avec de jeunes adultes, tels que Cristoforo et sa compagne. Grâce à l'aide de leurs familles respectives⁷², ils ont acheté un appartement qui était au-delà de leur budget ; pour couvrir la somme excédentaire, ils ont alors décidé de le louer intégralement sur Airbnb le temps nécessaire, même si cela impliquait de rester au domicile des parents ou en colocation :

Ma copine voulait à tout prix un dernier étage, parce qu'elle aime – moi aussi ! – cette vue, mais maintenant les prix des derniers étages avec la terrasse ont tellement augmenté. Nous sommes loin du budget d'environ... 10 000 euros. Donc étant donné que j'ai déjà une maison à Livourne, près du port, avec des colocs, nous avons pensé que nous pourrions... clairement nos parents étaient d'accord, que nous pourrions le prendre même si hors budget, avoir quelque chose qui nous resterait, et que nous aimons. En échange nous avons proposé que pendant un certain temps nous louerons tout, et nous contribuerons économiquement à cette manière.

(Naples, Cristoforo, 33 ans, hôte, ancien serveur dans les croisières, toute la propriété)

Maintien de la propriété

Puisque les hôtes sont de plus en plus réticents à l'idée de louer à des locataires résidents, à cause du risque d'impayés et de ses conséquences judiciaires, les locations de courte durée sont souvent, avec la possibilité de louer à des connaissances, le seul moyen envisagé d'extraire du capital d'un bien qui n'est pas utile à des fins personnelles.

Un point qui ressort des propos des hôtes concerne les coûts de la propriété, de la réhabilitation et/ou les dépenses de copropriété que les rentes de la location à courte durée peuvent compenser. Cette compensation est particulièrement importante pour les propriétaires qui sont amenés à quitter leur logement, en raison de l'emménagement chez un nouveau conjoint ou d'un déménagement pour partir travailler dans une

⁷² Gentili – Hoekstra 2021.

autre ville ou à l'étranger. La location de courte durée permet ainsi de couvrir les coûts de gestion, ordinaire comme extraordinaire, sans avoir recours à la location de longue durée ou à la vente. C'est le cas de Lucia, qui a d'abord acheté et occupé un logement sur le Corso Regio Parco à Turin, voisin de l'université qu'elle fréquentait, mais qui est ensuite partie. À son retour, elle a considéré que ce logement était trop petit pour l'accueillir avec son partenaire.

Si je n'avais pas gagné de l'argent avec cet appartement, entre les taxes et les charges de copropriété... j'aurais été obligée de le vendre, Airbnb c'est un bon moyen pour le garder !

(Turin, Anna, 46 ans, T2)

C'est dans ce sens que, selon ces hôtes, les locations de courte durée aident à amortir les frais d'entretien comme les dépenses de réhabilitation, de copropriété ou les dépenses imprévues (comme l'installation d'un ascenseur ou la rénovation du toit).

Mobilité résidentielle

Les entretiens montrent également que le recours aux locations de courte durée a un impact sur la mobilité résidentielle en ce que leurs revenus permettent plus facilement de changer de ville, de quartier ou de logement ; mais aussi de financer totalement ou en partie un bien supplémentaire ou la location d'un logement, par exemple à l'étranger. C'est le cas de jeunes Napolitains à Paris qui perçoivent les loyers d'un patrimoine situé en Italie⁷³.

À Naples, un type de mobilité plus « endogène » est plus fréquent qu'à Turin ou Milan : pour échapper aux conséquences d'une touristification toujours plus agressive, les propriétaires de logements placés en centre-ville financent leur transfert vers une périphérie plus calme par la rente locative.

Cela faisait un certain temps que nous cherchions une maison plus grande, et en même temps nous voulions essayer de vivre loin de ces... foules de touristes... de ce chaos, à la campagne. Au départ, on a essayé de vendre, mais nous nous sommes rendu compte que la valeur de la maison avait triplé au fil du temps et qu'on avait plein de visites, je pense que c'est dû au tourisme, tu sais, maintenant tout le monde investit dans le Centro Antico. Du coup on a même eu peur que si nous voulions retourner à Naples... on sait jamais, dans le futur... nous n'aurions plus jamais eu les moyens pour acheter à nouveau, dans le

⁷³ Pfirsch 2021.

centre. Alors vu qu'ici tout le monde est hôte, on s'est dit que nous allions utiliser ce que nous aurions gagné avec Airbnb pour compléter le loyer de la maison dans les alentours de Agropoli [commune près de Salerne], en attendant aussi d'évaluer si acheter là-bas...

(Naples, Giuditta et Piermario, 44 et 46 ans, apicultrice et professeur de mathématiques, une fille de 5 ans, appartement entier)

Comme on peut le lire à travers le témoignage de Giuditta, de telles dynamiques favorisent aussi un ensemble d'« expulsions volontaires » du centre de la « tuff city »⁷⁴, moins violentes que les expulsions déjà largement documentées dans la littérature⁷⁵ mais tout aussi dangereuses, et que nous pouvons clairement relier à l'expansion du marché des locations de courte durée.

En somme, les quatre aspects que nous avons brièvement explorés nous ont montré comment la rente locative joue un rôle important dans la reconfiguration des dynamiques résidentielles, en particulier pour les jeunes adultes italiens, et ouvre de nouvelles pistes pour l'étude des formes et des modes d'accès à la multipropriété. Si la diversité d'accès à ces pratiques de plateformes et les inégalités qu'elle produit ont ici été peu évoquées, il est indispensable de comprendre les motivations des propriétaires afin de pouvoir réfléchir à la façon dont on peut réguler ce phénomène.

*Une auberge dans un palais : Salerne, Campanie, Italie*⁷⁶

L'entrée est monumentale. À quelques pas du front de mer du centre ancien de Salerne, en périphérie de la conurbation de Naples dans la région de Campanie, ce très haut porche orné de blasons et d'un fronton tout en reliefs, taillé autour d'un balcon, attire l'attention sur le palais Genovese. Une fois poussée l'étroite ouverture dans la lourde porte de bois, le visiteur se retrouve dans la cour intérieure. Des matériaux et des outils de chantier jonchent le sol ainsi que certains étages desservis par un immense escalier à ailes de faucon typique du baroque napolitain. Au premier, on trouve des gravats, des murs noircis, mais aucune trace ou presque d'une occupation antérieure. Les combles, inondés, sont à l'abandon. Au deuxième et au quatrième, une plaque côté aile gauche signale la présence d'un centre de recherche universitaire sur les technologies de l'information et de la communication. En fait, ces locaux

⁷⁴ Dines 2012.

⁷⁵ Esposito 2021.

⁷⁶ Par Margot Delon, CNRS – Nantes Université.



Figure 5.2. Le porche du palais et la chambre modifiée au faux plafond.
Photographies : Margot Delon, novembre 2021.

universitaires sont aussi vides depuis plusieurs années, suite au vol du matériel informatique à peine livré.

L'aile gauche du troisième étage se différencie donc nettement du reste du palais : y circulent, surtout l'été, des touristes plutôt jeunes portant parfois de lourdes valises, et toute l'année, les gérants, des volontaires et les ouvriers qui réalisent des travaux dans cet appartement transformé en auberge de jeunesse. Quelques meubles en bois sombre – très peu – garnissent les premières pièces. Par endroits subsistent des moulures et papiers peints anciens et l'une des chambres est surmontée d'un plafond en faux relief très coloré. Plusieurs salles de bains et toilettes ont été surajoutées à l'agencement original de l'espace mais l'endroit le plus investi au moment de l'enquête est la petite cuisine ouvrant sur une large terrasse et donnant accès à la pièce privée du couple de gérants argentin-tchèque. C'est là que se déroulent l'accueil des voyageurs, les formalités d'enregistrement et de départ, ainsi que les repas et les soirées.

En juillet et en novembre 2021, j'ai passé plusieurs nuits dans l'auberge, intriguée par sa situation insolite et par le modèle de marchandisation du logement qu'elle incarnait. J'ai mené des entretiens informels avec les gérants, partagé des moments de vie collective entre volontaires venus travailler un mois dans l'auberge et hôtes de plus court terme. J'ai aussi pris de nombreuses photographies et effectué une recherche documentaire dans la presse, sur internet et aux archives d'État et communales. Au-delà de l'énigme posée par ce lieu étrange – une auberge dans un palais –, cette étude de cas soulève des interrogations plus générales sur les usages du patrimoine architectural des « città d'arte » italiennes.

Un palais longtemps à l'abandon

D'une histoire politique agitée et riche – capitale de proto-États, point d'échange entre les royaumes de Naples et de Sicile – Salerne, 130 000 habitants aujourd'hui, a conservé un patrimoine architectural très conséquent et diversifié. Aux XIX^e et XX^e siècles, la ville s'est fortement développée autour d'activités industrielles et portuaires pour certaines encore vivaces et, sur le plan urbain, d'un étalement non planifié et non régulé vers les périphéries et d'une densification des parcelles encore disponibles du centre lors de la période de croissance économique des années 1950.

Construit à l'époque du Royaume de Naples, incluant Salerne, le palais doit son nom au baron Matteo Genovese. En pleine ascension économique et récemment anoblie, sa famille succède aux Pinto, de noblesse plus ancienne mais en déclin marqué, au point de ne plus pouvoir entretenir cette demeure et de la céder à une congrégation religieuse. Cette dernière la transmet au baron et au milieu du XVIII^e siècle, celui-ci décide de la rénover en confiant les travaux à un jeune architecte napolitain, Ferdinando Sanfelice. Les sources relatives au palais sont rares, mais un historien local mentionne son importance comme « point de rencontre de beaucoup de protagonistes de la lutte politique et révolutionnaire pour l'affirmation de la citoyenneté libérale de l'Italie méridionale⁷⁷ ». Une source cadastrale de 1887 recense plus de 100 pièces, plusieurs d'entre elles faisant office de boutiques au rez-de-chaussée. Comme d'autres palais nobiliaires de Salerne⁷⁸, le palais Genovese a sans doute été sujet à de multiples usages, se divisant progressivement au gré des conflits d'héritage et se remettant difficilement des destructions causées par des facteurs extérieurs, séismes et inondations notamment.

Détérioré par les bombardements alliés de septembre 1943, le centre ancien est particulièrement touché par le tremblement de terre de 1980. Le palais Genovese n'est pas épargné, et de nombreux dommages sont relevés, au point que tant la partie du bâtiment qui a servi d'école primaire jusqu'en 1980 que les appartements jusqu'alors habités sont progressivement désertés. En échange du relogement des habitants, la municipalité récupère la quasi-totalité des appartements du palais. Seuls deux propriétaires refusent et demandent une compensation financière pour les aider à réaliser des travaux de rénovation, compensation qui ne sera jamais versée.

⁷⁷ Giuseppe Rago, *Le ardite bellezze di un edificio storico*, dans *Largo Campo – Mensile del centro storico*, décembre 2020, p. 16.

⁷⁸ Felici 1996.

Ce sont finalement des locataires qui, des décennies plus tard, entament la restauration du palais : d'abord l'université dans les années 2000 aux deuxième et quatrième étages, puis les gérants de l'auberge de jeunesse du troisième étage, Rodrigo et Aneta, en 2020. Le rez-de-chaussée est quant à lui utilisé pour des expositions temporaires par la municipalité qui y maintient ainsi une présence minimale mais continue.

Transformer le palais en auberge

L'histoire, l'art et l'architecture sont une composante essentielle du tourisme à destination de l'Italie. La présence de nombreux palais à l'abandon était dans ce contexte susceptible d'attirer des investisseurs privés nationaux et internationaux, d'autant plus dans le Mezzogiorno qui bénéficie d'un report des flux touristiques du sud vers le nord de la Méditerranée⁷⁹.

C'est dans ce contexte que Rodrigo décide d'ouvrir une auberge de jeunesse au troisième étage du palais Genovese. Établissant un contrat de location avec l'une des dernières familles propriétaires de l'immeuble, il entame avec Aneta, sa compagne tchèque, de nombreux travaux en mai 2020. Tout est alors à faire pour transformer cet appartement inoccupé depuis tant d'années en auberge : l'électricité, le montage de cloisons pour créer des salles de bains, toilettes et chambres plus petites, la réfection des murs, portes et fenêtres, l'installation de la climatisation, l'ameublement (lits, armoires sécurisées notamment), la sécurisation de l'entrée au moyen d'un badge électronique... Mais aussi la mise sur le marché et la gestion des chambres, depuis la création d'un site, de comptes Instagram, Facebook, Youtube jusqu'à la création d'une carte recensant les adresses locales et la communication avec les hôtes. Résidant sur place, Rodrigo et Aneta tiennent ouverte en permanence la réception et proposent systématiquement aux hôtes de partager leurs repas et de les aider à porter leurs valises, y compris en cas d'arrivée tardive.

Bien que se divisant les tâches, Aneta et Rodrigo n'ont pas le même rôle dans la gestion de l'auberge. C'est Rodrigo qui se présente comme l'architecte principal du projet. Né en Argentine, il est arrivé en Italie en 2017 et s'est lancé dans diverses entreprises (avant l'auberge, une librairie). Ce goût pour l'entreprise semble être au cœur de son projet migratoire : s'il me dit avoir été impressionné par l'ampleur des tâches à accomplir, il souligne avoir « vu le potentiel » du lieu dès sa première visite et n'avoir pas douté de ses capacités à apprendre de nouvelles

⁷⁹ Pfirsch 2021.

compétences, notamment en matière de rénovation, sachant dans tous les cas qu'il pourrait toujours revenir dans sa famille en Argentine.

Ces dispositions à l'« entreprise de soi⁸⁰ » par l'immobilier n'auraient néanmoins pas pu s'activer sans les ressources diversifiées de Rodrigo : il a acquis la nationalité italienne grâce à sa mère (la procédure est simplifiée pour les enfants et petits-enfants d'émigrés italiens) et il est intégré dans des réseaux amicaux et professionnels utiles à ce projet d'auberge. C'est en effet un « ami d'ami » qui lui parle de cet appartement en location à bas coût et fait l'intermédiaire avec les propriétaires. Des « associés » de Rome lui proposent également de se joindre à un groupement d'auberges (trois au moment de l'enquête) afin de partager une partie des coûts d'installation. Rodrigo et Aneta n'ont ainsi pas eu à emprunter de l'argent pour réaliser les travaux et lors de la période de l'épidémie de la COVID-19, les recettes des autres auberges déjà plus établies leur ont permis de payer les factures et de s'« acheter à manger ».

L'auberge bénéficie enfin du travail gratuit de volontaires qui se succèdent depuis plusieurs mois pour participer à la valorisation numérique de l'entreprise, au ménage ou au chantier de rénovation, contre l'hébergement et une partie des repas. Rodrigo s'est pour cela inscrit sur des plateformes en ligne qui proposent toute une série d'« expériences » à de jeunes voyageurs venus du monde entier. Lorsque je passe quelques jours en novembre, une volontaire argentino-italienne finit son séjour d'un mois – elle a auparavant séjourné en Espagne et se prépare à partir pour Padoue. Nous partageons le dortoir féminin – la chambre au faux plafond – et elle consacre ses matinées à poncer et peindre des encadrements de porte.

À l'instar de coffee-shops brésiliens étudiés à Lisbonne⁸¹, cette auberge représente ainsi le support de mobilités transnationales : celle de Rodrigo et d'Aneta, qui espèrent vivre de la marchandisation d'une partie du palais, mais aussi celle de ces volontaires internationaux dont le profil se rapproche des « lifestyle migrants⁸² ».

Un espace malléable ?

Par ailleurs, si les transformations de l'espace du logement sont bien réelles, elles ne vont pas sans résistances, ce qui questionne le degré de malléabilité du patrimoine architectural historique à des usages marchands.

⁸⁰ Abdelnour – Lambert 2014.

⁸¹ Jung – Buhr 2022.

⁸² Sigler – Wachsmuth 2020.

La découverte progressive des règles régissant les possibilités de transformations du palais a été une désillusion pour Rodrigo, amer quant au contraste entre l'inaction de la mairie pour sauvegarder le bâtiment et la difficulté des négociations avec le service des « belle arti » qui délivre les permis de travaux. Pour ne pas altérer le carrelage d'origine, la seule option a été de créer des structures amovibles : si l'auberge ferme, les lieux doivent être rendus en l'état initial – à plusieurs reprises, Aneta rit jaune en proposant de retirer en conséquence tout le raccordement électrique réalisé dans les murs. Or, les incertitudes se sont multipliées en période pandémique. Alors que la réalisation des travaux supposait l'augmentation progressive de la fréquentation de l'auberge, de nombreuses réservations ont été annulées depuis son ouverture et la saison estivale n'a pas permis aux gérants de se constituer une petite réserve dans laquelle puiser les mois d'hiver, peu touristiques à Salerne, d'autant plus que des événements artistiques sont eux aussi reportés.

En novembre 2021, un projet de financement *via* le Plan national de relance et de reprise italien (PNRR) est rédigé par l'université et avalisé par la mairie avant dépôt auprès de l'agence de cohésion territoriale : Ecodigit prévoit la création d'un « écosystème pour l'innovation digitale soutenable avec des ateliers, une salle des congrès, un espace de coworking et une salle de formation pour un coût total de 35 millions d'euros ». Invisible de l'extérieur du palais, l'auberge l'est donc également dans les projets de valorisation auxquels participe la ville. Un an plus tard, l'auberge est d'ailleurs fermée et a disparu des plateformes.

Ces multiples usages du palais Genovese montrent comment la marchandisation du logement est encastrée dans toute une série de contraintes et ressources, locales et transnationales. Si l'installation de l'auberge dans ce palais baroque à l'abandon témoigne de la commodification des « città d'arte » à l'œuvre et sert des logiques de circulation transnationale de migrants plutôt privilégiés, le processus est loin d'être linéaire et mécanique, ce qui questionne aussi bien la fragilité de ces projets entrepreneuriaux/patrimoniaux que le modèle « fai da te » (voir chapitre 7).

*Résistances locales face à la marchandisation du logement à Barcelone*⁸³

La marchandisation du logement est au cœur du modèle économique espagnol. Depuis les années 1960 (durant le franquisme), la construction de logement neuf et l'accession à la propriété (par l'intermédiaire de

⁸³ Par Diego Miralles Buil, université Lumière Lyon 2.

prêts hypothécaires) sont le fer de lance de la croissance⁸⁴. Ce modèle immobilier, conforté au retour de la démocratie, démontre une forte orientation vers la spéculation et une incapacité à loger les habitants modestes dans des conditions décentes. Les politiques de libéralisation accentuent fortement cette marchandisation jusqu'aux années 2000 et sont à l'origine du fameux « miracle économique espagnol⁸⁵ ». L'ouverture néolibérale du secteur du logement s'accompagne d'une faible régulation par les acteurs publics et d'une forte financiarisation du secteur de l'immobilier⁸⁶. De plus, durant la bulle immobilière espagnole des années 2000, on relève une forte augmentation des prix des logements et un manque de logements abordables. En 2011, l'Espagne est le pays d'Europe ayant un des plus forts taux de propriétaires (86 %) et un parc locatif social presque inexistant (moins de 2 %)⁸⁷, rejoignant ainsi le profil des pays d'Europe du Sud⁸⁸. Suite à la crise financière de 2008, le modèle économique espagnol s'effondre et une crise immobilière s'installe. Beaucoup d'Espagnols perdent leur emploi et ne sont plus en mesure de rembourser leurs prêts hypothécaires, ce qui engendre un nombre d'expulsions résidentielles sans précédent⁸⁹. Et en l'absence de parc de logement social, aucune solution de relogement n'était possible pour plusieurs millions d'entre eux.

Face à cette situation, variable selon les régions et les villes⁹⁰, des acteurs de la société civile se mobilisent afin de pousser les institutions publiques à agir dans le sens du droit au logement ou tentent d'impulser eux-mêmes des solutions d'habitat alternatif. Le cas de Barcelone est paradigmatique de cette capacité de mobilisation de la société civile dans le champ du logement, à tel point qu'elle mène en 2015, dans un processus décrit plus haut par le chapitre 3 de cet ouvrage, à un renouvellement des cadres de l'action publique locale avec l'arrivée au pouvoir municipal d'anciens militants pour le droit au logement.

⁸⁴ Vaz 2013.

⁸⁵ Naredo 2013.

⁸⁶ Pollard 2013.

⁸⁷ Capel 2013.

⁸⁸ Allen 2010.

⁸⁹ On en dénombre plus de 515 000 entre 2008 et 2016. Source : Conseil général du pouvoir judiciaire espagnol (CGPJ).

⁹⁰ La Constitution espagnole de 1978 a décentralisé les compétences en matière de logement, donnant ainsi un rôle déterminant aux régions ainsi qu'une forte autonomie aux communes. Mais bien que les régions possèdent la compétence exclusive en termes de politique de logement, l'État conserve certains leviers cruciaux tels que les leviers économiques et fiscaux, le contrôle du droit à la propriété privée et de la législation concernant le marché locatif.

Des luttes contre les expulsions aux sièges du conseil municipal

À Barcelone, malgré les prétendus effets bénéfiques du « Modèle Barcelone » développé dès 1980 par les mairies de gauche, plusieurs études relèvent l'absence d'une réelle politique de logement social durant cette période⁹¹. La situation de 2015 en atteste, avec une part de logement social représentant moins de 2 % du parc alors que plus de 54 000 personnes sont inscrites sur la liste d'attente de logement social⁹². Entre 2013 et 2018, on relève plus de 17 000 expulsions, sans compter les « expulsions invisibles » de ménages quittant leur logement suite à une augmentation abusive des prix des loyers⁹³.

Dans ce contexte, plusieurs collectifs se mobilisent contre les expulsions, comme la Plateforme des affectés par l'hypothèque (PAH), un collectif articulant désobéissance civile (blocage d'expulsions, réquisition de logements vacants, etc.), pression-négociation avec les banques et entraides juridiques⁹⁴. Soutenue par d'autres collectifs, la PAH impulse en 2015 une Initiative législative populaire (ILP) afin de changer la législation catalane. Après un long travail de lobbying, cette ILP est acceptée par le Parlement catalan en juillet 2015 et devient une loi catalane obligeant les grands propriétaires à proposer des locations sociales aux ménages vulnérables. Bien que cette loi impulsée par les mouvements sociaux ne soit active que durant quelques mois⁹⁵, elle représente une grande avancée poussant les acteurs privés à prendre part à la gestion d'une crise qu'ils ont largement contribué à façonner.

Face aux politiques d'austérité impulsées par les gouvernements de droite espagnol et catalan, et bien que les mairies ne possèdent que peu de poids dans le domaine du logement, plusieurs leaders de collectifs barcelonais (comme la Plateforme des Affectés par l'Hypothèque) proposent une candidature citoyenne aux élections municipales de mai 2015. Ada Colau, ancienne porte-parole de la PAH et tête de liste de cette candidature (« Barcelona en Comú »), remporte les élections et apporte donc avec elle les revendications des militants pour le logement (lutte contre les expulsions, augmentation du parc social, régulation des hébergements touristiques, etc.) au conseil municipal. Cet important virage de la contestation contre la marchandisation du logement à Barcelone, qualifié de « nouveau municipalisme », engendre une reconfiguration des collectifs pour le logement barcelonais.

⁹¹ Delgado 2007 ; Capel 2009.

⁹² Miralles Buil 2018a.

⁹³ Observatori DESC *et al.* 2018.

⁹⁴ Petithomme 2016.

⁹⁵ En effet, elle est bloquée par le gouvernement central espagnol pour une supposée inconstitutionnalité.

La « Mairie du changement » et les collectifs militants : entre défiance et collaboration

Après la victoire d'Ada Colau aux élections municipales de 2015, les mobilisations sociales évoluent. La Plateforme des affectés par l'hypothèque, comme quelques autres collectifs réformistes, redirige sa stratégie et fait le « pari » de la collaboration avec la Mairie, tout en restant officiellement apartidaire. D'autres collectifs plus radicaux (proches de l'extrême gauche catalaniste, du mouvement libertaire ou squatteur) renforcent leur autonomie et leur emprise à l'échelle des quartiers et se concentrent sur la lutte contre les expulsions et les réquisitions (squats) de logements vacants.

Les collectifs réformistes et modérés proposent des pistes de luttes conjointes avec la mairie. C'est le cas de la Plateforme des affectés par l'hypothèque et du Syndicat de locataires, créé en 2017 avec le soutien de la mairie et luttant contre l'augmentation des prix des loyers privés⁹⁶ et la monopolisation de la rente urbaine par les fonds d'investissement. Ce syndicat se positionne comme un lobby défendant un marché locatif abordable et fait pression sur les propriétaires pour suspendre les expulsions locatives ou rénover des contrats de location tout en limitant les augmentations de loyers. Durant la pandémie de COVID-19, ce nouveau mouvement de locataires participe activement à la campagne mondiale de grève des loyers et exhorte les autorités à mettre en place un moratoire des expulsions⁹⁷. Épaulé par la Mairie, il milite pour la mise en place d'une régulation des prix des loyers privés sur le modèle berlinois et parisien, une proposition finalement acceptée par le Parlement catalan qui devient une loi en 2020. Mais comme pour l'Initiative législative populaire de la Plateforme des affectés par l'hypothèque, cette loi est rapidement bloquée par le gouvernement espagnol, considérant que le gouvernement catalan ne possède pas les compétences nécessaires pour de telles lois.

De nombreuses autres coproductions de politiques locales de l'habitat sont mises en place à Barcelone, comme par exemple en 2018 une mesure impulsée par la PAH, le Syndicat de locataires et la Mairie obligeant les promoteurs privés à réserver 30 % de la superficie de chaque nouvelle promotion privée à la construction de logements protégés⁹⁸.

⁹⁶ Cette augmentation a été directement alimentée par des mesures étatiques, telles que la création des SOCIMIS (société d'investissement immobilier cotée) et la libéralisation et flexibilisation de la loi des baux urbains. Ces mesures, qui devaient rendre plus rentable l'investissement locatif pour les sociétés immobilières et les fonds d'investissements, ont accentué la marchandisation du secteur locatif et engendré une augmentation considérable des prix des loyers.

⁹⁷ <https://sindicatdellogateres.org/pla-de-xoc-davant-la-crisis-del-COVID19>.

⁹⁸ Miralles Buil 2022.

Vers une démarchandisation du logement ?

Le mouvement coopératif barcelonais est très actif sur le thème du logement. Dès la crise du logement de 2008, plusieurs collectifs se structurent pour promouvoir les coopératives d'habitation en régime de cession d'usage, un modèle de logement anti-spéculatif et à propriété collective amplement développé dans les pays du nord de l'Europe⁹⁹. Un premier projet pionnier, du nom de La Borda, est impulsé par un collectif d'habitants du quartier de Sants-La Bordeta en 2014. Il met en scène une gestion communautaire de logements sociaux construits par une coopérative sur un terrain municipal cédé par la Mairie pour une durée de 75 ans (à travers un « droit de superficie »). Cela correspond à une forme innovante de « partenariat public-coopérative-communautaire¹⁰⁰ ». D'autres collectifs (souvent proches du mouvement squatteur) entendent développer des projets du même type dans plusieurs quartiers souffrant d'une importante spéculation immobilière, gentrification ou plus largement soumis à une forte augmentation des prix des logements. L'habitat coopératif est donc pensé comme une manière de lutter contre la marchandisation du logement. Mais les militants rencontrent de grandes difficultés pour trouver des terrains pour concrétiser leurs projets.

La nouvelle Mairie d'Ada Colau, souhaitant soutenir l'habitat coopératif, impulse en 2016 un concours public mettant en jeu sept terrains municipaux (pour 133 logements) destinés à des projets de cohabitat basés sur le principe de La Borda (cession de terrains municipaux sous la forme de droit de superficie de 75 ans). Mais ce concours est très critiqué par les militants ayant impulsé le modèle à Barcelone, pour deux raisons principales. D'abord, une bonne partie des terrains choisis par la Mairie ne se situe pas dans les quartiers souffrant le plus de la spéculation où se sont constitués les collectifs à la recherche de terrains (figure 5.3). Ensuite, le concours est aussi ouvert aux acteurs traditionnels de l'immobilier qui tentent alors de s'approprier cette forme d'accès au logement : un nouveau marché se structure autour du modèle de cession d'usage, ce qui peut mener à sa marchandisation. Ainsi, avec ce concours de cohabitat, la Mairie prend le risque de marchandiser un type de d'habitat impulsé à l'origine comme un vecteur de démarchandisation du logement. Mais malgré les critiques du mouvement coopératif, ce concours témoigne d'un premier pas permettant d'ouvrir la voie à d'autres partenariats public-coopérative-communautaire, notamment

⁹⁹ Pointelin 2016.

¹⁰⁰ Miralles Buil 2018b.

dans le cadre d'un second concours lancé en 2019 permettant d'élargir cette expérience.

En conclusion, le cas de Barcelone est paradigmatique des mobilisations sociales contre la marchandisation du logement en Espagne. Après la crise de 2008, de nombreux collectifs se sont mobilisés pour bloquer les expulsions et proposer des réformes législatives. Avec la victoire d'Ada Colau (ancienne porte-parole de la Plateforme des affectés par l'hypothèque) aux élections municipales de 2015, certains collectifs modérés et réformistes collaborent avec la nouvelle Mairie. Ils se positionnent comme des acteurs-relais entre militants et administration, articulant des actions de pression-négociation sur les acteurs du logement avec des actions de collaboration avec la Mairie afin de coproduire les politiques barcelonaises de l'habitat. Les collectifs plus radicaux choisissent de maintenir leur autonomie vis-à-vis de la Mairie et s'ancrent à l'échelle des quartiers afin de donner vie à un mouvement social de base axé sur l'intensification du conflit social à l'encontre des acteurs privés et publics. Certains de ces collectifs mobilisent l'habitat coopératif en cession d'usage pour lutter contre la gentrification et la spéculation des quartiers. La Mairie les rejoint sur ce point en impulsant un concours municipal soutenant ce type d'habitat. Malgré les limites et les critiques de ce concours, cette tentative de concertation publique-coopérative-communautaire entend proposer des types de logement non spéculatifs et lutter contre la marchandisation du logement à travers sa coopérativisation¹⁰¹. Ce type d'habitat alternatif favorisant l'entraide et la vie communautaire peut être vu comme un réel espoir de lutte contre l'exclusion vécu par les habitants vulnérables, comme l'a démontré la pandémie de COVID-19.

Enfin, bien que sa qualité de métropole n'en fasse pas un cas généralisable au reste de l'État espagnol, l'analyse des mobilisations barcelonaises et de l'articulation entre ces collectifs et institutions permet de déceler des pistes de lutte contre la marchandisation du logement dans les villes d'Europe du Sud.

¹⁰¹ Miralles Buil 2018a.

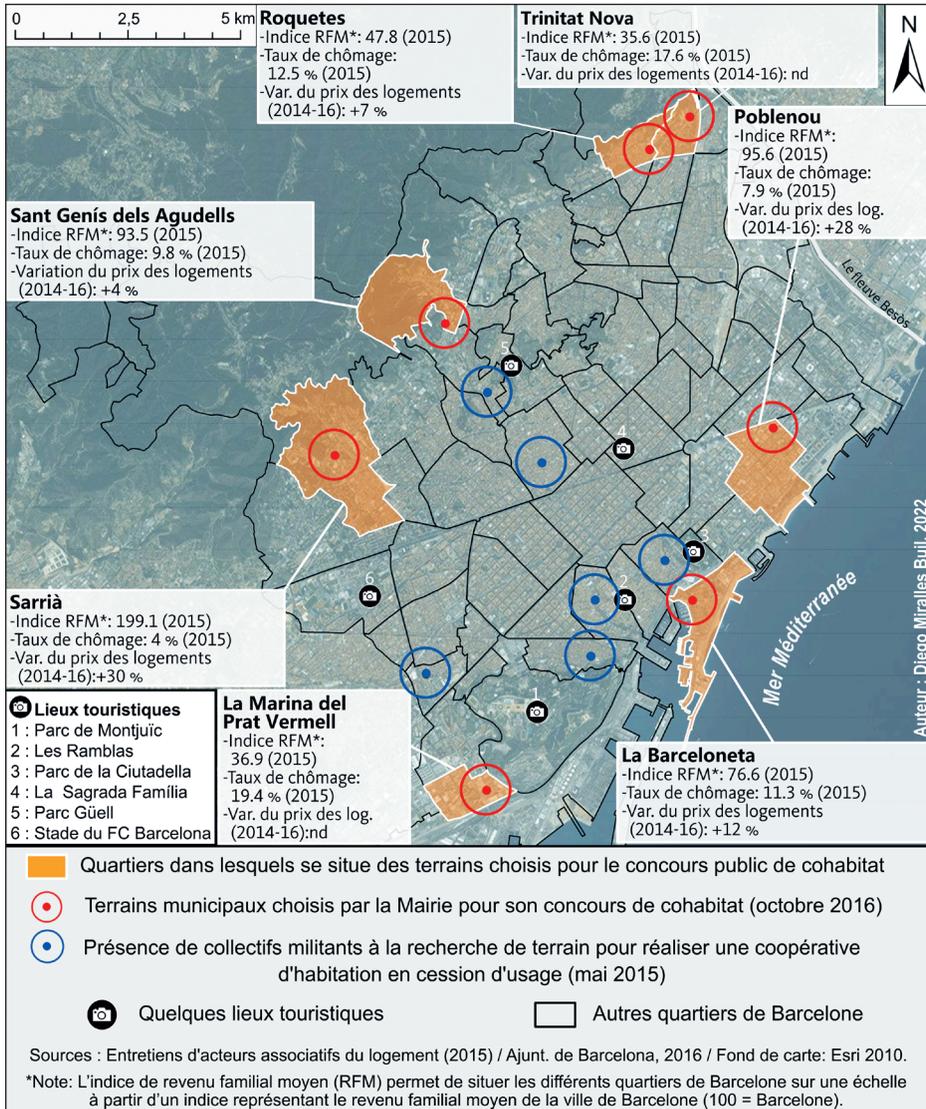


Figure 5.3. Les projets de cession d'usage provenant des collectifs militants et les terrains municipaux choisis pour le premier concours de cohabitat de Barcelone. Réalisation : Miralles Buil 2022.

CONCLUSION

Si la crise de 2008 a ainsi pu donner l'impression, dans un premier temps, de freiner la marchandisation du logement en plein essor depuis les années 1990, elle a en fait, paradoxalement, favorisé sa reconfiguration en internationalisant davantage les marchés de l'immobilier et en participant au développement de produits financiers congruents avec les logiques de circulation des capitaux du début des années 2010, les locations de court terme. Plus que jamais, l'immobilier apparaît donc comme un « circuit secondaire de l'accumulation » qui participe au façonnement des inégalités mondiales¹⁰².

Si aujourd'hui les bénéfices semblent très clairement captés par des grandes firmes, il ne faut cependant pas oublier qu'au début de la période de façon importante et aujourd'hui plus marginalement, l'austérité urbaine très marquée en Europe du Sud a conduit de nombreux ménages à marchandiser tout ou partie de leur logement pour faire avec la crise économique et ses conséquences. Le « retour » du capitalisme de rente qui s'opère¹⁰³ est donc d'autant plus frappant qu'il est diffus dans de multiples couches et secteurs des sociétés. Sans que ses manifestations soient linéaires et prévisibles, on peut noter qu'il participe à la marchandisation d'une frange toujours plus importante de logements et d'espaces.

Ces évolutions rendent criante la tension entre les valeurs d'usage et de marchandise du logement. Bien de première nécessité, « droit » dont ne bénéficient pas des centaines de milliers de personnes en Europe du Sud, le logement est aujourd'hui intégré dans des échanges économiques très intenses et complexes dans lesquels les logiques du marché, cadrées par diverses législations, prévalent sur cette valeur d'usage¹⁰⁴. De nouveaux produits apparaissent ainsi en fonction des croissances de certains secteurs : c'est le cas des hôtels étudiants, qu'on retrouve particulièrement en Italie, en raison du développement des activités liées à l'enseignement supérieur dans plusieurs grandes villes. Avec la crise sanitaire liée à la COVID-19, on observe également le développement de logements et d'aménagements urbains à destination des « nomades digitaux », « city quitters » ou « smart-workers » dont la présence est jugée bénéfique pour certains territoires dépeuplés. Plus générale-

¹⁰² Hayes – Zaban 2020.

¹⁰³ Vercellone 2006.

¹⁰⁴ Madden – Marcuse 2016.

ment, les évolutions des espaces ruraux, côtiers et montagnards seront à suivre avec attention : il faudra être attentif aux évolutions des usages du logement dans ces espaces dans les années à venir, car ils pourraient constituer de nouveaux marchés pour le capitalisme immobilier cherchant à sortir de villes saturées.

Margot DELON
CNRS – Nantes Université

Thomas MALOUTAS
EKKE (National Centre for Social Research) –
Harokopio University of Athens

Giovanni SEMI
Università degli studi di Torino

BIBLIOGRAPHIE

- Aalbers 2019 = M. B. Aalbers, *Introduction to the forum: from third to fifth-wave gentrification*, dans *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 110/1, 2019, p. 1-11.
- Abdelnour – Lambert 2014 = S. Abdelnour, A. Lambert, « *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)*, dans *Genèses*, 95/2, 2014, p. 27.
- Adamiak 2018 = C. Adamiak, *Mapping Airbnb supply in European cities*, dans *Annals of Tourism Research*, 71, 2018, p. 67-71.
- Aguilera – Artioli – Colomb 2019 = T. Aguilera, F. Artioli, C. Colomb, *Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan*, dans *Environment and Planning A: Economy and Space*, 2019, p. 1689-1712.
- Allen 2004 = J. Allen (dir.), *Housing and welfare in Southern Europe*, Oxford, 2004.
- Allen 2010 = J. Allen, *Pays du Sud : au risque de la propriété*, dans C. Lévy-Vroelant, C. Tutin (dir.), *Le logement social en Europe au début du XXI^e siècle : La révision générale*, Rennes, 2010, p. 79-94.
- Balampanidis *et al.* 2019 = D. Balampanidis, T. Maloutas, E. Papatzani, D. Pettas, *Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society*, dans *Urban Research & Practice*, 2019, p. 1-20.
- Blanco-Romero – Blázquez-Salom – Cànoves 2018 = A. Blanco-Romero, M. Blázquez-Salom, G. Cànoves, *Barcelona, Housing Rent Bubble in a Tourist City. Social Responses and Local Policies*, dans *Sustainability*, 10/6, 2018, p. 2043.

- Boltanski – Esquerre 2017 = L. Boltanski, A. Esquerre, *Enrichissement : une critique de la marchandise*, Paris, 2017.
- Brunetti – Torricelli 2017 = M. Brunetti, C. Torricelli, *Second homes in Italy: every household's dream or (un)profitable investments?*, dans *Housing Studies*, 32/2, 2017, p. 168-185.
- Capel 2009 = H. Capel, *Le modèle Barcelone*, Paris, 2009.
- Capel 2013 = H. Capel, *La morfología de las ciudades. (Tomo III) Agentes urbanos y mercado inmobiliario*, Barcelone, 2013.
- Celata – Capineri – Romano 2020 = F. Celata, C. Capineri, A. Romano, *A room with a (re)view. Short-term rentals, digital reputation and the uneven spatiality of platform-mediated tourism*, dans *Geoforum*, 112, 2020, p. 129-138.
- Cocola-Gant – Gago 2019 = A. Cocola-Gant, A. Gago, *Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon*, dans *Environment and Planning A: Economy and Space*, 2019, p. 1671-1688.
- Cocola-Gant – Lopez-Gay 2020 = A. Cocola-Gant, A. Lopez-Gay, *Transnational gentrification, tourism and the formation of 'foreign only' enclaves in Barcelona*, dans *Urban Studies*, 15/57, 2020, p. 3025-3043.
- Cocola-Gant et al. 2021 = A. Cocola-Gant, J. Jover, L. Carvalho, P. Chamusca, *Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry*, dans *Tourism Management Perspectives*, 40, 2021, p. 1-12.
- Colomb – Moreira de Souza 2021 = C. Colomb, T. Moreira de Souza, *Regulating Short-Term Rentals. Platform-based property rentals in European cities: the policy debate*, Londres, 2021.
- Delgado 2007 = M. Delgado, *La ciudad mentirosa: fraude y miseria del «modelo Barcelona» [La ville menteuse : fraude et misère du « modèle Barcelone »]*, Madrid, 2007.
- Delon – Graziano 2023 = M. Delon, T. Graziano, *L'iniziativa "case a un euro" contro la marginalità territoriale in Italia: mercificazione o rivitalizzazione?*, dans *Bollettino della Società Geografica Italiana*, 14, 2023, 6/1, p. 17-29.
- Deverteuil 2021 = G. Deverteuil, *Overseas investment and the real estate market: Global and local frictions and the great acceleration*, dans *International Residential Mobilities*, 2021, p. 19-29.
- Di Felicianantonio – Aalbers 2018 = C. Di Felicianantonio, M. B. Aalbers, *The prehistories of neoliberal housing policies in Italy and Spain and their reification in times of crisis*, dans *Housing Policy Debate*, 28/1, 2018, p. 135-151.
- Dines 2012 = N. Dines, *Tuff city: urban change and contested space in central Naples*, New York, 2012.
- Emmanuel 2004 = D. Emmanuel, *Socio-economic inequalities and housing in Athens: impacts of the monetary revolution of the 1990s*, dans *The Greek Review of Social Research*, 113, 2004, p. 121-143.
- Esposito 2021 = A. Esposito, *Airbnb a Napoli: geografie, concentrazioni e attori*, dans *Una geografia delle politiche urbane tra possesso e governo. Urban@it*, 1/12, 2021.
- Felici 1996 = M. G. Felici, *Palazzi nobiliari a Salerno*, Salerne, 1996.
- Filandri – Olagnero – Semi 2020 = M. Filandri, M. Olagnero, G. Semi, *Casa dolce casa?: Italia, un paese di proprietari*, Bologne, 2020.

- Froment 2020 = P. Froment (dir.), *La Méditerranée, La Documentation photographique*, 8132, 2020.
- Gainsforth 2019 = S. Gainsforth, *Airbnb città merce: Storie di resistenza alla gentrificazione digitale*, Bologne, 2019.
- Gentili – Hoekstra 2019 = M. Gentili, J. Hoekstra, *Houses without people and people without houses: a cultural and institutional exploration of an Italian paradox*, dans *Housing Studies*, 34/3, 2019, p. 425-447.
- Gentili – Hoekstra 2021 = M. Gentili, J. Hoekstra, *Homeownership out of reach? Intergenerational transfers and homeownership reproduction in middle class families in Rome, Italy*, dans *Cities*, 116, 2021, p. 1-12.
- Gibelli 2016 = M. C. Gibelli, *Milano: da metropoli fordista a mecca del real estate*, dans *Meridiana*, 85, 2016, p. 61-80.
- Harvey 2017 = D. Harvey, *The “new” imperialism: accumulation by dispossession*, dans D. Harvey, *Karl Marx*, Londres, 2017, p. 213-237.
- Hayes – Zaban 2020 = M. Hayes, H. Zaban, *Transnational gentrification: The crossroads of transnational mobility and urban research*, dans *Urban Studies*, 57/15, 2020, p. 3009-3024.
- Hayes 2018 = M. F. Hayes, *Gringolandia: lifestyle migration under late capitalism*, Minneapolis, 2018.
- Hoyt 1939 = H. Hoyt, *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*, Washington, 1939.
- Jover – Díaz-Parra 2019 = J. Jover, I. Díaz-Parra, *Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain*, dans *Urban Studies*, 2019, p. 1-16.
- Jung – Buhr 2022 = P. R. Jung, F. Buhr, *Channelling mobilities: migrant-owned businesses as mobility infrastructures*, dans *Mobilities*, 17/1, 2022, p. 119-135.
- Kafetzis 2022 = A. Kafetzis, *Το μεταβαλλόμενο τοπίο της στέγασης στην Ελλάδα και η « Generation Rent »* (*Le paysage changeant du logement en Grèce et la « Generation Rent »*), 2022, en ligne : <https://eteron.org/to-metavallomeno-topio-tis-stegasis-stin-ellada-kai-i-quot-generation-rent-quot/>.
- Kalfa 2019 = K. Kalfa, *Αυτοστέγαση τώρα ! Η αθέατη πλευρά της Αμερικανικής βοήθειας στην Ελλάδα (Self-Promotion Now! The Invisible Side of US Assistance to Greece)*, Athènes, 2019.
- Lambert 2015 = A. Lambert, *« Tous propriétaires ! » L'envers du décor pavillonnaire*, Paris, 2015.
- Lefebvre 1968 = H. Lefebvre, *La production de l'espace*, Paris, 1968.
- Lelo et al. 2019 = K. Lelo, S. Monni, F. Tomassi, W. Tocci, *Le mappe della disuguaglianza. Una geografia sociale metropolitana*, Rome, 2019.
- Madden – Marcuse 2016 = D. J. Madden, P. Marcuse, *In defense of housing: the politics of crisis*, Londres, 2016.
- Maloutas 2018 = T. Maloutas, *Travelling concepts and universal particularisms: A reappraisal of gentrification's global reach*, dans *European Urban and Regional Studies*, 25/3, 2018, p. 250-265.
- Meyer – Pfirsch 2022 = A. Meyer, T. Pfirsch, *Flat by flat. Producing micro-scale social differentiation in an arrival neighbourhood of Marseille*, dans

- Vertical Cities. Micro-segregation, Social Mix and Urban Housing Markets*, Cheltenham, 2022.
- Miralles Buil 2018a = D. Miralles Buil, *La reterritorialisation du secteur du logement et de l'habitat à Barcelone et Madrid. Vers une nouvelle gouvernance urbaine de l'habitat ?*, dans *Sud-Ouest européen*, 46, 2018, p. 23-38.
- Miralles Buil 2018b = D. Miralles Buil, *L'habitat coopératif, vecteur de nouveaux communs territoriaux à Barcelone*, dans *Espaces et sociétés*, 175, 2018.
- Miralles Buil 2022 = D. Miralles Buil, *La conquête du logement. La reterritorialisation des politiques de logement en Espagne depuis 2008 : de l'action publique régionale et locale à la réappropriation territoriale habitante*, thèse de doctorat, université Lumière Lyon 2.
- Montezuma – McGarrigle 2019 = J. Montezuma, J. McGarrigle, *What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle 'migrants' in a tourist city*, dans *Tourism Geographies*, 21/2, 2019, p. 214-234.
- Naredo 2013 = J. M. Naredo, *Genèse et conséquences du modèle immobilier espagnol*, dans L. Coudroy de Lille, C. Vaz, C. Vorms (dir.), *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970 : la ville, la démocratie et le marché*, Rennes, 2013, p. 177-190.
- Observatori DESC 2018 = Observatori DESC, PAH Barcelona, *Aliança Contra la Pobresa Energètica, Enginyers Sense Fronteres*, Barcelone, 2018.
- Peck 2012 = J. Peck, *Austerity urbanism: American cities under extreme economy*, dans *City*, 6/16, 2012, p. 626-655.
- Petithomme 2016 = M. Petithomme, *Le droit au logement et la lutte contre les expulsions : la Plataforma de Afectados por la Hipoteca*, dans A. Garcia Fernandez, M. Petithomme (dir.), *Contester en Espagne : crise démocratique et mouvements sociaux*, Paris, 2016, p. 219-245.
- Pfirsich 2021 = T. Pfirsich, *Les spatialités de la parenté en mouvement. Le cas des nouvelles migrations italiennes à Paris*, habilitation à diriger des recherches, université Paris 1-Panthéon Sorbonne, 2021.
- Picone 2021 = M. Picone, *Shifting imageries: Gentrification and the new touristic images of the inner city of Palermo*, dans T. Banini, O.-R. Ilovan (dir.), *Representing place and territorial identities in Europe*, Cham, 2021, p. 37-50.
- Piketty 2013 = T. Piketty, *Le capital au XXI^e siècle*, Paris, 2013.
- Pointelin 2016 = R. Pointelin, *L'habitat alternatif en Catalogne, un modèle émergent ? La (re)naissance d'une « troisième voie », entre pragmatisme et utopie*, thèse de doctorat, université de Gérone, 2016.
- Pollard 2013 = J. Pollard, *De la toute-puissance à l'effondrement : les promoteurs espagnols et la crise immobilière*, dans L. Coudroy de Lille, C. Vaz, C. Vorms (dir.), *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970 : la ville, la démocratie et le marché*, Rennes, 2013, p. 55-67.
- Rogers – Koh 2017 = D. Rogers, S. Y. Koh, *The globalisation of real estate: the politics and practice of foreign real estate investment*, dans *International Journal of Housing Policy*, 1/17, 2017, p. 1-14.
- Sanderson – Özogul 2022 = D. Sanderson, S. Özogul, *Key investors and their strategies in the expansion of European student housing investment*, dans *Journal of Property Research*, 39/2, 2022, p. 170-196.

- Semi – Tonetta 2019 = G. Semi, M. Tonetta, *Plateformes locatives en ligne et rente urbaine à Turin : les classes moyennes face à l'austérité*, dans *Annales de géographie*, 727/3, 2019, p. 40.
- Sigler – Wachsmuth 2020 = T. Sigler, D. Wachsmuth, *New directions in transnational gentrification: Tourism-led, state-led and lifestyle-led urban transformations*, dans *Urban Studies*, 57/15, 2020, p. 3190-3201.
- Slater 2017 = T. Slater, *Planetary rent gaps*, dans *Antipode*, 49, 2017, p. 114-137.
- Tonetta 2020 = M. Tonetta, *On squeezing. Italian urban middle-classes, short-term rentals and rent extraction under platform capitalism*, thèse de doctorat, universités de Milan et de Turin, 2020.
- Vaz 2013 = C. Vaz, *Le franquisme et la production de la ville. Politiques du logement et de l'urbanisme, mondes professionnels et savoirs urbains en Espagne des années 1930 aux années 1970*, thèse de doctorat, université Paris Ouest-Nanterre La Défense, 2013.
- Vercellone 2006 = C. Vercellone, *Il ritorno del rentier. Salario, rendita e profitto nel capitalismo cognitivo*, dans *Posse*, 2006, p. 97-111.
- Wagner 2011 = A. C. Wagner, *Les classes dominantes à l'épreuve de la mondialisation*, dans *Actes de la recherche en sciences sociales*, 190/5, 2011, p. 4-9.