



Répercussion de la prolifération des appartements touristiques (saisonniers) dans les immeubles du centre de Madrid

Alvaro Ardura. *Professeur Associé. DUyOT ETSAM. Membre du "Club de Debates Urbanos" (Club des Débats Urbains)*

Ce texte présente quelques résultats préliminaires de l'investigation menée au sein du Groupe d'Investigation du Paysage Culturel (GIPC) de l'Université Polytechnique de Madrid par l'équipe composée par Iñigo Lorente, Javier Ruiz, Berta Risueño et Alvaro Ardura. Les données (juillet et octobre 2015) utilisées ont été recueillies par Tom Slee pour le site InsideAirBnB.com. Les données de 2017 ont été recueillies par moi, grâce à la technique de "data mining" (forage de données).

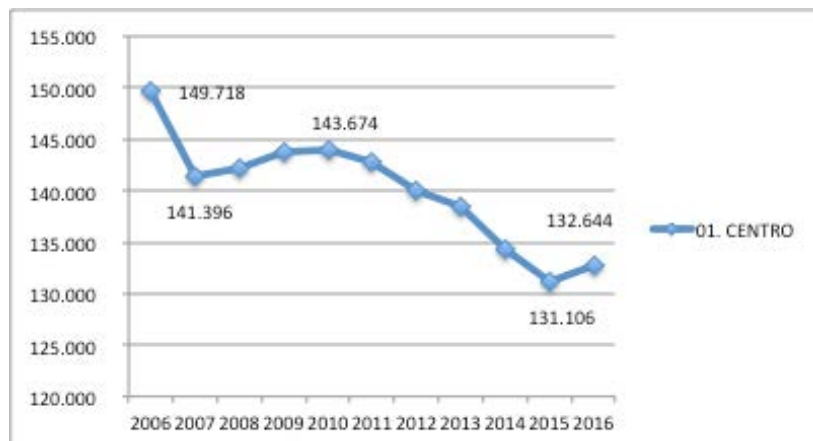
L'incidence de la prolifération des appartements touristiques dans les immeubles du centre de Madrid

Le phénomène des appartements touristiques (saisonniers) en immeubles a pris, depuis peu, une grande importance dans le débat politique à Madrid. Deux conseillers municipaux (García Castaña et Carmona) ont publié des articles d'opinion à ce sujet à la fin de l'année dernière, avant la publication d'un rapport constitué par le Service de Développement Urbain Durable (Área de Desarrollo Urbano Sostenible) et dirigé par un troisième conseiller (José Manuel Calvo).

Ce thème n'était pas apparu comme point important sur le calendrier du gouvernement municipal d' Ahora Madrid (il va sans dire que sous l'antérieur gouvernement municipal d' Ana Botella – Partido Popular – le sujet était pratiquement inexistant). Ce qui contraste avec Barcelone où ce sujet fut un des principaux chevaux de bataille du programme de Barcelone en Comú et où même le maire antérieur, Trias (Convergencia i Unio), avait pris des mesures restrictives pour éviter la prolifération des appartements touristiques (saisonniers), particulièrement dans le quartier de Ciutat Vella.

Comme nous verrons plus tard, ce décalage n'est pas un hasard. Mais auparavant il nous faut décrire le contexte du Centre (de Madrid) avant l'irruption de ce problème sur le calendrier politique.

L'arrondissement¹ appelé Centre (Distrito Centro) a perdu 11,4% de sa population au cours des dix dernières années. Depuis 2006, date du début du déclin, on est passé de 149.718 habitants (le chiffre maximum plus récent fut 150.159 en 2004) à 132.644 en 2016, avec une légère amélioration l'année d'avant. En conséquence, le Centre (Distrito Centro) est passé de la deuxième position comme arrondissement à grande densité (après Chamberí, qui conserve la première place, malgré une perte de 8,70% de sa population) à la quatrième position, après l'arrondissement de Salamanca (qui lui aussi perd 5,89% de sa population) et Tetuán (qui conserve sa population). Non loin, Arganzuela qui est le seul arrondissement inclus dans le centre de la capitale surnommé «almendra central»², dont la population augmente (1,83%) et qui est situé dans la moyenne du centre, avec 234 habitants par hectare.



Graphique 1. Évolution de la population dans l'arrondissement du Centre (Distrito Centro).
Élaboration propre à partir du recensement de la population.

La distribution de la population et son évolution dans l'arrondissement du Centre (Distrito Centro) est assez inégale. Les deux quartiers les plus peuplés, en valeurs absolues et en densité, sont Embajadores (43.510 habitants et 221 résidences principales par hectare, selon le recensement de 2011) et Embajadores (33.350 habitants et 185 résidences principales/hectare en 2011). Sauf le quartier de Justicia, le reste des quartiers présente des densités relativement basses pour le tissu urbain d'un centre historique: Palacio: 84 résidences principales/ha, Sol 88/ha et Cortes 81/ha en 2011.

	Sup (Ha)	Hab 2011	Hab/Ha	Viv	Hab/Viv	Viv/Ha
Palacio	147,11	24.695	167,87	12.395	1,99	84,26
Embajadores	103,28	43.510	421,28	22.895	1,90	221,68
Cortes	59,21	9.045	152,76	4.840	1,87	81,74
Justicia	74,2	17.450	235,18	8.880	1,97	119,68
Universidad	94,76	33.530	353,84	17.555	1,91	185,26
Sol	44,51	7.360	165,36	3.940	1,87	88,52

Tableau 1. Évolution de la population dans l'arrondissement du Centre (Distrito Centro).
Élaboration propre à partir du recensement de la population

Quant à l'évolution, le quartier qui a connu le dépeuplement le plus important est Sol, qui a perdu 15% de sa population depuis 2006, face à 12,7% pour les quartiers d'Universidad et Embajadores. Mais dans le cas des quartiers Embajadores et de Justicia, la dynamique s'est accélérée et la majeure partie de la perte de population a eu lieu au cours des cinq dernières années.

	Perte d'habitants 2006-2016		Perte d'habitants 2011-2016	
	Total	%	Total	%
Palacio	-2.421	-9,76%	-1.031	-4,40%
Embajadores	-6.583	-12,78%	-4.560	-9,21%
Cortes	-975	-8,41%	-526	-4,72%
Justicia	-1.279	-7,23%	-910	-5,25%
Universidad	-4.503	-12,74%	-2.447	-7,35%
Sol	-1.313	-15,03%	-757	-9,26%

Tableau 2. Perte d'habitants par quartier de l'arrondissement du Centre (Distrito Centro) d'après le recensement de la population de Madrid

Cependant, d'après le recensement de la population, malgré les pertes significatives de population, dans la majeure partie des quartiers le nombre de ménages³ augmente légèrement entre 2011 et 2016 (moins de 1%, sauf dans le quartier Cortes, avec une augmentation de 1,71%), sauf pour Sol et Embajadores où le nombre se réduit légèrement (1,36% et 0,34%). Cela semble indiquer un changement dans la composition des ménages, avec un moindre poids des familles sans enfants. Signalons également que l'âge moyen de la population reste similaire, environ 43 ans, avec les groupes les plus nombreux de 30 et 40 ans.

Simultanément, ces quartiers deviennent plus attractifs pour des segments de la population à hauts revenus, avec d'autres modes de vie, étrangers de pays riches ou étudiants de cycles de formation avancés, souvent caractérisés par leur grande mobilité. Ceci nous permet de douter des baisses observées dans le recensement de la population qui ne correspondent peut être pas exactement au nombre réel de personnes habitant l'arrondissement Centre (Distrito Central), car il s'agit peut être d'un lieu de résidence pour des séjours relativement courts de personnes non résidentes à Madrid et qui ne s'inscrivent pas au registre municipal de la population. En fait, cette population de résidents non permanents, qui ne sont ni des touristes ni des habitants au sens conventionnel du terme, est difficilement quantifiable.

	Sup (Ha)	Hab 2011	Hab/Ha 2011	Hog 2011	Hog/Ha 2011	Hab 2016	Hab/Ha 2016	Hog 2016	Hog/Ha 2016
Palacio	147,11	23.421	159,21	11.048	75	22.390	152,20	11.128	76
Embajadores	103,28	49.504	479,31	21.758	211	44.944	435,17	21.684	210
Cortes	59,21	11.148	188,29	5.278	89	10.622	179,40	5.368	91
Justicia	74,2	17.330	233,55	8.295	112	16.420	221,29	8.326	112
Universidad	94,76	33.293	351,33	15.626	165	30.846	325,52	15.664	165
Sol	44,51	8.179	183,74	3.804	85	7.422	166,75	3.760	84

Tableau 3. Habitants, ménages et densité. Arrondissement du Centre (Distrito Centro). Recensement Municipal de la population (Madrid)

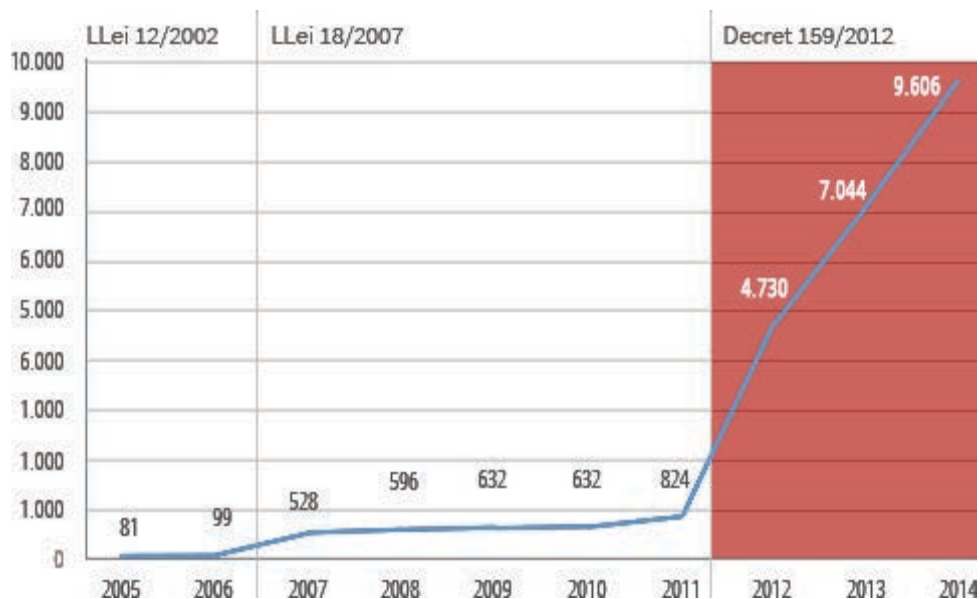
On peut signaler plusieurs causes à cette régression de la population dans l'arrondissement Centre (Distrito Central). Tout d'abord, au début de la crise, la perte de résidents étrangers a eu lieu comme conséquence de la mauvaise situation économique et de l'emploi; ensuite, le principal facteur est l'augmentation du prix des appartements, à vendre ou à louer; selon l'index élaboré par Idealista (page web immobilière), les prix sont à leur maximum dans la ville en général et dans les arrondissements de Retiro et Tetuán, voire supérieurs à leur pic de 2007-2008; d'autres arrondissements comme le Centre enregistrent d'importantes augmentations interannuelles de 16,5% des prix de location au m², allant jusqu'à 16,9€/m², proche du plafond de 18,0€/m² du dernier trimestre 2007.

D'autres facteurs renforcent cette tendance: déficits d'équipements publics (particulièrement significative est l'absence de crèches et maternelles publiques), la disparition des petits commerçants et la concentration de certains usages au niveau métropolitain, national et global rejettent de ce contexte la population à bas revenus, nationaux et étrangers de pays pauvres et certains modes de vie qui sont déplacés vers la périphérie et l'aire métropolitaine.

Ainsi nous arrivons au thème principal de notre exposition: quelle est l'incidence de la prolifération d'appartements touristiques (saisonniers) dans ces deux dynamiques: démographique avec une forte perte de population, et économique-immobilière, avec une forte hausse des prix, tout particulièrement des locations?

Attribuer à la prolifération d'appartements touristiques (saisonniers) la perte de population serait sans aucun doute excessif. Le déclin de la population dans l'arrondissement Centre (Distrito Centro) commence bien avant la création, en novembre 2008, d'AirBnB, la principale plateforme de ce genre de services à Madrid et avant l'ouverture de ses bureaux internationaux (dont un à Barcelone) en 2012.

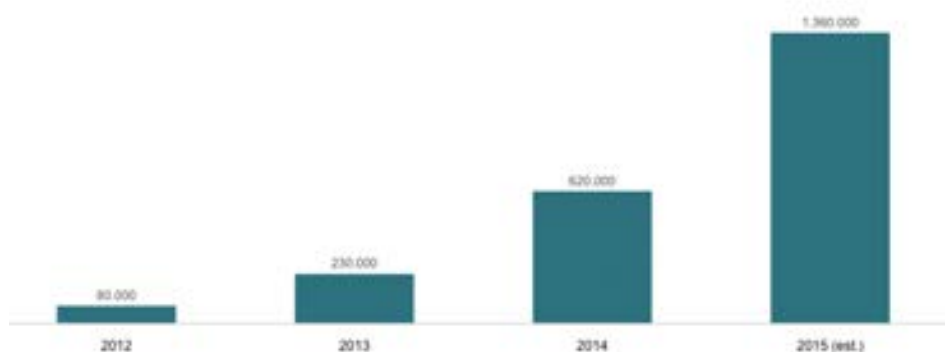
L'ouverture de ce bureau de la multinationale technologique à Barcelone a marqué la rapide croissance du nombre d'appartements touristiques (saisonniers) qui explose en 2011 et confirme la position de Barcelone comme destination touristique de première catégorie au niveau mondial.



Graphique 2. Évolution des appartements touristiques (saisonniers) avec licence, à Barcelone.
 Source: PEUAT (Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos)

Par contre, l'augmentation des usagers espagnols n'est pas aussi rapide que celle des appartements à Barcelone, même si leur nombre augmente depuis 2014.

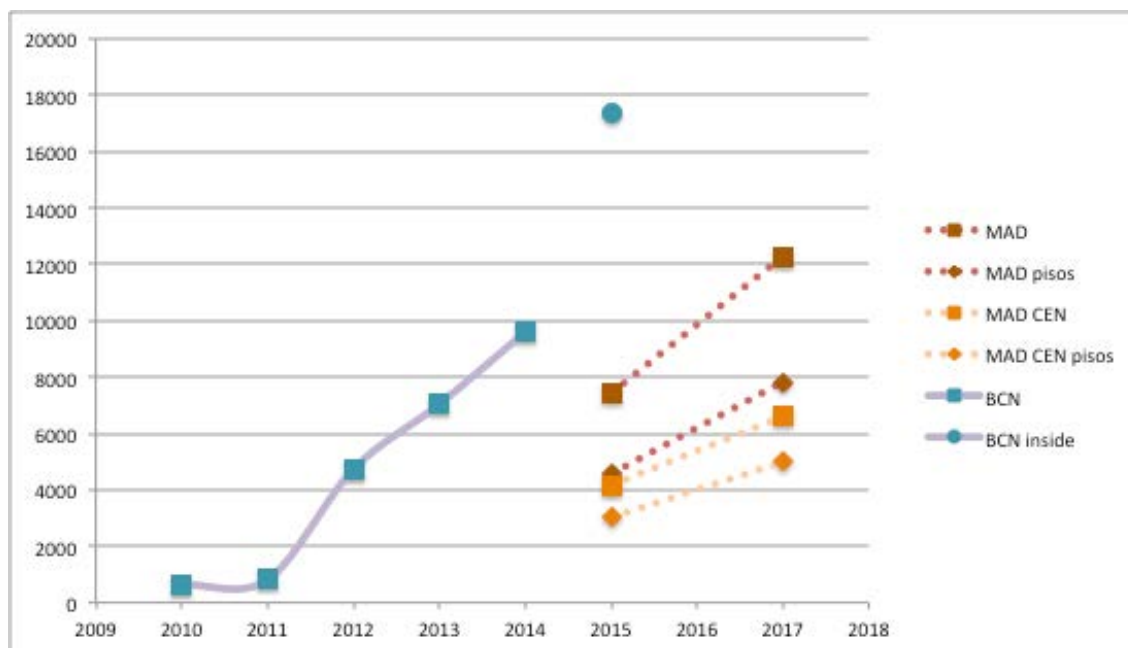
El crecimiento de los usuarios españoles en Airbnb



Graphique 3: Augmentation des usagers espagnols d'AirBnB. Source: El Español.com, 2015

L'augmentation du nombre d'appartements touristiques (saisonniers) à Madrid se fait plus lentement qu'à Barcelone, selon le même rythme de croissance des usagers espagnols, mais il est à signaler que le rythme de croissance entre 2015 et 2017 à Madrid est semblable à celui de Barcelone pour la période 2012-2014.

Le nombre de places offertes par AirBnB dans l'arrondissement Centre (Distrito Centro) est passé de 24.301 en 2015 à 39.290 en 2017, tout type d'établissement confondus. Selon Exceltur (association professionnelle du secteur tourisme), en 2014 il y avait, dans toute la ville de Madrid, 40.319 places.



Graphique 4. Évolution du nombre d'appartements touristiques (saisonniers) à Madrid, dans l'arrondissement Centro et à Barcelone. Élaboration propre à partir de l'exploration de données: MAD 2017, Inside AirBnB et PEUAT

	2015_07			2015_10			2017_01			2017-2015
	Compl	Hab excl	Hab comp	Compl	Hab excl	Hab comp	Compl	Hab excl	Hab comp	%
Embajadores	714	349	14	749	323	15	1314	472	21	84%
Universidad	648	288	13	640	245	17	1023	340	18	58%
Palacio	487	270	1	495	171	2	764	218	8	57%
Sol	380	151	8	435	105	8	747	170	7	97%
Justicia	349	164	6	354	148	15	588	193	8	68%
Cortes	347	127	1	350	105	0	555	149	2	60%
TOTAL	2925	1349	43	3023	1097	57	4991	1542	64	71%

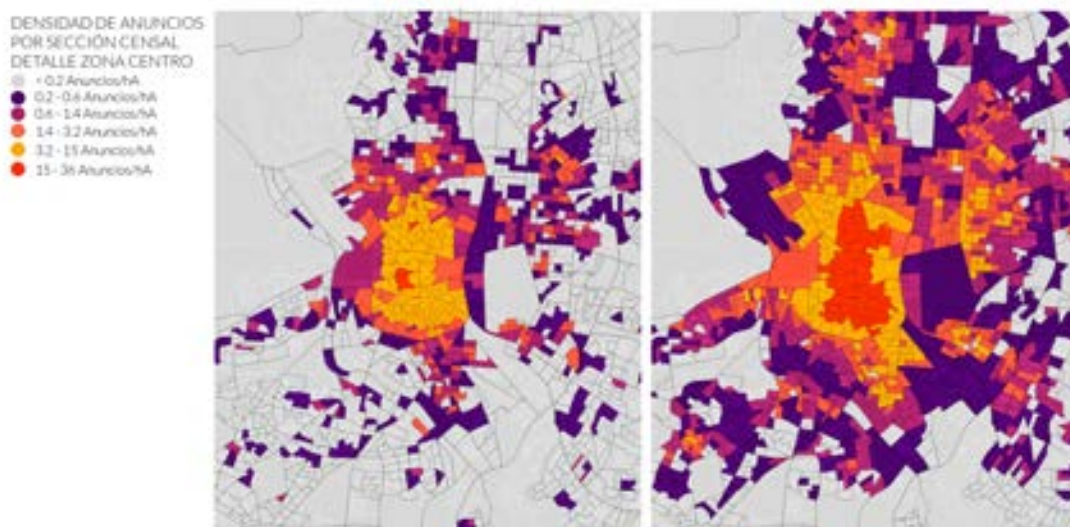
Tableau 4. Évolution de la localisation de l'offre d'AirBnB en 2015 et 2017., par quartiers de l'arrondissement Centro (Distrito Centro). Élaboration propre.

Bien que la prolifération d'appartements touristiques (saisonniers) ne soit raisonnablement pas la cause de la perte de population des dix dernières années, la rapide augmentation du nombre de ces appartements semble être un autre facteur qui peut aggraver cette dérive au cours des dernières années.



Graphique 5. Localisation de l'offre d'AirBnB par type de logement (appartement, chambre privée, chambre partagée). *Élaboration propre.*

En terme de densité, on voit clairement comment la densité de l'offre a augmenté en partant de quelques sections autour de Sol, avec plus de 15 annonces/hectare (ce qui équivaut à un pâté de maisons de l'Ensanche de Barcelone), pour s'étendre vers le nord, couvrant toute la zone entre les rues Fuencarral et San Bernardo, et vers le Sud jusqu'à la place Lavapiés.



Graphique 6. Densité de l'offre d'AirBnB en 2015 (gauche) et 2017 (droite). *Élaboration propre*

D'autre part, du point de vue immobilier, les médias attribuent l'augmentation du prix des résidences principales à la présence d'appartements touristiques (saisonniers)¹. Mais pour évaluer l'impact réel il faudrait caractériser le parc immobilier de l'arrondissement Centre (Distrito Centro). Les quartiers avec la plus grande proportion d'appartements vides en 2011 dans cet arrondissement étaient Cortes (20,6% du total), Embajadores (16,4%) et Sol (15,6%), ce dernier accumulant également la proportion la plus grande de résidences secondaires (12,3%).

	Total	Principales	Secondaires	% Sec	Vides	% Vides	Hab
Palacio	14.740	12.395	565	3,8%	1.775	12,0%	24.695
Embajadores	29.210	22.895	1.495	5,1%	4.780	16,4%	43.510
Cortes	6.465	4.840	295	4,6%	1.335	20,6%	9.045
Justicia	10.570	8.880	995	9,4%	700	6,6%	17.450
Universidad	33.530	17.555	1.060	3,2%	1.745	5,2%	33.530
Sol	5.480	3.940	675	12,3%	855	15,6%	7.360

Tableau 4. Résidences principales, secondaires et vides par quartier de l'arrondissement Centro (Distrito Centro). Recensement 2011

L'Institut National (espagnol) de Statistiques n'offre aucune donnée par quartier, seulement par arrondissement ou section et dans le cas de l'arrondissement Centre (Distrito Centro) sous couvert de "secret statistique" il y a beaucoup de données de nombreuses sections qui ne sont pas fournies.

La Mairie, quant à elle, n'a fait aucune exploitation statistique de données par quartier. Cependant, le pourcentage d'appartement à louer pour un Arrondissement est de l'ordre de 30%.

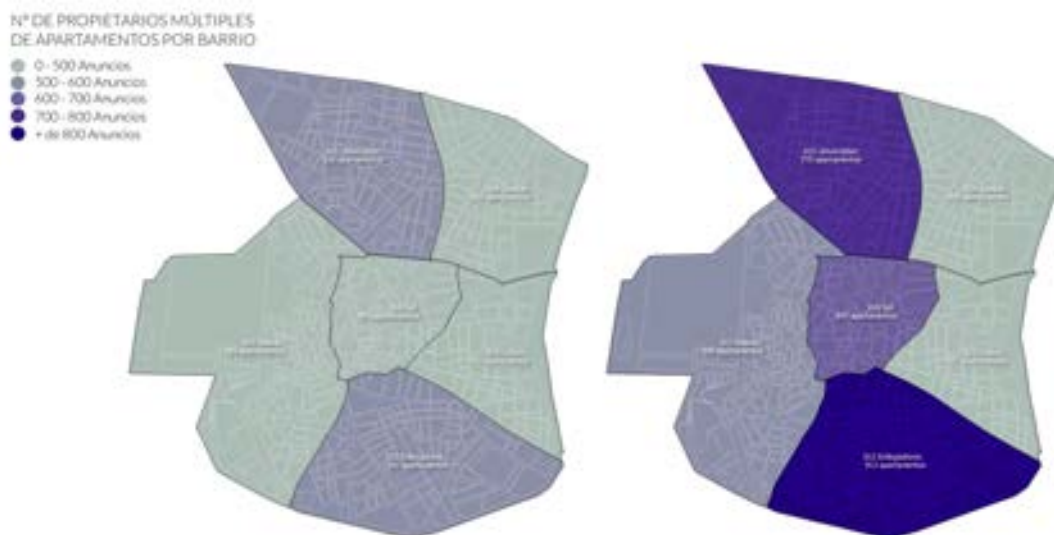
On voit bien que les deux quartiers qui enregistrent l'augmentation la plus forte de logements entiers à des fins touristiques (appartements saisonniers) sur la plateforme AirBnB entre juillet 2015 et janvier 2017 sont ceux qui avaient la proportion la plus grande d'appartements vides en 2011: Sol (97% d'augmentation) et Embajadores (84%). L'augmentation de l'offre de logements entiers est, dans tous les quartiers, bien plus importante que l'offre de chambres (dans le quartier de Sol 7,5 fois plus). Les quartiers de Sol et Embajadores sont également les seuls quartiers où le nombre de ménages a diminué dans la période 2011-2016. Il semble donc y avoir une certaine corrélation qui nous permet de proposer une série d'hypothèses :

- La prolifération d'appartements touristiques (saisonniers) a eu lieu après le dépeuplement de l'arrondissement Centro (Distrito Centro). Le nombre de ménages n'ayant pas varié, on constate donc une modification de la structure des ménages ce qui, ajouté à l'augmentation des prix, signale un processus de "gentrification" qui aurait précédé le processus de "touristisation". On aurait donc affaire à deux processus différenciés, mais qui se superposent dans la dernière étape analysée.
- L'augmentation d'appartements touristiques (saisonniers) dans les quartiers à plus forte proportion de logements vides suggère que, jusqu'à maintenant, la majeure partie des appartements touristiques provient du stock de logements vides ou secondaires, et que seulement récemment ils empiètent sur l'offre d'appartements à louer comme résidence principale (dans les quartiers de Sol et Embajadores à cause de la réduction des ménages).
- En conséquence, l'augmentation des prix ne serait pas due principalement à un effet mécanique de la baisse de l'offre, comme le signale certaines études sur d'autres ville (Stulberg, 2015), mais à l'augmentation de la demande, et à l'espérance de rentabilité de l'exploitation alternative de locations de logements, plus rentable que la location traditionnelle, comme c'est le cas pour la location à des fins touristiques.

		Madrid	Barcelona
Surface moyenne appartements touristiques en location (plateformes Homeaway, Wimdu)	Surface	56 m ²	
	Capacité en nombre de places	2,8	
Prix du m ² location mensuelle (idealista.com)		13,80	13,40
Loyer mensuel		773 €	750 €
Moyenne de prix d'une place en appartement touristique loué		21,16	24,65
Moyenne d'occupation des appartements touristiques en location		62,50%	79,30%
Revenu mensuel location appartements touristiques		1130 €	1670 €
Différence de revenus		46%	123%

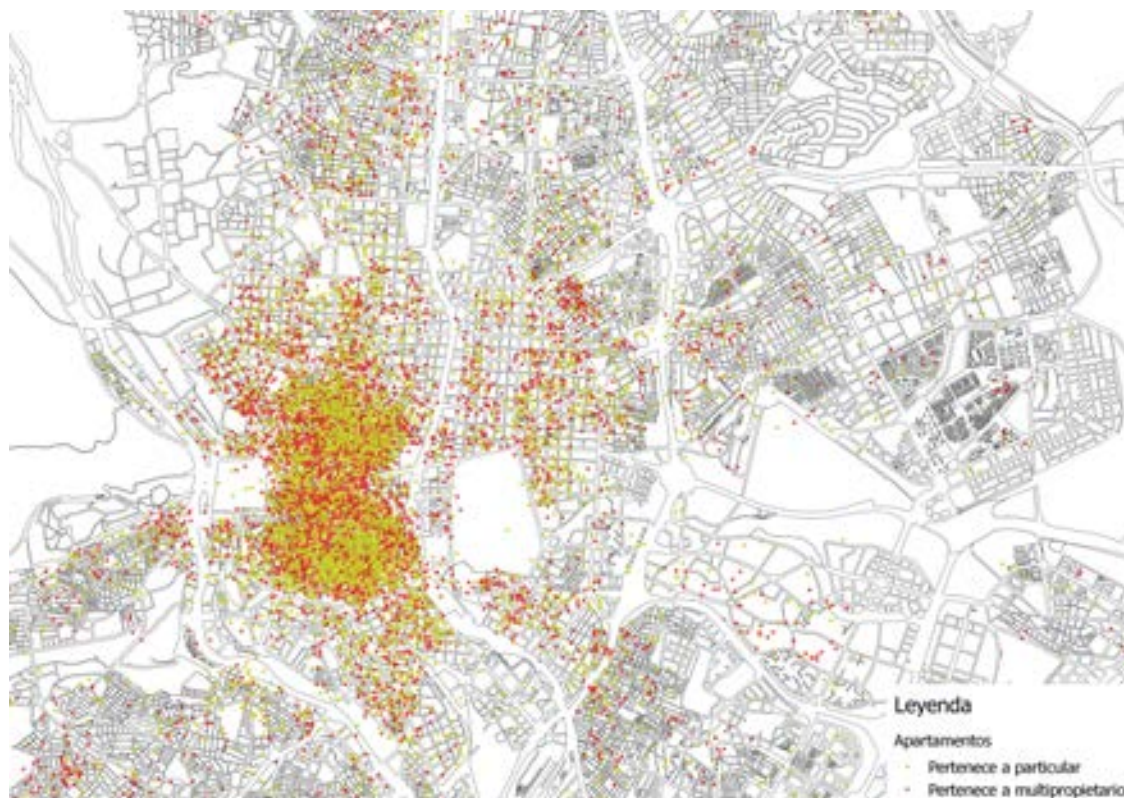
Tableau 5. Selon la plateforme Airbnb, en date du 24 juin 2015, les revenus que l'on peut obtenir d'une location de caractéristiques similaires seraient de 1941 euros à Madrid et 2632 euros à Barcelone. Source : Exceltur 2015.

- Le pourcentage de multipropriétaires reste le même au cours des deux années analysées, aux alentours de 57%. Il augmente légèrement dans le quartier Embajadores où l'offre d'annonces de multipropriétaires augmente 69%, tout en représentant 51% du total des propriétaires.



Graphique 7. Localisation des multipropriétaires par quartier de l'arrondissement Centre en 2015 y 2017. Élaboration propre

Par contre, on peut apprécier une concentration différentielle dans certaines zones de logements de multipropriétaires, dans certains cas particulièrement notoires car situés dans des enclaves proches de l'arrondissement Centre – Distrito Centro - (Puerta del Angel, Olavide, Plaza de España, autour de la zone Sud d'Atocha) là où l'offre n'est pas encore massive.



Graphique 7. Localisation de l'offre d'AirBnB par typologie en 2017. Particuliers (•) et multipropriétaires (•)

- Cependant le rythme soutenu d'augmentation du nombre d'appartements touristiques (saisonniers) dans l'arrondissement Centre (Distrito Centro) et le manque de définition d'un cadre réglementaire, peut provoquer cet effet mécanique, car le stock de logements vides serait épuisé.

Il convient de signaler ici plusieurs circonstances: les agences immobilières non propriétaires de logements mais qui gèrent les loyers touristiques (saisonniers) contre un pourcentage des revenus prolifèrent.

Il faudrait analyser si ce type de gestion est reflété dans la titularité des annonces afin d'éviter que la quantité de multipropriétaires ne soit pas sous-estimée. D'autre part, les données analysées et les tableaux présentés ne proviennent que de la plateforme AirBnB, qui représente une part de marché de 50%, d'après l'étude élaborée par RED2RED (2017)

	Información	Vivendas	Habitaciones	Total
Wimdu Flipkey Rentalia Homeaway Housetrip Numba Be-Mate AirBnb Total	Distrito Centro y zonas	1.032	107	1.139
	Distrito Centro (aprox.)	780	-	780
	Distrito Centro (aprox.)	280	-	280
	Madrid centro ciudad	660	-	660
	Distrito Centro	31	-	31
	Distrito Centro	206	-	206
	Centro de Madrid	434	-	434
	Distrito Centro	4.697	1.496	6.193
		8.120	1.603	9.723

Tableau 7. Part de marché des différentes plateformes d'appartements touristiques (saisonniers). Source : RED2RED (2017)
*Résultats provisionnels d'une étude commandée par la Mairie de Madrid, non encore publiée

Il faudrait également, pour des analyses postérieures, quantifier les annonces publiées plusieurs fois par diverses plateformes, pour pouvoir connaître l'offre réelle de ce genre d'appartements touristiques.

Enfin, il convient de signaler la superposition de l'offre touristique de logements et de l'offre réglementée dans des hôtels ou résidences. Dans ce cas, la zone la plus saturée est le quartier de Sol, avec une haute concentration des deux offres. Comme on peut voir sur le graphique 9, le quartier Embajadores où il y a une forte concentration d'appartements touristiques (saisonniers) et qui augmente, profite de l'absence quasi totale d'hôtels sur l'axe Atocha-Palacio, comme dans le quartier Universidad. Par contre, l'augmentation accélérée d'appartements touristiques (saisonniers) dans le quartier de Lavapiés arrivera sans doute à un point de saturation.



Graphique 8. Localisation de l'offre d'AirBnB et hôtels en 2015. Source: El Español 2015

Pour terminer, la conjonction du dépeuplement et d'une "touristisation" excessive provoque des effets bien connus sur l'ensemble d'un quartier: fermeture du commerce traditionnel (principalement magasins de proximité) due à l'absence d'une masse critique de clients et sa substitution par un commerce adapté à la demande des nouveaux usagers temporaires. Donc une prolifération d'activité de consommation: consommation de biens non primaires (mode, chaussure, hi fi, etc.) restauration, loisirs avec une connotation élitiste (boutiques "gourmet").

Cependant, les effets sur d'autres activités tout aussi traditionnelles et qui existaient encore dans le centre des villes (petites industries ou manufactures) sont moins perceptibles mais qui, avec la suppression des loyers anciens⁵ pour les locaux commerciaux, sont très touchées par l'augmentation des prix et la perte de clientèle, ce qui entraîne la perte d'emplois. Ceci ne fait qu'accentuer la démotivation pour installer une résidence permanente dans l'arrondissement Centro.

Dans le quartier de Sol à forte concentration d'hôtels (accrue par des projets récents comme Canalejas⁶) s'ajoute la présence de chaînes commerciales et de franchises et le quartier est en passe de devenir un "parc thématique".

Bibliografía

- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017) Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) AYUNTAMIENTO DE MADRID (2017) La Oferta de Alojamiento Turístico en Madrid Características y Distribución Territorial . Área de desarrollo Urbano Sostenible
- CABRERIZO, China C. (2016) La ciudad negocio. Turismo y movilización social en pugna. Cisma Editorial, Madrid
- CARMONA, Pablo, y ENCINAS, Ana (2017) “Madrid, Barcelona y el dilema de la turistización”, en <https://www.diagonalperiodico.net/global/32723-madrid-barcelona-y-dilema-la-turistizacion.html>
- EXCELTUR (2015) Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P .
- PORRAS, Sara y GARCIA CASTAÑO, Jorge (2016) “La gran recalificación” en http://www.eldiario.es/tribunaabierta/Viviendas-uso-turistico-gran-recalificacion_6_589051100.html
- RED2RED CONSULTORES (2017) Análisis del fenómeno de la vivienda turística en el Distrito Centro. Ayuntamiento de Madrid. Pendiente de publicación
- STULBERG, Ariel (2015) “How much does Airbnb impact rents in NYC?”, en <https://therealdeal.com/2015/10/14/how-much-does-airbnb-impact-nyc-rents>

Notes de la traductrice

- 1 Il y a à Madrid 21 “distritos” qu’on peut comparer aux arrondissements de Paris; et chaque “distrito” est composé de plusieurs quartiers (en moyenne six).
- 2 Ici le centre n’est pas l’arrondissement appelé Distrito Centro, mais plutôt le centre “historique”
- 3 Selon la définition de l’INSEE un ménage désigne l’ensemble des occupants d’un même logement; il peut être composé d’une seule personne
- 4 Exemple: “La déviation d’une partie du parc immobilier vers des appartements touristiques – sous licence ou non – s’ajoute au processus d’augmentation de prix dans des zones où il existe une concentration plus grande de logements en location, et les prix sont , en soi, plus élevés. Carmona et Encinas (2017)
- 5 Depuis janvier 2015 une nouvelle loi a permis l’actualisation des loyers anciens (1964) et des clauses des contrats de location
- 6 Il s’agit d’un pâté de maisons autrefois occupé par les sièges des grandes banques espagnoles, en cours de réhabilitation, avec entre autres le premier hôtel Four Seasons construit en Espagne