

## MARCHANDISATION TOURISTIQUE DU LOGEMENT ET PLANIFICATION URBAINE À BARCELONE <sup>1</sup>

THE COMMODIFICATION OF HOUSING AND URBAN PLANNING IN BARCELONA

MERCANTILIZACIÓN TURÍSTICA DE LA VIVIENDA Y PLANIFICACIÓN URBANA EN BARCELONA

Asunción BLANCO-ROMERO <sup>2</sup>, Macià BLÁZQUEZ-SALOM <sup>3</sup>

**RÉSUMÉ** – L'appropriation et la commercialisation de l'espace urbain sont un des mécanismes qui permettent aux villes de surmonter la crise économique. Ces phénomènes transforment de nombreux domaines de la vie urbaine : le logement, le commerce et l'espace public s'utilisent et s'échangent et deviennent ainsi la matière à partir de laquelle se développe l'activité touristique. Barcelone, comme d'autres villes touristiques, connaît une « bulle immobilière » qui trouve son origine, principalement, dans la dette, dans les expulsions, la spéculation et dans les mutations du régime foncier et immobilier. Cette situation lourde de conflits est dénoncée par la mobilisation citoyenne, accusée de « tourismophobie ». Aussi, l'administration locale a initié un processus de régulation touristique et de planification urbaine pour pallier des effets néfastes, parmi lesquels la raréfaction de l'offre locative et la saturation touristique.

**ABSTRACT** – The appropriation and commodification of the urban space is being used as one of the main mechanisms to overcome the economic crisis. These processes imply transformations that affect many areas of urban life. As a result, housing, local shops or public space are incorporated into the tourist business as commodities of use or exchange. Barcelona, among other tourist cities, experiences a “rent bubble” that has its genesis, mainly, in debt, evictions, the disembarkation of speculative capital, changes in the tenure regime and tourist rental housing. This situation of social conflict has been denounced by the citizen mobilization, which has been accused of “turismophobia”. The local administration has initiated a process of regulation though urban and tourist planning, to alleviate some of its drawbacks such as the shortage of rental housing or tourist saturation.

**RESUMEN** – La apropiación y mercantilización del espacio urbano se utiliza como uno de los principales mecanismos de superación de la crisis económica. Su avance supone transformaciones que afectan a muchos ámbitos de la vida urbana: la vivienda, el comercio o el espacio público se incorporan así al negocio turístico como mercancías de uso o de intercambio. Barcelona, entre otras ciudades turísticas, experimenta una « burbuja del alquiler » que tiene su génesis, principalmente, en el endeudamiento, los desalojos, el desembarco del capital especulativo, los cambios en el régimen de tenencia y el alquiler turístico de viviendas. Esta situación de conflicto social ha sido denunciada por la movilización ciudadana, que ha sido por ello acusada de « turismofobia ». La administración local ha iniciado un proceso de regulación mediante la planificación urbano-turística, para paliar algunos de sus inconvenientes como son la escasez de vivienda de alquiler o la saturación turística.

VILLE – TOURISME – CRISE – LOGEMENT TOURISTIQUE – ÉCONOMIE POLITIQUE DU TOURISME

CITY – TOURISM – CRISIS – TOURIST HOUSING – POLITICAL ECONOMY OF TOURISM

CIUDAD – TURISMO – CRISIS – VIENDA TURÍSTICA – ECONOMÍA POLÍTICA DEL TURISMO

<sup>1</sup> Article traduit par Nacima Baron.

<sup>2</sup> Universitat Autònoma de Barcelona, Departament de Geografia, asuncion.blanco@uab.cat.

<sup>3</sup> Universitat de les Illes Balears, Departament de Geografia, mblazquez@uib.cat.

## Introduction

Depuis l'éclatement de la bulle financière et immobilière de 2008, les acteurs du capital interviennent de manière très organisée dans la restructuration de l'espace touristique. Ils se concentrent sur le bâti urbain (Murray *et al.*, 2017) et ciblent particulièrement les espaces urbains construits restés jusqu'à présent à la marge de l'offre touristique mais qui ont maintenu une singularité visuelle, une forme architecturale et une conscience sociale et culturelle propres – c'est-à-dire les qualités citoyennes d'urbanité exprimés par Horacio Capel sous le terme de *civitas* (Capel, 2005). Ces quartiers sont pris au piège de la régénération touristique, ils sont prisonniers d'une marchandisation de leur culture civique sous les traits du marketing urbain (Eisenschitz, 2016). Ce processus de « touristification du quotidien » (Bourdeau, François et Bensahel, 2013) déclenche des conflits sous l'effet des dynamiques urbaines qu'il entraîne : ségrégation sociale, inflation, congestion, privatisation et banalisation de l'espace (Russo et Scarnato, 2017). La ville vivante et multifonctionnelle offre ainsi des perspectives de rente monopolistique pour des acteurs capitalistes dont on détaillera plus loin l'identité et les intérêts et qui savent faire fructifier les processus et les moments où l'action politique leur impose des limitations et confère à la ville un positionnement d'autant plus singulier et plus attractif parce qu'il est apparemment rebelle. Paradoxalement, la tension sociale qui prétend poser des limites à la massification touristique « déshomogénéise » la trajectoire de la ville considérée et contribue à créer une marque qui différencie et singularise la cité, la rendant d'autant plus intéressante pour des visiteurs à la recherche d'authenticité et donc plus rentable pour le capital (Harvey, 2002).

Réalisé à la suite de nombreux programmes de recherche <sup>1</sup> sur ce sujet, le présent article propose de

<sup>1</sup> « *Turismo de interior en España: Retos, valorización y estrategias ante situaciones cambiantes y de crisis para impulsar productos y destinos turísticos. Dinámicas de casos* » (CSO2016-74861-R) du ministère espagnol de l'Économie et de la Compétitivité (MINECO). « *Crisis y reestructuración de los espacios turísticos del litoral español* » (CSO2015-64468-P). « *Red para la revisión y actualización conceptual sobre la interacción de turismo y territorio* » (CSO2016-81903-REDT) du ministère espagnol de l'Économie et de la Compétitivité (MINECO) et du Fonds européen de développement régional (FEDER).

revisiter cette problématique en posant synthétiquement les bases théoriques des processus cités et en s'appuyant sur un cas concret, Barcelone. En définitive, l'article vise à :

- étudier l'évolution tendancielle de la régulation néolibérale d'une cité touristique ;
- détailler les facteurs qui alimentent la « bulle de la location » en allant au-delà de la simple identification causale des effets liés à l'essor de plateformes comme Airbnb, Homeaway, Niumbao, Windu sur les prix locatifs dans les cités touristifiées (ces effets étant bien étudiés par Arias et Quagleri, 2016 ; Cócola, 2016 ; Yrigoy, 2017) ;
- caractériser les conflits et les résistances citoyennes face à la touristification ;
- analyser quelques-unes des politiques publiques de planification et de gestion de la ville touristique élaborées pour pallier ces conflits. Sur ce dernier point, l'objectif est de contribuer à l'étude des politiques locales du gouvernement municipal de Barcelone en matière de régulation touristique de l'immobilier depuis le début du mandat de *Barcelona en Comú* (mandat qui a débuté en 2015).

Pour atteindre ces objectifs, les auteurs ont développé une méthodologie mixte (quantitative et qualitative) qui englobe différents outils. Au niveau qualitatif, une analyse des sources secondaires est réalisée avec la compilation des études existantes provenant des administrations publiques et des entités privées. En outre, les auteurs ont réalisé des entretiens approfondis d'agents et d'informateurs qualifiés (résidents, entrepreneurs, administration) et ont mené des sessions d'observation participante aux côtés des associations engagées sur ces dossiers. Au cours de cette enquête, des responsables des politiques administratives mises en œuvre à Barcelone ont été rencontrés (en particulier le directeur du plan stratégique de tourisme) ainsi que des représentants d'associations comme l'ABTS (*Asamblea de Barrios por un Turismo Sostenible*) qui se considèrent comme des activistes, sans oublier les résidents des quartiers les plus affectés par le phénomène.

Au niveau quantitatif, les sources secondaires utilisées sont principalement les statistiques officielles réalisées par les administrations publiques sur cette question (mairie de Barcelone, *Generalitat de Catalunya, Incasol*, agence du logement, Institut national de la statistique [espagnol] et institut catalan de la statistique [*Idescat*]) et des entités privées [par exemple le portail

*Idealista*). Les données proviennent aussi du traitement de deux types de questionnaires, l'un adressé aux résidents des zones les plus affectées dans les dernières années par le phénomène touristique à Barcelone (35 questionnaires distribués aux résidents de *Ciutat Vella*) et le second remis à 30 touristes présents dans les quartiers du centre de la ville (*La Barceloneta, el Raval et Barrio Gótico*<sup>2</sup>). L'articulation des données obtenues à partir de ces sources d'information a permis une analyse globale du phénomène et a permis non seulement de mieux réaliser l'état général de la question mais de produire un travail fouillé sur le cas de Barcelone.

## I – Facteurs alimentant la bulle locative

À partir des années 1960, l'Espagne est devenue un des pays de l'Union européenne dans lesquels on rencontre le plus fort taux de propriété. C'est en partie à cause de la rareté de l'offre de logement locatif, ce dernier type de logement ayant surtout été produit pour répondre aux vagues d'immigration intérieure vers les grandes villes industrielles (*Seminario de economía crítica*, Taifa, 2008). Actuellement, avec 78,2 % de propriétaires, l'Espagne devance presque tous les autres États européens (la moyenne européenne est de 69,5 % selon Eurostat 2017). Ce fait structurel accuse cependant une évolution depuis la crise, principalement en raison des procédures d'embargo à l'égard des aspirants à la propriété et de la difficulté d'accès au crédit. Selon les dernières enquêtes de l'enquête logement (*Encuesta Continua de Hogares*) de l'institut espagnol de statistique, les locataires représentent en 2017 22,7 % des ménages espagnols contre 7 % il y a dix ans. Même si on est encore loin des proportions de locataires en Allemagne (48,3 %) ou au Royaume-Uni (36,6 %) [Eurostat, 2017 ; INE, 2017], l'augmentation de la demande de location de la part de la population et l'accroissement du nombre de logements offerts à la location pour des touristes a fait que les médias ont annoncé une nouvelle bulle immobilière appelée « bulle de la location ». Cette bulle touche surtout des régions et des villes comme Barcelone, ville qui juste-

<sup>2</sup> Les formulaires des questionnaires et guides d'entretiens sont déposés au siège du groupe de recherche TUDISTAR à l'université autonome de Barcelone et peuvent être consultés sur demande à l'adresse suivante : tudistar@uab.cat.

ment dispose d'un parc très limité de logements locatifs disponibles. La croissance de la demande et de l'offre présente dans ces zones une dynamique très rapide : de 2016 à 2017, l'offre locative a fait un bond de 17,2 % en Catalogne, de 11,6 % aux Canaries et de 11,4 % à Madrid et cette croissance est même supérieure de quelques points aux taux de croissance de l'offre immobilière enregistrés dans ces régions au maximum des années d'effervescence du secteur immobilier, c'est-à-dire dans la première moitié des années 2000. À Barcelone, où le parc locatif représente 30 % des logements existants, ce changement de tendance a des effets inflationnistes évidents : il engendre une augmentation des revenus locatifs de 23 % entre les années 2013 et 2016 pour les bailleurs (Falguera, 2017) ; et l'augmentation des bases locatives est de l'ordre de 10,12 % (par m<sup>2</sup>) pour 2016 (Incasol, 2017), même si on assiste dans le dernier trimestre 2017 à une stabilisation (fig. 1). Selon des études réalisées par les professionnels du secteur immobilier barcelonais, les baux inférieurs à 600 €/mois représentent actuellement moins de 1 % du total et seulement 5 % des contrats de locations sont établis pour des loyers inférieurs à 800 €/mois. Ces niveaux des prix locatifs placent Barcelone comme ville plus chère que Madrid, Prague, Munich ou Berlin (même s'il est nécessaire, pour réaliser des comparaisons précises, de prendre en compte le différentiel de coût de la vie et de pouvoir d'achat dans ces différentes villes) [*Idealista*, 2017].

Cette escalade des loyers a débuté au début de l'année 2015. Elle a intensifié le processus de gentrification qui affectait Barcelone depuis plus d'une décennie (López-Gay et Cocola, 2016). L'augmentation des loyers conduit quatre locataires barcelonais sur dix à dédier plus de 40 % de leur revenu au logement

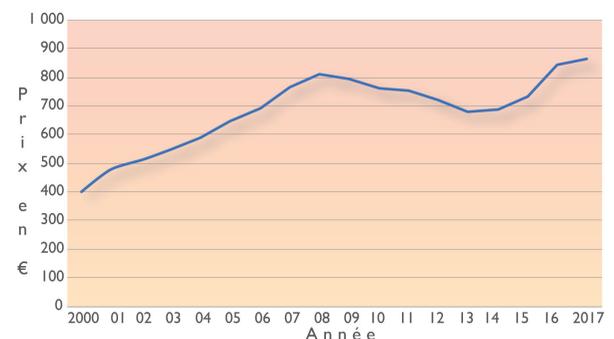
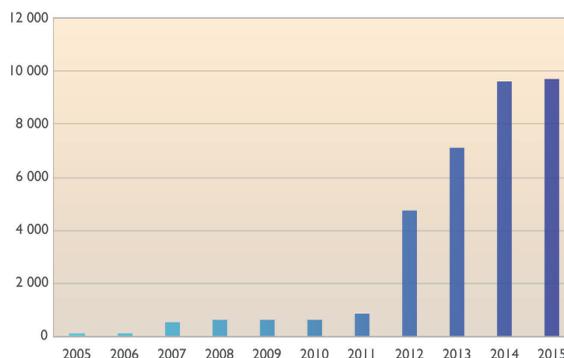


FIGURE 1 – Évolution du coût de la location à Barcelone  
Source : Institut Català del Sòl, Generalitat de Catalunya (2017)

(Ministerio de Fomento, 2017). Selon Eurostat, 43,3 % de la population espagnole est surexposée financièrement aux frais de logement, cet organisme mettant en relief les régions des Baléares, de la Catalogne et de Madrid, régions précisément les plus affectées par le tourisme urbain.

La loi 4/2013 intitulée *Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas* modifie la loi 29/1994 sur les baux (*ley de Arrendamientos Urbanos, LAU*). Elle est promulguée par un gouvernement et une majorité parlementaire issus du Parti populaire et elle a joué un rôle dans l'inflation déjà soulignée. Devant cette crise de la location, certaines municipalités dont Barcelone ont tenté de contrôler le marché, de limiter cette escalade des prix par des sanctions intentées aux propriétaires demandant des loyers excessifs. Au même moment, dans le cadre du *Plan Estatal 2018-2021*, le gouvernement central menait une stricte politique d'offre : il prenait des mesures pour augmenter l'offre de logements locatifs en soutenant notamment certains publics cibles comme les jeunes et les personnes âgées. De leur côté, certains gouvernements régionaux ont aussi porté des politiques propres et avec quelques succès. La *Generalitat de Catalunya* a développé un indice des prix locatifs (Índice de precios al alquiler) pour mesurer précisément cette croissance disproportionnée des loyers et promouvoir une plus grande transparence du marché (Angulo, 2017). L'indice des loyers a été instauré à la fin de l'année 2017 pour 27 communes et pouvait faciliter l'intervention des services publics s'il était constaté des écarts manifestes entre certains loyers et l'état du marché dans les environs. En même temps, la loi régionale ouvrait des lignes budgétaires pour les propriétaires qui acceptaient de maintenir des locataires dans les baux existants, avec des loyers modérés et stables (*Generalitat de Catalunya*, 2017).

Pour autant, l'inflation des loyers et l'apparition d'une bulle locative ne sont pas exclusivement liés à une quelconque flambée de la valeur immobilière ou à l'augmentation brutale de la demande de logement permanent à Barcelone. Le phénomène est beaucoup plus complexe et, en plus des facteurs déjà mentionnés, il faut ajouter les faits suivants : la très faible offre de logements disponibles dans le parc locatif public ; l'augmentation de la population de résidents temporaires (ou population « flottante »), l'influence majeure des investissements de capitaux étrangers dans ces villes liées directement ou indirectement au tou-



**FIGURE 2 – Évolution du nombre de logements touristiques à Barcelone (2005-2015)**

Source : élaboration originale des auteurs à partir des données de la mairie de Barcelone 2016

risme et, enfin, l'augmentation vertigineuse de l'offre de logements touristiques ou VUT (*Vivienda para Uso Turístico*<sup>3</sup>).

À Barcelone, un tiers des transactions immobilières (plus de 100 immeubles en 2017) est réalisé par des fonds privés de grandes entreprises (Falguera, 2017), elles-mêmes soutenues par des SOCIMIS (*Sociedades Cotizadas Anónimas del Mercado Inmobiliario*), ce qui confère à ce négoce de grands avantages en matière fiscale si les biens sont loués. Ainsi, Barcelone est devenue la quatrième ville mondiale, devant New York, Berlin ou Londres pour les investisseurs français, israéliens et chinois qui se concentrent principalement dans les quartiers du centre-ville. Ces entités répondent aux noms suivants : Norvet Negotial, Merlin Properties, Socinvest Amistad S.L., P4A Barcelona S.L., Aubert Aubert Associés, DSRA Real Estate Investments, Galla Inv, City Espresso Bar BCN, RSG Batomeu Sis o Jilong SLU.

Malgré cette réalité évidente, d'autres voix alimentent le débat et proposent d'autres facteurs explicatifs à la bulle locative actuelle. Un rapport réalisé par APARTUR (*Asociación de apartamentos turísticos de Barcelona*) en 2017 attribue l'augmentation des loyers à la récupération économique, au déplacement du marché de la vente vers le marché de la location et aux effets des mesures juridiques nationales et régionales déjà citées, sans oublier de noter des phénomènes autres,

<sup>3</sup> Les VUT sont des logements cédés par leur propriétaire, directement ou indirectement, à des tiers, de manière réitérée et en contrepartie d'une compensation économique pour un séjour temporaire.

comme la croissance de la population de Barcelone ou à l'évolution des profils de locataires et des régimes locatifs. Les acteurs professionnels du secteur apportent aussi une autre explication à cette bulle. Ils expliquent que les logements touristiques qui sont actuellement commercialisés auraient été mis sur le marché dans la période 2011-2014, c'est-à-dire avant l'envolée des loyers, voire avant la crise économique. Ils argumentent également en soulignant que cette augmentation des VUT est le résultat d'un choix rationnel, les propriétaires, qu'il s'agisse de particuliers ou d'entreprises, ayant préféré un mode de location plus rentable que la location résidentielle classique (APARTUR, 2017). Parmi ces arguments, la vérité est que les données quantitatives montrent clairement les liens de simultanéité et de causalité entre l'augmentation des prix de logement en location et la croissance de l'immobilier touristique à Barcelone de 2013 (soit dès le début de la récupération économique) à l'année 2017 où cette dynamique se stabilise. La croissance des loyers et le bond des locations touristiques est le reflet d'un double processus d'expulsion des habitants du centre de Barcelone et de relocalisation dans les communes de la seconde couronne de l'aire métropolitaine. Ce double processus a aussi été soutenu par l'entrée en vigueur de la loi nationale, la LAU, qui avait raccourci les baux à une durée maximale de trois années difficilement renouvelable et donc rendu difficile le maintien des locataires modestes dans les zones ciblées par les investisseurs.

La transformation touristique de Barcelone a donc provoqué un processus de substitution démographique, une population flottante ayant progressivement remplacé une population résidente et causé ce que Vargas appelle une « gentrification 2.0 » (Vargas, 2017), c'est-à-dire le fait qu'une ville soit habitée par une « non-communauté » qui ne réalise pas d'activité urbaine et n'inscrit pas l'espace urbain dans sa quotidienneté (Lestegás, 2017). Cette gentrification a été renforcée par le processus appelé *Airbnbificación* (Yrigoy, 2017) et qui renvoie à un ensemble de phénomènes sociaux liés : une nouvelle conception de la location touristique et temporaire, une disruption digitale marquée par l'importance des nouveaux canaux de commercialisation touristiques, le rôle réduit des administrations publiques devant l'avidité d'un marché immobilier spéculatif et enfin un climat social tendu par des réactions sociales et citoyennes de dénonciation et de résistance.

## II – Résistances et dénonciations citoyennes

Henry Lefebvre (1968) a anticipé les résistances sociales à l'égard des mutations urbaines et a étudié les formes d'expression collectives contre la privatisation et la marchandisation des sociétés capitalistes. Il a mis en avant les fondements de ces revendications, qui portent sur la gestion démocratique des gouvernements urbains, la production et l'utilisation de la plus-value pour créer de la cohésion sociale et vivre dignement (Harvey, 2013). Les résistances à l'appropriation des « communs » trouvent leur expression dans la mobilisation contre l'hégémonie du marché et du capital (Novy et Colomb, 2016 ; Cabrerizo, 2016 ; Pallicer et Blázquez, 2016). À Barcelone, la société civile et les habitants ont réagi depuis le début de la crise aux expulsions, ils ont exprimé le besoin de faire reconnaître le droit à un logement digne et à des loyers plus justes en créant des associations comme le *Sindicat de Llogaters*.

Malgré le fait que l'article 47 de la Constitution espagnole oblige l'administration à créer un parc locatif public, le logement, et spécifiquement le logement touristique mis à la location, constitue un produit spéculatif. Certains auteurs comme Anderson (2014) considèrent que les phénomènes actuels montrent la pression des classes propriétaires pour dérégulariser le logement touristique, qui pouvait leur échapper avec l'écllosion de l'économie collaborative, et pour récupérer un monopole des rentes foncières. Cet auteur montre aussi que cette approche néolibérale de donner au logement une valeur d'abord capitalistique, et secondairement une valeur d'usage, imprègne les petits propriétaires qui, avec la crise, ont dû chercher des revenus de compensation et qui ont été attirés par les bénéfices liés au transfert de leur bien du marché locatif classique au marché de la location touristique. Cependant, comme on l'a vu, ce marché n'intéresse pas que des petits propriétaires. La location touristique est un marché qui attire des investisseurs spéculatifs qui accumulent des appartements et des immeubles et créent de pseudo entreprises de location touristique hors de tout contrôle fiscal et peu imposées. Il s'agit de négoce alégal, caché sous d'apparentes cessions sans but lucratif d'une holding à une autre, et de biens commercialisés à travers des plateformes de *home sharing* qui bénéficient de l'existence de ce parc mais ne se soucient pas de vérifier sa légalité (on peut citer en particulier HomeAway ou Airbnb, cette dernière entreprise of-

frant plus de trois millions de logements répartis dans 191 pays [Airbnb, 2017]).

En Espagne, la location touristique n'est pas encore un secteur complètement régulé. La réalité vécue par les résidents des villes en voie de touristification a provoqué des résistances sociales non seulement face aux modèles de commercialisation de ces plateformes mais aussi face aux modèles de développement urbain et touristique. Ainsi, on a accusé de tourismophobie les secteurs de la population les plus affectés par la prolifération de logements touristiques ou ceux qui dénonçaient pêle-mêle des phénomènes associés comme l'extension exagérée des terrasses sur la voie publique, les délocalisations de résidents, la fermeture des petits commerces de proximité (Novy et Colomb, 2016).

Selon le recensement des établissements touristiques de Barcelone (*Censo de Establecimientos de Alojamiento Turístico*), il y avait en avril 2017 10 544 établissements officiels d'accueil de touristes (c'est-à-dire des sociétés avec un numéro d'enregistrement municipal). Ces établissements offraient 149 058 places dont 58 951 correspondaient à des VUT autorisés (Ayuntamiento de Barcelona, 2017a). Ce chiffre est très inférieur à celui des locations non-légalisées. Ainsi, *Inside Airbnb* offre 17 369 logements touristiques à Barcelone à la même date. Sur ce contingent, 49,6 % des offres sont des chambres louées dans un logement habité (on peut considérer cela comme de l'économie collaborative) et les 50,4 % restants sont des logements entièrement loués par les touristes (Inside Airbnb, 2017).

Dès novembre 2015, cette situation conduit à la création de l'*Asamblea de Barris per un Turisme Sostenible* (ABTS). L'association est créée par des citoyens qui revendiquent une décroissance touristique, une redistribution des bénéfices générés par le secteur touristique (soit 14 % du PIB de Barcelone selon *Turisme de Barcelona*) et l'appui à des alternatives économiques. Quelques médias ont lu cette dynamique sociale comme l'avènement d'un contrepouvoir populaire destiné à combattre le lobby hôtelier de Barcelone (Molina, 2015). Il est clair que ces citoyens ont réussi à poser publiquement la question du modèle touristique néolibéral, qu'ils ont joué un rôle dans la mise en place par les pouvoirs publics d'un moratoire hôtelier (dont on reparlera plus bas dans ce texte) ; qu'ils ont contribué à faire auditer les organismes public-privé associés au tourisme et qu'ils ont sensibilisé l'ensemble des Barcelonais à la nécessaire protection de

l'espace public devant le processus de touristification de la ville. Le premier *Fórum vecinal sobre turismo* en 2016 a ouvert le débat sur les trois sujets de préoccupation citoyenne : le modèle économique du tourisme, la politique d'aménagement portuaire et de développement des croisières, la question de la substitution des usagers et des usages de la ville, du résidentiel à l'immobilier touristique et de l'espace public partagé à l'espace public privatisé <sup>4</sup>.

Cette mobilisation a eu des effets dans la société barcelonaise. Les enquêtes réalisées par la mairie de Barcelone en 2016 à propos de la perception du tourisme par les résidents montrent que, si 86,7 % de la population considère le tourisme comme un bénéfice (ce chiffre monte à 92,9 % des interrogés quand ces derniers habitent les quartiers les moins touristiques et ne souffrent donc pas des nuisances associées), 48,9 % des Barcelonais considère que le tourisme a atteint « ses limites de capacité » et 64,6 % des enquêtés considèrent que « le nombre actuel de touristes est suffisant » (A. de Barcelona, 2016). Aujourd'hui, les priorités de l'ABTS et d'autres plateformes citoyennes se centrent encore sur la dénonciation d'activités illégales (par exemple, des expulsions de locataires par des propriétaires qui convertissent l'édifice en série de VUT) et elles sont impliquées dans un processus de gouvernance participative mis en place par la mairie pour l'élaboration du plan stratégique tourisme 2020, plan qui défend la décroissance touristique et la désaturation urbaine.

### III – Politiques publiques du logement et du tourisme à Barcelone

L'expansion internationale du logement touristique en substitution de logements résidentiel a déjà déclenché depuis 2015 des tentatives de régulation municipale, en particulier dans des villes comme Amsterdam (la première à être arrivée à un accord avec Airbnb), puis à Paris, Londres, Milan, dans des villes canadiennes (Toronto et Vancouver) et dans des villes des États-Unis (New York et San Francisco, cette dernière étant aussi le siège de la société Airbnb) [Guttentag, 2015]. Toutes ces villes ont commencé à réguler l'activité qui permet de partager un logement avec des voyageurs

<sup>4</sup> <https://assembleabarris.wordpress.com/>.

en promulguant des normes. Certains textes limitent la durée de la location touristique, d'autres mettent en place des taxes ou encadrent le volume de locations autorisées par propriétaire (c'est le cas du programme « un hôte, une maison » à San Francisco et à New York). À Berlin, la décision a été drastique et l'administration a recouru à une décision de justice pour interdire le logement touristique (Garijo, 2017).

Plus récemment, à Toronto, les actions menées par l'association Fairbnb et par les résidents de la ville ont permis de durcir les conditions de la location de courte durée. L'action de Fairbnb a ciblé en 2016 les faux hôtels ou *gray market hotels* qui sont apparus quand les investisseurs ont commencé à accaparer des logements, à les sortir du marché résidentiel et à les convertir en hôtels commercialisés exclusivement par Airbnb et d'autres sites internet. Les nouvelles normes de la ville de Toronto ont éliminé ce type d'hôtels et légalisé en revanche la vraie économie collaborative de partage résidentiel. À Vancouver, en outre, la loi promulguée protège le logement accessible. Ces textes juridiques qui ont été renouvelés en 2018 apportent un encadrement global au phénomène et en particulier :

- des règles pour permettre de partager légalement une maison, pour enregistrer seulement les ménages dont le logement offert est la résidence principale et qui mettent celle-ci partiellement en location de courte durée ;
- des obligations d'ouverture des données d'Airbnb et d'autres plateformes aux collectivités et aux structures fiscales ;
- un suivi dans le temps de l'appartement pour éviter que les propriétaires convertissent des résidences secondaires subventionnées en faux hôtels ou *gray market hotels* ;
- la garantie que la mairie permettra seulement ce type de location touristique à un locataire si celui-ci est porteur d'un permis de location de longue durée (Fairbnb, 2017).

En Espagne, on a commencé à adopter des mesures pour pallier les effets de la flexibilisation de la location touristique en légalisant l'obligation d'informer sur la cession de l'usage des logements à des fins touristiques (*Real Decreto* 1070/2017). À partir de 2018, l'agence fiscale espagnole contrôle davantage ce marché : elle oblige à déclarer les revenus issus de l'activité des propriétaires en lien avec des plateformes d'intermédiation (Airbnb, HomeAway, Niumba, Windu...) et elle exige des sociétés qu'elles déclarent les informations

issues de leur clientèle qui emploie ses canaux pour louer (Magallón, 2017).

La modification de la LAU (*ley de arrendamientos urbanos* 29/1994) délègue désormais la régulation du logement touristique aux communautés autonomes. Chaque parlement régional a récemment légiféré sur ce thème. Dans les îles Baléares, la législation est restrictive : seules les personnes physiques propriétaires d'un logement, au titre de leur résidence principale, peuvent louer ou partager leur bien avec des touristes, et ce pour un maximum 60 jours par an. En Catalogne, le logement touristique a été encadré par la région avant l'avènement d'une loi nationale, comme on a vu avec le décret 159/2012 « *de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico* ». La mairie de Barcelone développe aussi des instruments de planification urbaine et touristique et porte des initiatives en faveur du logement social municipal pour répondre à ce défi.

Au long de l'année 2017, la mairie de Barcelone dirigée par Ada Colau (*Barcelona en Comú*) a fait de grands efforts pour préempter et acheter des édifices entiers afin d'éviter le délogement de ses résidents et la spéculation immobilière de la part des fonds d'investissement (Bes, 2017). En outre, elle élabore un recensement des logements vacants dans la ville avec une méthode pionnière qui croise les données du recensement, du cadastre et des données fournies par la compagnie (municipale) des eaux de Barcelone (*Aigües de Barcelona*). Ce recensement établit que 4 % des logements sont actuellement vacants et non-utilisés. L'objectif de cette initiative est, par la suite, de contacter les propriétaires pour leur offrir la possibilité de verser leur logement dans une bourse de location municipale qui, en contrepartie, leur assure la garantie du paiement des loyers et leur attribue des subventions pour sa réhabilitation (Ortega, 2017).

Le gouvernement de CIU (*Convergència i Unió*, parti qui a gouverné Barcelone jusqu'en mai 2015) avait déjà agi. Il avait mis en marche un *Plan Estratégico de Turismo* sur la période 2010-2015 d'une part pour faire face à l'évident regain d'attractivité touristique de Barcelone, d'autre part pour répondre à une demande sociale pressante face la tension générée par le tourisme en ville. Ce plan comprenait, à partir de 2013, des plans de quartier (*Planes de turismo de distrito*) qui cherchaient déjà à déconcentrer l'activité touristique hors des zones les plus critiques de la ville. Mal-

gré cette première initiative, les dynamiques internes du secteur et les liens entre le tourisme et la société locale ne se sont pas améliorés. Il a été calculé que la mairie, tout en portant ce plan, avait en même temps concédé 9 606 licences pour des immeubles à vocation touristique (des hôtels notamment) [Castán, 2015]. Aussi, en 2015, avant de finaliser le nouveau plan stratégique, la nouvelle équipe municipale a considéré nécessaire de l'adosser à une gouvernance participative. À cette époque, le climat social était insupportable et le rejet citoyen du premier plan généralisé. L'évaluation du plan 2010-2015 (*Programa de Actuación del Plan Estratégico 2010-2015*) avait révélé que le niveau d'application effectif de ce plan était si faible qu'il n'avait pas réorienté le modèle structurel de croissance touristique et de spéculation immobilière. Aucun des 15 axes du programme cité n'arrivait à un taux de réalisation de 50 % des mesures proposées, l'axe le moins développé était réalisé à moins de 25 %. Ce plan a donc surtout servi à mesurer l'ampleur des défis que supposait une telle volonté politique. Comment faire « tenir » le tourisme dans un cadre urbain comme celui de Barcelone ? Quelles mesures transversales, quels programmes et quelles actions localisées dans quels quartiers et quels arrondissements pouvaient remettre cette activité touristique et ses liens avec le marché immobilier local sur la voie de la durabilité ? En outre, il avait été bien noté que, si le tourisme était devenu un des thèmes clés de préoccupation de la population locale, le plan stratégique en lui-même n'avait bénéficié d'aucune visibilité sociale ou médiatique.

Toutefois, une des mesures de ce plan 2010-2015 avait eu une résonance majeure. C'était le moratoire sur l'activité hôtelière et sur les autorisations municipales de logement touristique promulgué en octobre 2014. Ce moratoire avait bien été mis en place pendant un an par la municipalité de centre droit CIU et il avait été appliqué sous une forme plus complète dès l'arrivée de la nouvelle majorité municipale de *Barcelona en Comú* en mai 2015. Cette mesure avait déjà commencé à paralyser la concession de licences et constitué un premier pas vers l'élaboration du plan spécial de régulation des locations touristiques promulgué quelques mois plus tard (*plan especial de regulación de alojamientos turísticos*). Ce moment a vu d'ailleurs le positionnement de la profession basculer. Le secteur hôtelier soutenait fermement au départ ce qui pouvait paraître d'abord comme une mesure restrictive pour l'offre, ce qui en fait conférait des avantages en terme oligopo-

listique pour les professionnels déjà installés dans la ville. Cependant, quand le moratoire a été étendu puis quand, en juillet 2016, le *Plan especial de regulación de alojamientos turísticos* a été introduit, les entrepreneurs et les hôteliers ont vu la mesure comme une menace pour la poursuite de la croissance touristique et comme un frein à la spéculation dans l'immobilier touristique. D'autres cas d'étude ont permis de démontrer que des expériences de contention de la croissance touristique (voire de décroissance touristique) ne sont pas exemptes de contradictions, quelles que soient les intentions politiques initiales (Blázquez, 2006). Ces mesures peuvent en effet elles aussi favoriser la gentrification ainsi que les processus de fermeture des marchés immobiliers et de monopolisation des rentes de la part des propriétaires d'immeubles (Charnock *et al.*, 2014 ; Anderson, 2014 ; Harvey, 2002).

Une autre étape politique a été engagée en janvier 2017 à Barcelone. Afin de rendre compatible l'activité touristique immobilière avec un modèle urbain soutenable basé sur la garantie des droits citoyens fondamentaux et sur l'amélioration de la qualité de vie des résidents, le premier *Plan Especial urbanístico de alojamientos turísticos* (PEUAT) a été approuvé (il est entré en vigueur en mars de la même année en étant publié au *Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona*) [Diputación de Barcelona, 2017]. Le PEUAT met fin au moratoire existant, confirme le cadre normatif de régulation et de gestion des logements touristiques à Barcelone et s'articule avec la loi d'urbanisme de Catalogne (*Decreto legislativo 1/2010*). À travers le PEUAT, les locations touristiques sont régulées (auberges de jeunesse, résidences collectives ou logements à usage touristique VUT). Un des points les plus controversés de ce PEUAT est qu'il proclame une croissance zéro de l'immobilier touristique dans toute la ville, ce qui est d'ailleurs loin des attentes de décroissance nette des associations locales.

Le département *Ecología, Urbanismo y Movilidad* de la mairie de Barcelone affirme que la finalité du PEUAT est d'améliorer la qualité de vie de la population en cherchant :

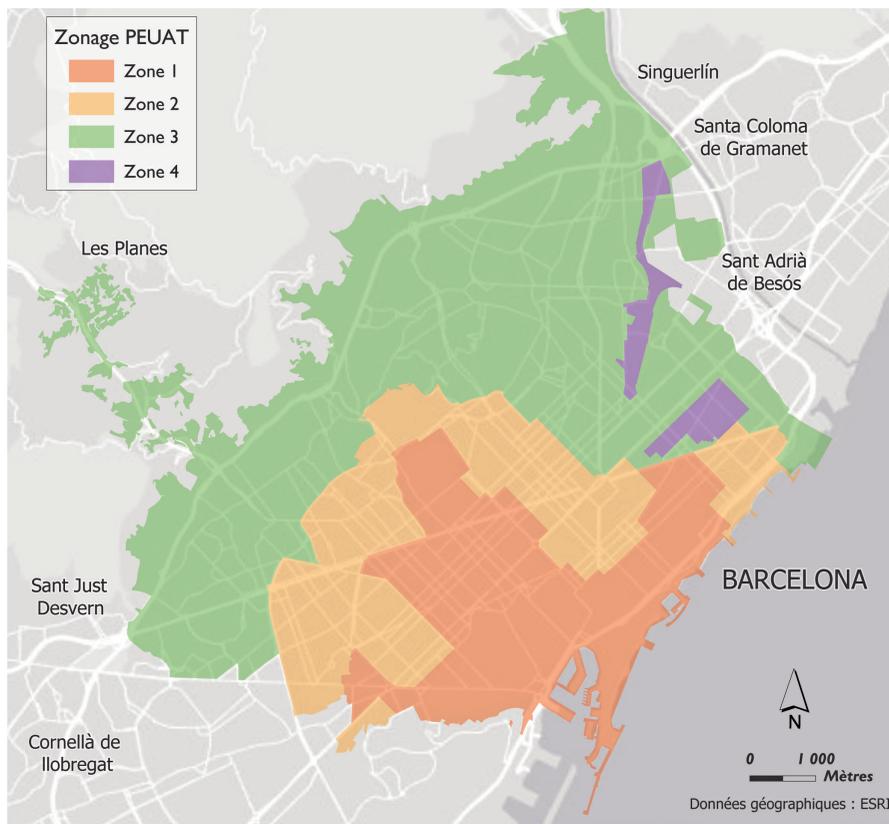
- à alléger la pression touristique dans différents points de la ville ;
- à répondre à la préoccupation citoyenne face à la croissance touristique et à l'augmentation des logements touristiques ;

- à atteindre un équilibre urbain en préservant la qualité et la diversité de l'espace public en articulant l'activité touristique avec les autres fonctions urbaines ;
- à préserver la diversité morphologique des tissus urbains en fonction des caractéristiques de la trame viaire et des conditions de circulation et d'accessibilité ;
- à garantir le droit au logement, au repos, à l'intimité, au bien-être du voisinage, à la qualité de l'espace, à la mobilité durable et à un environnement sain.

Le PEUAT se présente comme un outil d'aménagement urbain. Il distingue quatre zones de régulation du logement touristique (fig. 3). Chacune de ces zones est caractérisée par une certaine forme de distribution des logements sur le territoire, par une proportion entre le nombre de places touristiques et le niveau de population résidente, par des usages déterminés, par la prise en compte du tourisme sur l'espace public en fonction de l'existence ou non de points d'intérêt touristique (*Ayuntamiento de Barcelona*, 2017). L'innovation réside principalement dans la régulation spatiale des locations touristiques VUT puisqu'il s'agit d'atteindre une

croissance zéro dans l'ensemble de la ville afin d'éviter des points de concentration excessive en redistribuant leur implantation. Il est stipulé dans le PEUAT que « la clôture d'un VUT dans une zone congestionnée permet une nouvelle ouverture dans une zone décongestionnée, ou le regroupement de VUTs dans une zone de maintien ou de croissance ».

La zone 1 est considérée comme une zone de décroissance. Elle n'admet aucune implantation d'établissement ou de location touristique ni l'augmentation de places dans les hôtels déjà existants. Cette zone comprend Ciutat Vella, Poble Sec, Vila Olímpica, Poblenou, Eixample, Vila de Gràcia et des quartiers comme Hostafranch ou Sant Antoni, c'est-à-dire les lieux où se concentre plus de 60 % de l'offre touristique de Barcelone, et qui reçoivent une population de visiteurs équivalente à 69 % du nombre de résidents (c'est le cas de barrio Gótico). Dans cette zone, et en particulier à Ciutat Vella, les VUT doivent être regroupés dans un édifice entier, ou bien ils sont appelés à se déplacer vers la zone 3.



**FIGURE 3 – Zonage du PEUAT**

Source : élaboration originale des auteurs à partir des données de la mairie de Barcelone 2017

La zone 2 se caractérise par le maintien du nombre de places et d'établissements sans permettre l'agrandissement des logements existants. Cette zone couvre les quartiers de Sants, Les Corts, Diagonal, Vila de Gràcia, Baix Guinardó, Sagrada Família, ce sont des lieux qui concentrent une part minoritaire (11 %) de places touristiques par rapport au nombre de logements de résidents.

Dans la zone 3, le PEUAT permet l'établissement de nouveaux établissements touristiques et l'extension de ceux qui existent déjà, si cette croissance est contenue. Des critères de densité maximale de places sont établis sur la base de la morphologie urbaine et du niveau actuel d'offre de logement touristique. Cette zone 3 couvre la plus grande partie de la ville,

en intégrant Les Corts, Sarrià, Vallcarca, Horta, El Guinardó, La Sagrera, La Verneda, Nou Barris, etc.

Enfin, la zone 4 comprend des lieux qui connaissent de grandes transformations urbaines comme Marina del Prat Vermell, la Sagrera et le nord de 22@, pour lesquels l'implantation de structures d'accueil touristique est possible, y compris avec des caractéristiques de densité, de hauteur de construction, des spécificités d'usage et de développement, cependant, les locations touristiques de type VUT ne sont pas autorisées.

Au-delà de ce zonage, le PEUAT comprend deux types d'action supplémentaires. D'une part, les *Áreas de tratamiento específico (ATE)* sont des périmètres où l'implantation de nouveaux établissements est limitée du fait de la morphologie urbaine et des usages existants : cela inclut les quartiers historiques de Sants, Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu, el Clot-Camp de l'Arpa, el Farró, Sant Ramon Nonat et Vilapiscina. D'autre part, le PEUAT prescrit des conditions particulières d'implantation des établissements touristiques sur les axes d'entrée de la ville (Ronda del Mig, avenues Meridiana, Via Augusta, Diagonal, Gran Via, Av. Josep Tarradellas ou l'avenue de Tarragone). Le PEUAT conditionne l'acceptation de la licence d'installation de l'hôtel à des critères densité linéaire (distance minimale de 150 m entre chaque établissement).

Une fois initié le PEUAT, la mairie de Barcelone présente fin mars 2017 un nouveau *Plan Estratégico de Turismo 2020* qui offre une stratégie collective pour obtenir un équilibre urbain à travers la régulation du logement touristique, l'appui à la soutenabilité du secteur et une nouvelle approche de la gouvernance participative. La participation de tous les agents sociaux impliqués dans l'activité touristique à Barcelone est promue à travers 10 programmes, 30 actions et près de 100 mesures concrètes. Les trente lignes d'action veulent renforcer le leadership public du tourisme au service de l'intérêt général de la société à travers la conciliation de l'activité touristique avec la vie permanente dans la ville. En même temps, ces actions visent à améliorer les retombées sociales de l'activité touristique, en activant les effets multiplicateurs de la dépense touristique locale, en orientant ce potentiel pour développer d'autres secteurs économiques (*Ayuntamiento de Barcelona*, 2017c). L'élaboration du plan a elle-même reposé sur un intense processus consultatif et participatif, le plan possède un comité technique, un conseil, des groupes de travail en lien avec des théma-

tiques associées au touristique. Des sessions de travail de ce plan stratégique sont réalisées à l'échelle locale mais, en parallèle, des sessions participatives sont mises en place dans les principaux quartiers concernés par la fréquentation touristique.

Ainsi, l'article a démontré que le PEUAT et le plan stratégique avaient des ambitions politiques fortes : ils se présentent clairement comme le fruit de processus de gouvernance participative. Néanmoins, la courte trajectoire politique de ces mesures montre la virulence des débats et des tensions entre les différents collectifs impliqués. Les critiques portées vis-à-vis de ces instruments de régulation reposent sur le fait que cette forme de gouvernance apparaît comme une sorte de mise à l'écart des citoyens de la part des institutions qui continuent à partager la gouvernance objective de l'activité touristique avec des acteurs privés, l'enjeu étant que le pouvoir municipal continue d'exercer le contrôle sur le tourisme en construisant un consensus pour maintenir une hégémonie de classe (Garnier, 2011). L'usage politique et instrumental de ces outils contribue à maintenir les fondements du tourisme dans sa version néolibérale, il légitime la croissance touristique comme un facteur d'emploi et donc de cohésion sociale. D'ailleurs, les documents de régulation cités rappellent l'intérêt du tourisme comme élément d'un cercle vertueux de création de richesse, de plus-values, de postes de travail (Logan et Molotch, 1987). Aussi, le secteur hôtelier comme les associations de citoyens (ABTS parmi d'autres) ont déjà manifesté leur désaccord à l'égard de ce plan et de ce programme, chacun dans son champ d'action respectif. Comme le confirment les représentants dans les entretiens réalisés, l'association professionnelle des hôteliers de Barcelone (*Gremi d'Hotelers*) a présenté un recours administratif contre le PEUAT pour demander l'élimination des restrictions imposées à la croissance des logements touristiques dans la ville. De son côté, l'ABTS reconnaît la tentative municipale de contention de l'immobilier touristique, mais considère cette tentative insuffisante, car elle n'aborde pas le problème de fond de la saturation touristique de Barcelone ni ne soutient clairement la croissance de la construction de logements pour les résidents permanents.

## En guise de conclusion, quelques scénarios alternatifs

L'activité touristique d'une ville déplace des fonctions résidentielles et promeut des formes d'aménagement et de gouvernance urbaine d'inspiration néolibérale. Il a fallu que ce soient des mouvements sociaux qui, en réagissant à la dépossession et à la ségrégation sociale, donnent l'alarme sur les effets du tourisme sur la dynamique du logement. Ces mouvements ont suscité des initiatives politiques nouvelles qui n'appellent plus à davantage de touristes ou d'offre touristique comme unique solution, mais qui construisent des scénarios alternatifs en partant du besoin de débat public, de l'implication volontaire et optimiste des agents sociaux et d'une confiance dans la promotion d'une répartition plus équitable des bénéfices de l'activité touristique pour la classe travailleuse (Perles-Ribes *et al.*, 2017).

Cependant, en parallèle de ces aspirations sociales et politiques, l'investissement immobilier et le tourisme entretiennent des liens très forts. Ces activités marchandes dominent les politiques publiques, qui se risquent rarement à tenter de modérer les dynamiques du marché. Dans les dernières années, le marché et le capital ont joué un rôle majeur dans la production urbaine et dans la production du logement, en décidant des orientations et parfois en fixant les quantités de visiteurs à recevoir. La marchandisation touristique de l'espace urbain qui en a découlé a apporté son lot de dépossession et de ségrégation spatiale, particulièrement dans l'accès au logement et à l'usage de l'espace public, avec l'apparition de pratiques touristiques monopolistiques. À Barcelone, une croissance touristique massive a fait apparaître une forte réaction sociale et occasionné avec d'autres phénomènes d'ordre économique, social et politique, une alternance du pouvoir municipal avec l'avènement d'une équipe *Barcelona en Comú* (Russo et Scarnato, 2017).

Des scénarios alternatifs de gouvernance urbaine du tourisme et de l'immobilier touristique sont possibles. Ils sont en train d'être mis en œuvre dans des villes européennes par les administrations municipales et *supra* (régionales et nationales). À travers la marchandisation du logement, souvent cachée derrière un discours protouristique, les acteurs publics promettent de faire accéder le citoyen aux bénéfices de la vraie économie collaborative fondée sur l'appui mutuel et sur la complémentarité des ressources familiales. Des modalités d'échange de maison, de *couchsurfing* ou de

location de chambres dans une résidence principale sont encouragées quand elles sont portées par des personnes physiques et non pas par des entreprises. Elles sont alors présentées comme des initiatives réelles (et non fausses comme les « hôtels gris »), elles offrent des perspectives intéressantes pour le développement économique comme pour l'émergence de pratiques de gouvernance plus ouvertes.

Les mesures de limitation prises par le gouvernement municipal à Barcelone ont tenté d'affronter la crise touristique et la bulle locative. Entre les mesures de remise sur le marché des biens vacants et les efforts de régulation des logements loués aux touristes (les VUT), aucune solution ne paraît définitive. Les mouvements sociaux (dont l'ABTS) dessinent trois points clés pour aller plus loin. D'abord, ces mouvements déplorent que le PEUAT découpe la ville au lieu de considérer Barcelone comme une unité et qu'il autorise donc une certaine croissance de la pression touristique dans une bonne partie de la ville encore peu touristique. Ensuite, ces mouvements rappellent que le PEUAT a une durée limitée (quatre ans) et ne permet donc pas une action de long terme. Cette perspective plus longue, pour l'avenir mais aussi dans une dimension rétrospective serait pourtant nécessaire pour être vigilant sur les demandes d'autorisation d'hôtels et de logements touristiques qui avaient été concédées à l'époque de la haute croissance immobilière et qui restent des menaces potentielles. Enfin, les mouvements demandent la création d'une commission de suivi, composée de citoyens, pour contrôler la mise en œuvre du PEUAT et vérifier l'application des mécanismes d'inspection et de sanction envers les hôteliers et promoteurs contrevenants. Ils exigent également d'autres actions : le renforcement du système d'inscription des loueurs et des agences, des réformes législatives pour retirer automatiquement leurs licences aux professionnels ayant commis trop d'infractions, enfin ils demandent le retrait du décret de la *Generalitat* qui interdit d'ouvrir des *Bed and Breakfast* à Barcelone. Ils conviennent cependant avec les équipes en place que, si les politiques municipales abordent de manière radicale cette question du logement, Barcelone peut devenir un référent international dans la lutte contre la marchandisation touristique et donner des idées aux autres métropoles sur les défis de cette réforme comme sur les alternatives qui restent encore à construire.

## Bibliographie

- AALBERS M. B., « Debate on Neoliberalism in and After the Neoliberal Crisis », *International Journal of Urban and Regional Research*, n° 37, 2013, p. 1053-1057.
- ABTS, *Conclusions del 1r fòrum veïnal sobre turisme*, <https://assembleabarris.files.wordpress.com/2016/08/conclu.pdf>, 2016 (consulté le 07/04/2017).
- AIRBNB, *Sobre nosotros*, <https://www.airbnb.es/about/about-us>, 2017 (consulté le 26/11/2017).
- ANDERSON M. B., « Class Monopoly Rent and the Contemporary Neoliberal City », *Geography Compass*, vol. VIII, n° 1, 2014, p. 13-24.
- ANGULO S., « La Generalitat estrena el índex de preus de alquiler », *La Vanguardia*, <http://www.lavanguardia.com/vida/20170622/423588392907/indice-precios-alquiler-generalitat.html>, 2017 (consulté le 02/10/2017).
- APARTUR, *El impacto del alquiler de viviendas de uso turístico en el mercado de alquiler residencial de Barcelona*, [http://apartur.com/media/files/Estudis/El\\_impacto\\_del\\_alquiler\\_de\\_viviendas\\_de\\_uso\\_RESUMEN.pdf](http://apartur.com/media/files/Estudis/El_impacto_del_alquiler_de_viviendas_de_uso_RESUMEN.pdf), 2017 (consulté le 10/09/2017).
- ARIA A., QUAGLERI A., « Unravelling Airbnb. Urban Perspectives from Barcelona », dans Russo P., Richard G. (dir.), *Reinventing the Local in Tourism*, Channel View, Bristol, 2016.
- AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, *Encuesta de Percepción del Turismo en Barcelona. Año 2016*, [https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/documents/r16002\\_percepcio\\_del\\_turisme\\_informe.pdf](https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/documents/r16002_percepcio_del_turisme_informe.pdf), 2016 (consulté le 27/05/2017).
- AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, *Censo de Establecimientos de Alojamiento Turístico vigentes con número de expediente municipal*, <http://ajuntament.barcelona.cat/turisme/es/alojamiento-turistico>, 2017a (consulté le 10/04/2017).
- AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, *Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico*, <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turisticos/es/>, 2017b (consulté le 02/10/2017).
- AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, *Plan Estratégico de Turismo 2020*, <http://ajuntament.barcelona.cat/turisme/es/plan-estrategico>, 2017c (consulté le 21/05/2017).
- BLÁZQUEZ M., « Calmar, contenir i decreïxer: polítiques provades (1983-2003) i possibles de planificació urbanística », *Territoris*, n° 6, 2006, p. 159-172.
- BES J., « Colau frustra la venda d'un edifici a un fons d'inversió per evitar l'expulsió dels veïns », *Nació digital*, <https://www.naciodigital.cat/noticia/131894/colau/frustra/venda/edifici/fons/inversio/evitar/expulsió/dels/veïns>, 2017 (consulté le 15/11/2017).
- BOURDEAU P., FRANÇOIS H., BENSACHEL L., *Fin (?) et confins du tourisme : interroger le statut et les pratiques de la récréation contemporaine*, L'Harmattan, Paris, 2013.
- BRENNER R., *La economía de la turbulencia global*, Akal, Madrid, 2009.
- BRITTON S., « Tourism, Capital, and Place: Towards a Critical Geography of Tourism », *Environment and Planning D: Society and Space*, n° 9, 1999, p. 451-478.
- CABRERIZO C. C., *La ciudad negocio. Turismo y movilidad social en pugna*, Cisma Editorial, Madrid, 2016.
- CASTÁN P., « Los vecinos que alquilan habitaciones se ofrecen a recaudar la tasa turística », *El Periódico*, <http://www.elperiodico.com/es/barcelona/20150215/habitaciones-vecinos-alquiler-turistas-recaudar-tasa-barcelona-3940288>, 2015 (consulté le 09/06/2015).
- CAPEL H., *El Modelo Barcelona: un examen crítico*, Ediciones del Serbal, Barcelone, 2005.
- CHARNOCK G. et al., « City of Rents: The Limits to the Barcelona Model of Urban Competitiveness », *International Journal of Urban and Regional Research*, n° 38, 2014, p. 198-217.
- CÓCOLA GANT A., « Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront », <http://www.socresonline.org.uk/21/3/10.html>, *Sociological Research Online*, n° 21, 2016 (consulté le 16/03/2017).
- COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE BARCELONA, « La lucha por el centro urbano. Plan para el Casc Antic de Barcelona », <http://www.a16-01.com/pdfs/CAU/1979/CAU790401035.pdf>, CAU, n° 55, 1979 (consulté le 12/12/2017).
- DIPUTACIÓN DE BARCELONA, « Normativa Pla especial urbanístic per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic a la ciutat de Barcelona », <https://bop.diba.cat/scripts/ftpisa.aspx?fnew?bop2017&03/022017003806.pdf&1>, *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona*, 2017 (consulté le 11/05/2017).
- EISENSCHITZ A., « Tourism, Class and Crisis », *Human Geography*, n° 9, 2016, p. 110-124.
- EUROSTAT, *Estadística sobre vivienda. Febrero 2017*, [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics/es#R.C3.A9gimen\\_de\\_tenencia](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/es#R.C3.A9gimen_de_tenencia), 2017 (consulté le 05/10/2017).
- FAIRBNB.CA, *Fair Rules for Short-Term Rentals. "We've Got a By-Law!" Fairbnb Coalition Thans Mayor, Deputy Mayor, City Staff and "Army of Motivated Supporters"*, [http://fairbnb.ca/wp-content/uploads/2017/12/Fairbnb\\_Final-Vote\\_Dec.7.jpg](http://fairbnb.ca/wp-content/uploads/2017/12/Fairbnb_Final-Vote_Dec.7.jpg),

- 2017 (consulté le 20/11/2017).
- FALGUERA P., « Com els fons d'inversió estrangers compren Barcelona », <https://www.vilaweb.cat/noticies/com-els-fons-dinversio-estrangers-compren-barcelona/>, *Vilaweb*, 2017 (consulté le 15/08/2017).
- GARIJO M., « Estas son las medidas que están tomando otras ciudades del mundo para frenar los alquileres de Airbnb », [http://www.eldiario.es/economia/medidas-tomando-ciudades-alquileres\\_0\\_635536860.html](http://www.eldiario.es/economia/medidas-tomando-ciudades-alquileres_0_635536860.html), *Eldiario.es*, 2017 (consulté le 12/10/2017).
- GENERALITAT DE CATALUNYA, Índex preus de lloguer, [http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/busques%20pis%20o%20local/index-preus-de-lloguer!/ut/p/z1/pZFRT4MwEmE\\_ynzgskK7SiPxBncsqLxZkJflgIFaqAwKHP66e2M-T8a5LN7b5e5-97\\_7A4cYuBZ7VQqjWi1qmy-d8umWPQXTHiLvETWuCQzqfRXNGPIWJ-bIADz7TpTAWJqLJMOPhNpg4eZL-Xan-BwOg67UQ6TTg2TdlK3magdrHQUD6jr-5TigXKK6bstR9kdWl6kcEpoRRqn0kZ-LK-SJuWqAgDXIUUJp7cppK4vnwck4ct2V8IkJs5\\_m5lsSu8E-uiK5hfahmH0C2mVngknr-23vs4QdyMXDxdcIfT7AWqtdjofWp1YbeTAQ\\_9soC3X71c2qtFqFqZDSRQvxNwriX1AQn0B-1Tc08d6Q\\_noum2a4MTcKrTzu9Bsw!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/busques%20pis%20o%20local/index-preus-de-lloguer!/ut/p/z1/pZFRT4MwEmE_ynzgskK7SiPxBncsqLxZkJflgIFaqAwKHP66e2M-T8a5LN7b5e5-97_7A4cYuBZ7VQqjWi1qmy-d8umWPQXTHiLvETWuCQzqfRXNGPIWJ-bIADz7TpTAWJqLJMOPhNpg4eZL-Xan-BwOg67UQ6TTg2TdlK3magdrHQUD6jr-5TigXKK6bstR9kdWl6kcEpoRRqn0kZ-LK-SJuWqAgDXIUUJp7cppK4vnwck4ct2V8IkJs5_m5lsSu8E-uiK5hfahmH0C2mVngknr-23vs4QdyMXDxdcIfT7AWqtdjofWp1YbeTAQ_9soC3X71c2qtFqFqZDSRQvxNwriX1AQn0B-1Tc08d6Q_noum2a4MTcKrTzu9Bsw!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/), Agència de l'Habitatge de Catalunya, 2017 (consulté le 10/09/2017).
- GRAVIER J. F., *Paris et le désert français*, Le Portulan, Paris, 1947.
- GUTTENTAG D., « Airbnb: Disruptive Innovation and the Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector », <http://dx.doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>, *Current Issues in Tourism*, n° 18, 2015, p. 1192-1217 (consulté le 12/09/2017).
- HARVEY D., *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*, Akal, Madrid, 2013.
- HARVEY D., « The Art of Rent », *Socialist Register*, n° 38, 2002, p. 93-110.
- HARVEY D., « From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism », *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, n° 71, 1989, p. 3-17.
- IDEALISTA, *Alquilar un piso asequible en el centro de las grandes ciudades europeas, misión (casi) imposible*, <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/05/19/746536-alquilar-un-piso-asequible-en-el-centro-de-las-grandes-ciudades-europeas-mision-casi>, 2017 (consulté le 03/12/2017).
- INE, *Encuesta Continua de Hogares*, [http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981](http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981), Instituto Nacional de Estadística, 2017 (consulté le 04/09/2017).
- INSIDE AIRBNB, *How is Airbnb Really Being Used in and Affecting the Neighbourhoods of Your City?*, <http://insideairbnb.com/>, 2017 (consulté le 11/02/2017).
- INSIDE AIRBNB, *Oferta de alquiler turístico de viviendas de Airbnb en Barcelona*, <http://insideairbnb.com/barcelona/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false#>, 2016 (consulté le 20/12/2017).
- JESSOP B., « Towards a Schumpeterian Workfare State? Preliminary Remarks on Post-Fordist Political Economy », *Studies in Political Economy*, n° 40, 1993, p. 7-39.
- KLARE M. T., *The Race for What's Left. The Global Scramble for the World's Last Resources*, Metropolitan Books, New York, 2012.
- LEFEBVRE H., *Le Droit à la ville*, Anthropos, Paris, 1968.
- LESTEGÁS I., « Cuando el turismo te echa de casa », <http://ctxt.es/es/20170517/Firmas/12838/Gentrificacion-barrios-turismo-sur-alquiler.htm#.WSU-JH9om5WE.twitter>, *CTXT. Contexto y Acción. Diario Público*, 2017 (consulté le 02/08/2017).
- LOGAN J., MOLOTCH H., *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*, University of California Press, Berkeley 1987.
- LÓPEZ-GAY A., CÓCOLA A., « Cambios demográficos en entornos urbanos bajo presión turística: el caso del Barri Gòtic de Barcelona », *Actas XV Congreso de la Población Española*, Fuerteventura, 2016.
- MAGALLÓN E., « Les plataformes de lloguer turístic, sota la lupa d'Hisenda », <http://www.lavanguardia.com/encatala/20171225/433873144700/plataformes-lloguer-turistic-hisenda.html>, *La Vanguardia*, 2017 (consulté le 27/12/2017).
- MINISTERIO DE FOMENTO, *Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial Alquiler Residencial*, <https://www.fomento.gob.es/MFOM.CP.Web/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW049>, Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, Madrid, 2017 (consulté le 08/09/2017).
- MOLINA J., « Neix l'ABTS, el contrapoder popular per combatre el lobby hotelier a Barcelona », [http://www.eldiario.es/catalunyaplural/barcelona/Neix-contrapoder-combatra-hotelier-Barcelona\\_0\\_450405299.html](http://www.eldiario.es/catalunyaplural/barcelona/Neix-contrapoder-combatra-hotelier-Barcelona_0_450405299.html), *El diario.es*, 2015 (consulté le 08/05/2017).
- MURRAY I., YRIGOI I., BLÁZQUEZ M., « The Role of Crises in the Production, Destruction and Restructuring of Tourist Spaces. The Case of the Balearic Islands », [https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/67428/1/Investigaciones-Turisticas\\_13\\_01.pdf](https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/67428/1/Investigaciones-Turisticas_13_01.pdf), *Investigaciones Turísticas*, n° 13, 2017 (consulté le 23/06/2017).
- NAREDO J. M., *Raíces económicas del deterioro ecológico y social. Más allá de los dogmas*, Siglo XXI, Madrid, 2006.
- NOVY J., COLOMB C., « Urban Tourism and Its Dis-

- contents. An Introduction », dans Novy J., COLOMB C. (dir.), *Protest and Resistance in the Tourist City*, Routledge, Londres, 2016.
- ORTEGA M., « Els recomptes de Colau estimen en menys d'un 4% els pisos buits », [https://www.ara.cat/societat/recomptes-Colau-estimen-menys-pisos\\_0\\_1930606949.html](https://www.ara.cat/societat/recomptes-Colau-estimen-menys-pisos_0_1930606949.html), *Ara.cat.*, 2017 (consulté le 24/12/2017).
- PALLICER A., BLÁZQUEZ M., « Turismo y caciquismo hotelero en las Islas Baleares: la publicación *Tot Inclòs* y la quiebra del consenso social », *Ecología Política. Cuadernos de debate internacional*, n° 52, 2016, p. 88-92.
- PECK J., TICKELL A., « Neoliberalizing space », *Antipode*, n° 34, 2002, p. 380-404.
- PERLES RIBES J., RAMÓN A., REBOLLO J., BAIDAL J., « The End of Growth in Residential Tourism Destinations: Steady State or Sustainable Development? The Case of Calpe », <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13683500.2016.1276522?journalCode=rcit20>, *Current Issues in Tourism*, 2017, p. 1-31 (consulté le 12/12/2017).
- POLANYI K., *The Great Transformation. The Political and Economic Origins of Our Times*, Breacon Press, Boston, 2001 [1944].
- RUSSO A. P., SCARNATO A., « "Barcelona in Common": A New Urban Regime for the 21st-Century Tourist City? », *Journal of Urban Affairs*, <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/07352166.2017.1373023>, 2017, p. 1-19 (consulté le 10/12/2017).
- SACAREAU I., VACHER L., VYE D., « Attractivité touristique et attractivité résidentielle du littoral charentais : lorsque les Anglais brouillent la donne », <http://journals.openedition.org/soe/1357>, *Sud-Ouest Européen*, n° 29, 2010 (consulté le 17/12/2017).
- SEMINARI D'ECONOMIA CRÍTICA TAIFA, *Auge y crisis de la vivienda en España*, n° 5, 2008, [http://informes.seminaritaifa.org/files/2009/08/Informe\\_05\\_ES.pdf](http://informes.seminaritaifa.org/files/2009/08/Informe_05_ES.pdf) (consulté le 15/10/2017).
- SMITH N., *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*, Traficantes de Sueños, Madrid, 2010.
- VÁRGAS J., « Turistificación. Los pisos turísticos devoran la ciudad: consecuencias del "efecto Airbnb" », <http://www.publico.es/sociedad/turistificacion-pisos-turisticos-devoran-ciudad.html>, *Público*, 2017 (consulté le 20/06/2017).
- YRIGOIY I., « Airbnb en Menorca: Una nueva gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial », <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/18573/22698>, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XXI, n° 580, 2017 (consulté le 20/12/2017).