



Un apéro avec 800 000 Français

À la rencontre des **classes moyennes**
et de la **France des propriétaires**

Une enquête sur les hôtes Airbnb

The background of the entire page is a dense pattern of isometric line-art illustrations of various types of houses and buildings. The left half of the page has a solid red background, while the right half is white. The illustrations are scattered across both halves, with some overlapping the red area and others on the white area. The houses vary in size, style, and complexity, representing a diverse range of housing types.

Un apéro avec 800 000 Français

À la rencontre des **classes moyennes**
et de la **France des propriétaires**

Une enquête sur les hôtes Airbnb

UNE ÉTUDE **MAISON CASSELY** POUR AIRBNB

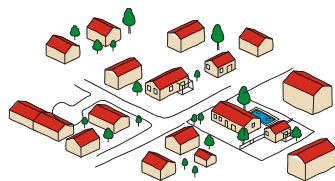
Sommaire

OUVERTURE

Cette France que tout le monde
cherche à comprendre
**Pourquoi s'intéresser
aux hôtes Airbnb**..... p. 5

DÉMARCHE ET ENQUÊTE DE TERRAIN

Un apéro avec 800 000 Français
**Un tour de France à la rencontre
des hôtes Airbnb** p. 13



DATA & CARTO

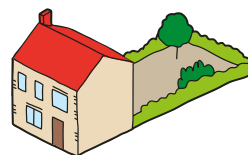
Un Français sur 100
**Les hôtes Airbnb en 10 chiffres-clés,
3 cartes et une pyramide des âges**..... p. 26

SYNTHÈSE

Quand les classes moyennes
s'adaptent et se réinventent
**Une petite sociologie en dix dimensions
des hôtes Airbnb** p. 33

CARNETS D'ENQUÊTE

Joëlle, Virginie, Gilles et les autres
Une cartographie des hôtes Airbnb p. 81





Cette France que tout le monde cherche à comprendre **Pourquoi s'intéresser aux hôtes Airbnb**

La question des classes moyennes est dans l'air du temps.

Leur situation matérielle et leur état d'esprit préoccupent.

Leur pouvoir d'achat est au centre des discussions.

Leur avenir paraît incertain.

Quels sont leurs contours dans la France de 2026 ? Comment dresser l'inventaire de ce qui permet d'en être, d'y accéder ou de s'y maintenir ? Quelles privations sont à l'inverse des signaux de déclassement et d'exclusion de la catégorie ? Comment (bien) vivre et pas seulement (sur)vivre ? Quels chemins mènent désormais à l'ascension sociale, l'accession à la propriété et la réussite scolaire de ses enfants à l'heure des récits de déclin collectif et de la crainte du déclassement individuel ?

Ces questions font l'objet d'infinis débats. Peut-être parce que beaucoup craignent la disparition de cette population historiquement constitutive du modèle des démocraties libérales, adopté avec la République et conforté lors des Trente Glorieuses, aspirée par le bas (colère des catégories populaires, smicardisation, coût de la vie) et de plus en plus éloignée des niveaux et du style de vie des plus riches (l'irruption de la taxe Zucman et son soutien massif par la population à la rentrée 2025 auront montré combien le ressentiment contre les élites économiques s'est durci dans l'opinion).

Les observateurs prennent depuis quelques années la mesure du malaise : le spécialiste du travail Antoine Foucher a marqué les esprits avec un livre de diagnostic et d'intervention dans lequel il confirme plutôt qu'il ne révèle que « le travail ne paie plus », ce dont plus personne ne doute désormais. Au même moment aux États-Unis, la notion d'« *affordability* » – le caractère (in-)abordable des choses, l'équivalent de notre pouvoir d'achat – et la juste mesure de ce qu'elle permet d'espérer obtenir – logement, alimentation, éducation, santé, loisirs, vacances – sont sujettes à controverse.

Les classes moyennes sont au centre du jeu et des préoccupations

Des deux côtés de l'Atlantique, les ménages apparentés à la *middle class* s'étrangent lorsqu'ils entendent dirigeants ou économistes soutenir que les familles contemporaines sont plus riches que leurs équivalents durant les années 1960, 1980 ou même 2000. Recomposition *a posteriori* inspirée par la nostalgie d'une ère révolue ou calculs erronés se basant sur un panier moyen de besoins désormais obsolète et en décalage avec les attentes ? Plutôt que d'établir si le déclassement est un ressenti ou une réalité, retenons que la controverse est suffisamment installée pour être prise au sérieux.

1 Français sur 100 ! Au-delà d'Airbnb, un observatoire des classes moyennes et de la France des propriétaires

Si un Français sur deux¹ a déjà séjourné dans un hébergement Airbnb comme voyageur, au moins une fois dans sa vie, en revanche, l'existence d'une vaste population d'hôtes², les *offreurs* d'hébergement, est moins connue. Pourtant, avec près de 800 000 foyers inscrits sur la plateforme³, les hôtes Airbnb représentent **1 Français sur 100** – 1,17 exactement. Un panel dont nul institut d'étude d'opinion n'a jamais disposé.

Qui sont-ils ? Où et comment vivent-ils ? Que font-ils ? Quel est leur horizon d'attente ? Si les hôtes Airbnb forment un très large échantillon

1. Enquête Ifop, décembre 2024.

2. Alors que la langue française a fait du terme « hôte » l'un de ces mots étranges qui désignent une chose et son inverse, à savoir à la fois la personne qui donne l'hospitalité et celle qui la reçoit, les Anglo-Saxons sont plus pragmatiques et parlent d'*hosts* à propos des hébergeurs et de *guests* à propos des voyageurs hébergés.

3. Estimation correspondant au pic des Jeux olympiques de Paris 2024. Le nombre d'hôtes évolue en permanence, le stock total d'hôtes qui ont été inscrits et sont actifs est supérieur à ce nombre, celui d'hôtes « actifs » (annonce en ligne, calendrier de réservation ouvert) est, lui, inférieur. Un compte peut correspondre à un couple, à un ménage avec enfants, et bénéficier de fait à un nombre de Français supérieur à ce nombre – se reporter à la partie *Data & Carto*.

de la population française, il s'agit toutefois d'un **échantillon légèrement déformé par le haut** : c'est une France moyenne et supérieure par l'âge, les revenus et la situation patrimoniale. Actifs mûrs et jeunes seniors (ils ont 48 ans d'âge médian), personnes à revenus moyens et supérieurs et bien évidemment (multi)propriétaires... le lecteur l'aura compris, leurs caractéristiques démographiques et socio-économiques font des hôtes Airbnb l'exact profil type des populations que médias, partis politiques, entreprises et organisations cherchent à connaître, à séduire et à convaincre. Une France qui ressemble fort à ces classes moyennes au centre des préoccupations. Une France *mainstream* (relativement) préservée du déclassement et donc (généralement) silencieuse. Une France sur les épaules desquelles, parce qu'elle est généralement imposable, repose une partie du contrat social et de la capacité même à faire société. Une France-pivot qui, parce qu'elle est peu abstentionniste, pourrait bien surprendre et tout faire basculer lors de l'élection présidentielle de 2027.

Ni Gilets jaunes, ni ultra-riches, ni très jeunes (ceux-là ne sont pas encore propriétaires), ni tout à fait vieux, comptant dans leurs rangs à la fois des membres de la classe moyenne provinciale, celle des jeunes seniors baby-boomers et de la génération X, mais aussi la population des millennials composée d'actifs, de parents et de primo-accédants, ni spatialement relégués ni uniquement « parisiens⁴ », les hôtes Airbnb incarnent une France du milieu, une France dont on peut affirmer, sans optimisme béat ni misérabilisme hors de propos qu'elle est, pour le moment encore, épargnée et préservée, non sans être préoccupée. Une France des « classes moyennes plus », comme l'a formulé un hôte au cours de l'enquête.

La présente étude propose un portrait original et inédit des **classes moyennes et supérieures** françaises et de la **France des propriétaires**, à travers la population des près de 800 000 ménages d'hôtes Airbnb répartis sur tout le territoire métropolitain. Nul n'ignore le fait qu'Airbnb, comme plateforme, comme marque et même comme nom générique de la location en meublé touristique de courte durée, est devenu un fait social total, interrogeant à la fois les dimensions géographique, urbanistique, économique, culturelle et politique de cette forme particulière d'hébergement, au succès si révélateur des aspirations de nos concitoyens, de leurs modes de vie et de leur mobilité. Mais loin d'une étude sur les hôtes Airbnb et l'impact de la plateforme sur la société et les territoires, la

4. En 2024, plus de 8 communes sur 10 proposaient au moins un hébergement sur la plateforme. Pour mieux connaître la géographie des hébergements Airbnb, lire Jérôme Fourquet, Sylvain Manternach et Chloé Tegny, *Tourisme 2.0 : anatomie de la France Airbnb*, Institut Terram, octobre 2025.

photo de famille ici présentée poursuit un objectif plus ambitieux encore. Elle souhaite proposer aux lecteurs, acteurs des collectivités, spécialistes de l'opinion, des questions de société, de consommation ou d'immobilier, ou encore aux médias comme aux citoyens curieux un éclairage sur la situation d'une fraction de la population à la fois centrale et pas toujours suffisamment étudiée.

Dans les pages qui suivent, chaque portrait et configuration d'hôte Airbnb, de cette commerçante à la retraite qui loue des chambres dans sa grande maison des faubourgs lillois au couple avec enfants installé dans

la couronne pavillonnaire de Bordeaux, qui prend l'apéro avec ses voyageurs tout en développant son patrimoine immobilier, chaque problématique soulevée – de l'état d'esprit des propriétaires à la nécessité d'un **complément de revenu** pour s'extraire de la stagnation du niveau de vie, de la place centrale qu'occupe la

Des clés pour comprendre les Français à un an de la présidentielle

réussite scolaire des enfants en passant par **le rapport à l'autre** dans une société polarisée et de l'entre-soi, sans oublier **l'engouement pour l'entrepreneuriat** et l'investissement immobilier –, presque chaque ligne nous dit quelque chose de la France et des Français qui dépasse ce qui relève strictement d'Airbnb en tant que plateforme de mise en relation entre hébergeurs et voyageurs. Comprendre la France des hôtes Airbnb, c'est comprendre la France tout court, en tout cas celle à propos de laquelle tout le monde s'interroge.

Un apéro dînatoire avec 800 000 Français

Originale par son postulat de départ – étudier les hôtes Airbnb comme capteurs et révélateurs des attentes des Français –, l'étude l'est aussi par sa méthode : celle-ci relève plus de l'apéro dînatoire en série, ou de la réunion tupperware, que du sondage ou du traditionnel « groupe quali »... La démarche s'articule pour l'essentiel autour d'un socle de **dix déplacements** dans les grandes agglomérations, les stations balnéaires, les banlieues tranquilles, les villages touristiques ou les petites communes situées « au milieu de nulle part⁵ », à la rencontre de **plusieurs centaines de Français** réunis lors de moments conviviaux et propices à l'échange, dans le cadre des communautés locales d'hôtes Airbnb présentées plus loin (partie *Démarche et Enquête de terrain* ci-après).

⁵. Par ordre chronologique, de la première à la dernière étape : Lille, Nogent-le-Rotrou (Eure-et-Loir), la vallée de la Loire, Nantes, Bordeaux, le Var, Cannes, Lyon, les Vosges et la région parisienne.

Au cours de cette enquête de terrain réalisée aux quatre coins de la France, appuyée par de nombreuses données inédites, nous avons voulu interroger et observer nos concitoyens sur plusieurs plans : vie quotidienne, famille, logement et cadre de vie, emploi, revenus, selon des cercles concentriques allant du spatialement et relationnellement proche, à la « Société » avec un grand S, sans oublier la strate intermédiaire de la commune et du territoire. Nous avons voulu questionner leur rapport aux autres et au monde extérieur, leurs espoirs et leurs attentes, leurs opinions et leurs valeurs, là encore en allant du plus concret au plus général, en tout cas bien loin de leur seule activité d'hôte Airbnb, celle-ci étant un point de départ et d'accroche, un prétexte plutôt qu'une finalité.

Essai analytique autant qu'enquête de terrain, le présent rapport met en perspective les résultats de ce tour de France des hôtes Airbnb avec les évolutions en matière de modes de vie, d'arbitrages économiques au quotidien ou encore de rapport à l'autre, dans une perspective de rebond et de convergence avec les grandes questions qui font l'actualité économique, politique et sociale de cette année préélectorale. C'est la promesse de ce document : l'échantillon de Français que forment les hôtes Airbnb comme porte d'entrée (ou comme *Sésame, ouvre-toi*) vers le **logement**, le **cadre de vie**, le **porte-monnaie**, et surtout vers **les aspirations et les attentes** des Français des classes moyennes et supérieures.

Se maintenir, se faire plaisir, réussir : les nouveaux horizons des classes moyennes

Le lecteur comprendra rapidement que les hôtes forment un agrégat d'individus divers par l'âge, le mode et le lieu de vie comme par le niveau de leurs revenus ou leur sensibilité politique. Pour autant, ils appartiennent tous à la vaste catégorie des Français qui se maintiennent à flot, par leur travail et par leur patrimoine – parfois hérité et souvent en cours de constitution –, ayant su se préserver du déclassement et qui représentent un idéal pour beaucoup de leurs concitoyens : celui de continuer à bien vivre dans leur territoire, en donnant à leurs enfants des perspectives d'avenir dans un monde instable.

Les hôtes déjouent un double cliché : celui d'une France provinciale passéiste et figée, recroquevillée sur elle-même d'une part et celui, symétrique, de l'individu-roi et d'un chacun pour soi qui tournerait le dos aux valeurs constitutives du modèle français.

Alors que la situation des classes populaires est légitimement au centre des inquiétudes, après plusieurs décennies de contrainte économique, de précarisation des emplois et de désaffiliation politique, ce qui ressort

de cette vaste enquête au chevet d'une France protégée – sinon (relativement) privilégiée –, c'est que cette dernière ne peut plus se payer le luxe de ne pas recourir à une activité complémentaire dans la conjoncture économique nouvelle, celle du travail qui ne paie plus au moment même où, parallèlement, les besoins et aspirations augmentent, dans une société dont les critères de bien-être, de confort et de réussite n'ont plus rien en commun avec ceux des générations précédentes. Alors que se propage l'idée que l'épargne et l'immobilier traditionnel ne paient plus tant que cela non plus, les hôtes se sont mués en **propriétaires-entrepreneurs de proximité**, une figure émergente que nous avons identifiée au cours de l'enquête. Ils incarnent la conversion de la société française à l'entrepreneuriat, à la fois par contrainte et par aspiration. Nous étudierons les manières dont la classe moyenne s'adapte (dans une démarche défensive face au spectre du déclassement) mais aussi comment elle se réinvente (dans un élan entrepreneurial et tourné vers l'avenir d'une vigueur insoupçonnée).

Ce que raconte encore cette étude, et cela n'a cessé de nous surprendre au fil du terrain et de nos rencontres, c'est que pour la plupart des Français rencontrés, **les considérations économiques**, monétaires, patrimoniales et fiscales, tout en étant absolument centrales, ne sont pas décorrélées d'**aspirations plus altruistes** qui portent sur **la rencontre, la curiosité**, l'envie d'échange et de partage. Certes, cela se fait dans un cadre sécurisé, rassurant et éphémère, mais cette dimension n'a jamais disparu des origines utopiques de « l'économie du partage », alors même qu'une forme plus calculatrice et rationnelle d'investissement immobilier a pu masquer cette réalité pourtant bien présente sur le territoire et dans la charte de comportement d'une grande majorité d'hôtes.

C'est de cette France, à la fois traditionnelle et émergente, conventionnelle et entreprenante, orientée *business* et ouverte sur l'autre, citadine et provinciale, souvent attachante et toujours portée vers l'avenir, qu'il sera question dans les pages qui suivent. À un an d'une échéance électorale majeure, partir à la rencontre de ces Français avait donc un sens à la fois sociologique, économique et politique. Embarquons dans notre tour de France des hôtes Airbnb, au cœur du mystère des classes moyennes.



Au plus près d'une France éloignée des radars médiatiques⁶, qui se maintient à bas bruit, profite de la vie et contredit le discours fataliste du déclin.

L'élection présidentielle de 2027 ne se lit certes pas de manière univoque dans les propos des hôtes (ce serait trop facile !), mais cette étude livre des clés pour comprendre les Français. C'est précisément ce caractère ouvert, relativement indéterminé, qui fait selon nous la richesse du matériau à multiples couches de signification que nous rapportons de notre tour de France à la rencontre des classes moyennes et des propriétaires.

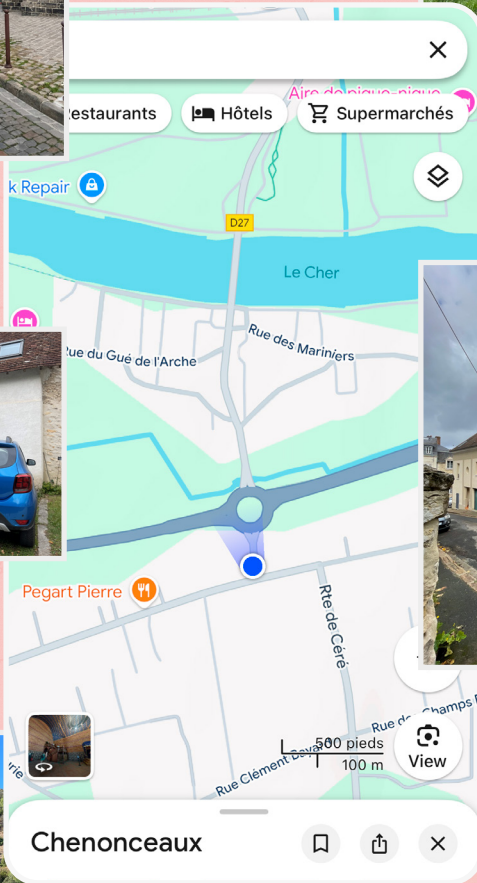
Une France qui se maintient, une classe moyenne qui se réinvente

Après une description de la démarche de l'enquête et de la méthode originale adoptée, nous proposerons une vision panoramique, quantitative et cartographique de la population d'hôtes (partie *Data & Carto*). Véritable colonne vertébrale du document, la synthèse se lit comme un portrait en dix dimensions des classes moyennes et des propriétaires, ponctuée de très nombreuses incarnations à travers des profils et des citations d'hôtes, dans un aller-retour permanent entre l'analyse et le terrain. Enfin, les *Carnets d'enquête* proposent une typologie illustrée des hôtes, à travers cinq grands portraits socio-économiques et une douzaine de profils et de configurations. Ces dernières n'ont pas été choisies au hasard : elles sont représentatives de tous les profils (célibataires, couples, actifs et retraités), de tous les types de logement (de la chambre chez l'habitant à l'investissement locatif en passant par la tiny house au fond du jardin) et enfin de toutes les strates de territoire, de la grande métropole au village isolé en passant par les zones littorales.

⁶. Signe que l'enjeu des classes moyennes redevient central, un corpus d'études et d'ouvrages émerge depuis deux ans. Citons, outre l'essai d'Antoine Foucher, *Sortir du travail qui ne paie plus* (Éditions de L'Aube, 2024), les travaux de l'Institut Montaigne, *Classes moyennes : les nouvelles clés d'accès à la propriété* (2025), l'ouvrage récent du sociologue Camille Peugny, *Le Triomphe des égoïsmes* (PUF, 2026), qui voit dans les classes moyennes et supérieures les vecteurs de l'égoïsme social, ou encore celui de l'éditorialiste de RTL spécialiste d'économie Martial You, *Les Dindons. Comment on vole les classes moyennes* (Robert Laffont, 2026), qui chronique le déclin de l'idéal porté par les classes moyennes autour du socle de valeurs et d'aspirations qui les définit comme la famille, le travail et l'accès à la propriété.

Un apéro avec 800 000 Français Un tour de France à la rencontre des clubs d'hôtes Airbnb

Et si les hôtes Airbnb constituaient le plus grand groupe « quali » de l'histoire ? Qui sont-ils ? Où et comment vivent-ils ? Pour les connaître et pour les comprendre, la meilleure méthode restait encore de partir à leur rencontre. Entre les mois de septembre et de décembre 2025, nous avons réalisé un véritable tour de France qui a pris la forme d'un apéro géant et itinérant au cœur de cette France des classes moyennes, des âges intermédiaires et des propriétaires. Chaque rencontre nous dit quelque chose des modes de vie français, de leurs aspirations et de leurs attentes. Réalisée en Dacia ou le long du réseau SNCF – avec finalement assez peu de retards –, dans de grandes agglomérations et leurs périphéries, des espaces touristiques et côtiers, des villes moyennes et des arrière-pays paisibles, cette enquête raconte aussi l'identité et la mutation des territoires visités.



Le centre de Lille,
un village d'Indre-et-Loire,
le chien d'une hôte,
le Var intérieur :
quelques étapes
du tour de France.



Entre réunion tupperware et AG de copro Que sont les réunions d'hôtes Airbnb et pourquoi y participer ?



Régulièrement, les hôtes d'une ville, d'un bassin de vie ou d'un département se réunissent pour échanger sur les actualités de la plateforme, se tenir au courant des tendances en matière de tourisme comme de législation, partager des conseils et des bonnes pratiques et passer un moment convivial. Ces meetups, ou réunions d'hôtes, sont le rituel le plus marquant de la communauté des hôtes Airbnb français. Il faut imaginer quelque chose entre le pot annuel de l'association de foot ou du club de randonnée, l'événement de networking professionnel, la réunion Tupperware et l'AG de copro. Participer aux meetups nous permettait de rencontrer un grand

nombre d'hôtes simultanément, qui plus est dans un cadre convivial et dans un climat de confiance propice à l'échange. L'enquête de terrain est alors devenue une opération *J'irai dormir chez vous* – ou plutôt *J'irai boire un coup avec vous* – des hôtes Airbnb. Dès que cela a été possible, nous avons séjourné chez les hôtes eux-mêmes. Soit dans des gîtes en zone rurale, soit, dans les villes et en bord de mer, en chambre privée chez l'habitant.

Des métropoles aux zones rurales en passant par le littoral Quelles ont été les étapes de ce tour de France ?

Tout en assumant l'aspect qualitatif et ethnographique de notre enquête, il s'agissait d'obtenir, grâce aux diverses étapes de ce tour de France, un double échantillonnage satisfaisant, à la fois de personnes rencontrées et de lieux visités. La communauté d'hôtes nous offrait un panel inespéré de configurations spatiales, touristiques, économiques et immobilières représentatives de toutes les catégories de territoires couverts par la plateforme. Le tour de France des hôtes a ainsi fait étape dans les grandes métropoles (Bordeaux, Nantes, Paris), les

zones littorales (Côte d'Azur, bassin d'Arcachon, embouchure de la Loire) et les zones rurales intérieures, qu'elles soient très fréquentées (vallée de la Loire) ou qu'elles représentent une France peu dense, éloignée des grands flux touristiques (plaine vosgienne, Eure-et-Loir). Ces nombreux échanges sur place ont nourri notre synthèse. C'est aussi à ces occasions que nous avons rencontré les hôtes dont nous avons dressé un portrait socio-économique dans les *Carnets d'enquête*.

Les formats de ces rencontres étaient des plus divers. Citons parmi les événements auxquels nous avons assisté : un apéro dînatoire informel chez un hôte dans le Var intérieur un samedi en fin de journée, une promenade (avec chiens) dans le parc de la Citadelle à Lille un samedi matin suivi d'un café en terrasse, une



réunion conclue par un apéro aux confins de l'Indre-et-Loire et du Loir-et-Cher, la visite du château des comtes du Perche à Nogent-le-Rotrou avec les hôtes d'Eure-et-Loir et de la Sarthe, ou encore celle du musée Bonnard au Cannet avec les hôtes azuréens. D'autres événements, plus conséquents et institutionnels, ont été coorganisés par les ambassadeurs locaux bénévoles et les équipes du bureau d'Airbnb en France. Ce fut le cas à Bordeaux, où plus de 200 hôtes girondins ont répondu présents dans l'amphithéâtre de la Cité du Vin ; à Nantes, où plus de 150 hôtes de Loire-Atlantique étaient rassemblés dans un coworking ; ou encore à Lyon, dans

un format de conférence suivie du traditionnel apéro sur une péniche en face de la Presqu'île, qui a compté plus de 200 hôtes participants. Notre tour de France des hôtes Airbnb a également fait étape à Paris et à Marseille, où s'est tenue en novembre 2025 la réunion annuelle des hôtes ambassadeurs des communautés françaises.



Enfin, en parallèle de ces rencontres et à titre de *groupe de contrôle*, nous avons mené de nombreux entretiens avec des hôtes français choisis au hasard et en dehors du réseau des clubs et de la communauté d'hôtes. Il n'a pas fallu chercher longtemps pour en trouver dans notre entourage ou parmi nos connaissances lointaines, tant cette activité est répandue parmi certains groupes sociaux et certaines générations⁷.

Un point d'entrée unique pour rencontrer les Français **À quoi servent la communauté d'hôtes et les clubs d'hôtes Airbnb ?**



Fin 2016, début 2017. Airbnb n'est pas encore connu de tous en France. De leur côté, les hôtes ne se connaissent pas les uns les autres, chacun tâtonne dans son coin pour obtenir le bon tarif, la bonne offre, la bonne manière de communiquer, parfois pour régler les inévitables conflits qui surviennent avec les voyageurs... Un hôte parisien, avec le soutien d'Airbnb, initie alors la création d'un club d'hôtes à Paris, initiative qui rencontre une attente sur le terrain et qui est rapidement dupliquée.

Parmi les hôtes volontaires pour y participer et structurer cette communauté émergent des personnalités : ces Français – ce sont souvent des Françaises – ont de l'énergie, savent communiquer et vont devenir des « ambassadeurs », c'est-à-dire des responsables bénévoles de communautés locales d'hôtes Airbnb – et pour certains, des visages qui incarnent l'activité des hôtes français à l'extérieur. Ces ambassadeurs n'ont aucun lien contractuel avec Airbnb ; s'ils et elles sont généralement « pro-Airbnb » et partagent des intérêts communs

⁷. De manière révélatrice, parmi les six personnes qui ont travaillé sur ce document, deux étaient des hôtes Airbnb, notre directeur artistique, qui loue une chambre de bonne au-dessus de son appartement à Paris, et notre éditrice, qui jusqu'à récemment louait un gîte dans la Drôme situé sur le même terrain que sa maison.

avec la plateforme dans la mesure où ils coproduisent le service, ils représentent également une forme de contre-pouvoir venant de la base ; en tant que délégués locaux en charge de l'animation des communautés, ils sont des porte-voix des hôtes auprès des équipes Airbnb en France et, à ce titre, ils font remonter à la plateforme suggestions, initiatives, mais aussi insatisfactions qui peuvent venir de la base (de même que la France peut compter sur 68 millions de sélectionneurs de l'équipe de France, nous découvrirons rapidement que chacun des hôtes Airbnb a un avis très arrêté sur l'algorithme de la plateforme et son fonctionnement...).



Un échantillon des 800 000 ménages hôtes **Les clubs d'hôtes sont-ils représentatifs des hôtes Airbnb en France ?**

Concrètement, les clubs et communautés d'hôtes prennent la forme d'un groupe Facebook privé local, réseau social et canal d'information qui correspond assez bien à la pyramide des âges des hôtes (voir plus bas). Bien sûr, tous les hôtes Airbnb ne participent pas à ces clubs ; ils n'en connaissent pas toujours l'existence. Si les réunions d'hôtes sont annoncées via le groupe Facebook local, des invitations à ces rencontres se font à toute la population d'hôtes d'une région, membres du club local ou non – l'objectif étant que tous les hôtes aient connaissance du club, qu'ils bénéficient des initiatives de celui-ci et puissent à terme le rejoindre.

Quoi qu'il en soit, la participation aux clubs locaux est cependant loin

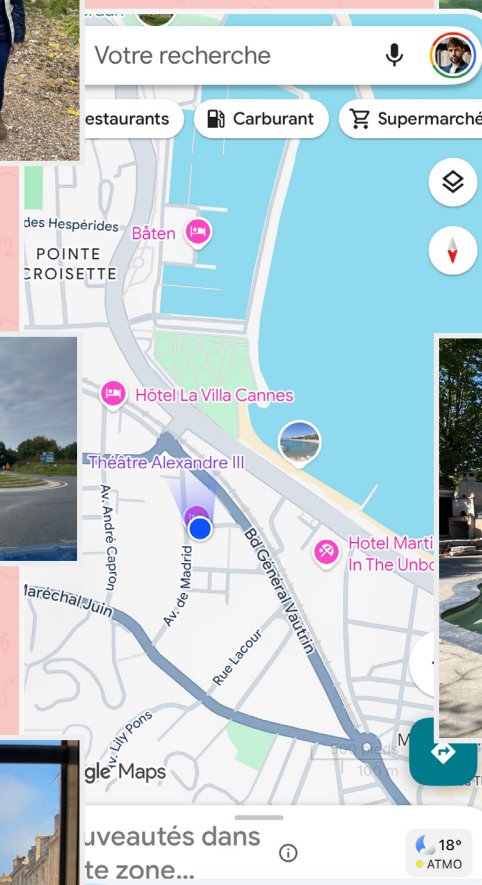


d'être négligeable : leur représentativité avoisine les 5-10 % du total de la population d'hôtes en fonction des agglomérations et des départements. À titre d'exemple, plus 2 500 hôtes varois sont inscrits sur leur groupe local Facebook, plus de 1 500 hôtes cannois dans le leur et plus de 700 hôtes ont rejoint le club qui réunit les deux départements d'Eure-et-Loir et de la Sarthe.

Les participants à ces rencontres pourraient passer à première vue pour les plus fidèles à l'esprit Airbnb des origines. Mais notre crainte initiale d'être confrontés à des profils de « bons élèves », arborant le visage le plus flatteur de la location de courte durée, a été rapidement balayée : s'y rendent à la fois les hôtes historiques qui jouent le jeu de « l'économie collaborative », les petits multipropriétaires qui peuvent gérer deux ou trois annonces, les hôtes professionnels (qui gèrent des chambres d'hôte, des résidences de tourisme, des hôtels), ou encore les hôtes ayant un pied dans l'écosystème des services Airbnb, en particulier celui des conciergeries, dont les fondateurs profitent de ces rencontres pour distribuer leurs cartes de visite et se constituer un réseau de potentiels futurs clients.

Du micro-apéro à l'analyse de données Plusieurs centaines d'hôtes rencontrés et près de 800 000 profils analysés

Tout en s'appuyant sur les événements des communautés locales d'hôtes, le dispositif d'enquête a été complété par une analyse des données fournies pour la première fois par Airbnb sur la population d'hôtes. Nombre et répartition des ménages d'hôtes par région, types d'hébergement proposés, tranches d'âge, niveau des revenus tirés de la location de courte durée, mais aussi taux d'équipement des hébergements en piscine, part de l'habitat insolite ou proportion des logements équipés d'une machine Nespresso, les pages qui suivent offrent un portrait de groupe inédit, à la fois qualitatif et statistique des hôtes Airbnb en France.



La suite du tour de France : un couple d'hôtes de Nogent-le-Rotrou, une maison en Provence, le centre-ville de Bordeaux et un bananier dans le jardin d'un hôte vosgien.

Les étapes du tour de France des hôtes Airbnb

10

déplacements dans les métropoles, les zones littorales et dans la France rurale.

+ de 1000

hôtes rencontrés lors des événements auprès de la communauté.

+ de 50

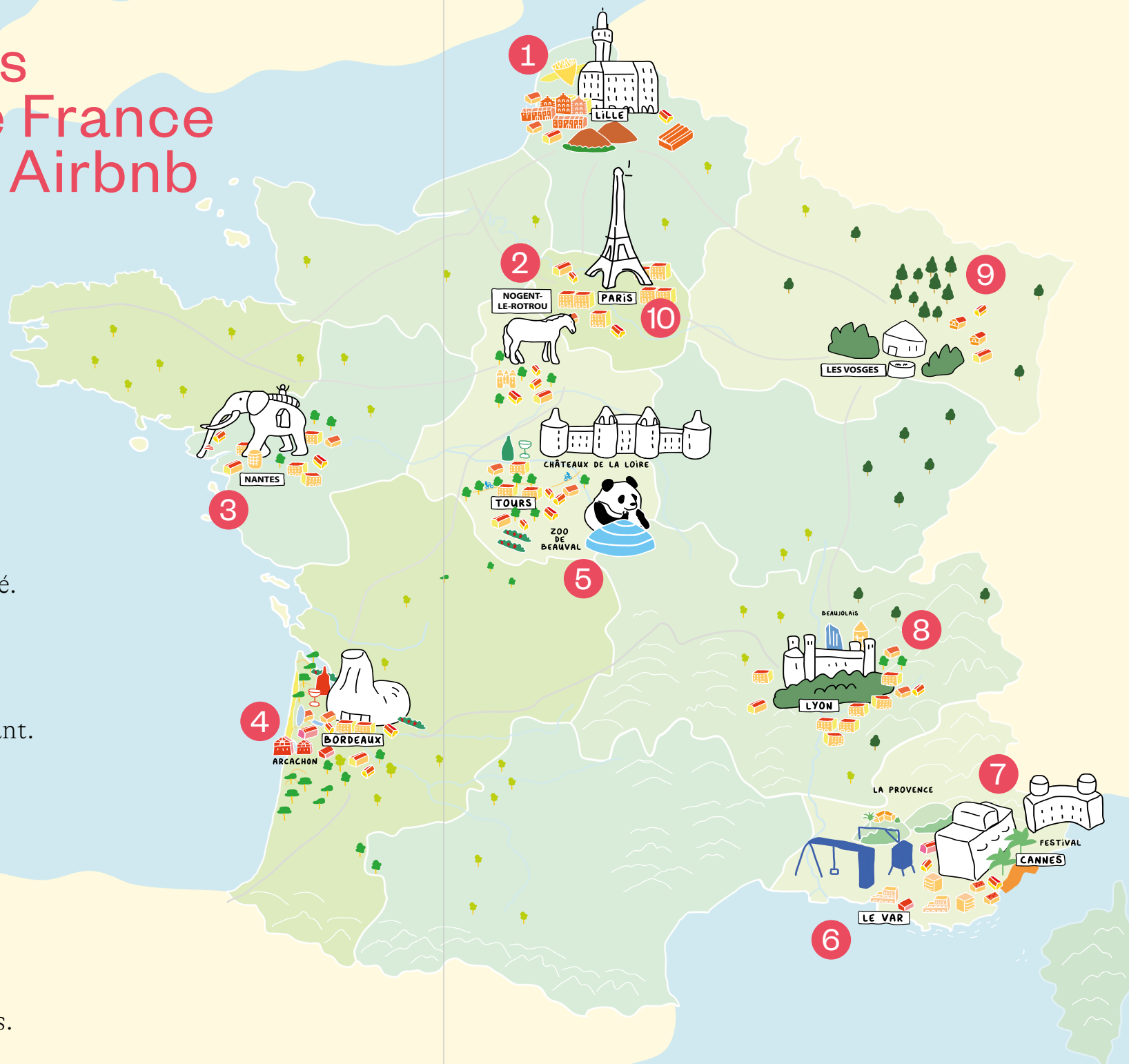
interviews d'hôtes et des nuits chez l'habitant.

3 031

kilomètres parcourus en train et en voiture.

13 kg

de chips et de mini-burgers avalés.



1

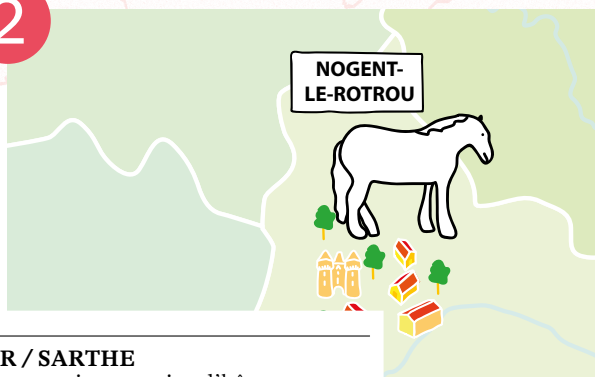


LILLE / LE NORD

Nombre d'hôtes : une vingtaine d'hôtes
Type de meetup : promenade dans le parc de la Citadelle

Profil touristique et type de voyageurs : étudiants, tourisme urbain et d'affaires à Lille, stations balnéaires de la Côte d'Opale, tourisme mémoriel

2



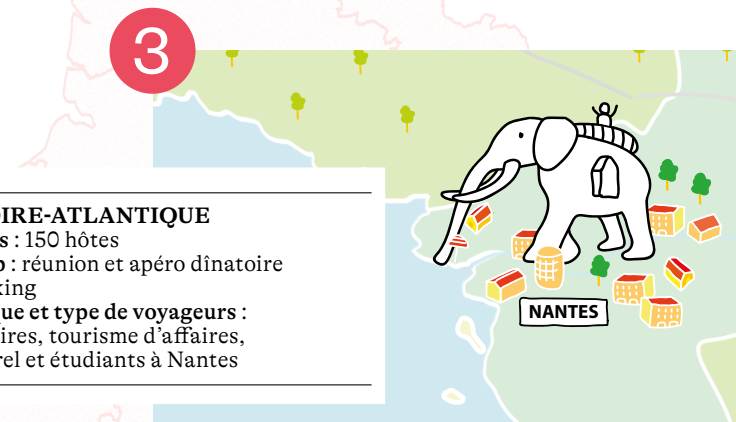
NOGENT-LE-ROTROU

EURE-ET-LOIR / SARTHE

Nombre d'hôtes : une cinquantaine d'hôtes
Type de meetup : visite du château des comtes du Perche à Nogent-le-Rotrou

Profil touristique et type de voyageurs : tourisme vert, cyclotourisme, 24 Heures du Mans, travailleurs en mission ou en déplacement

3



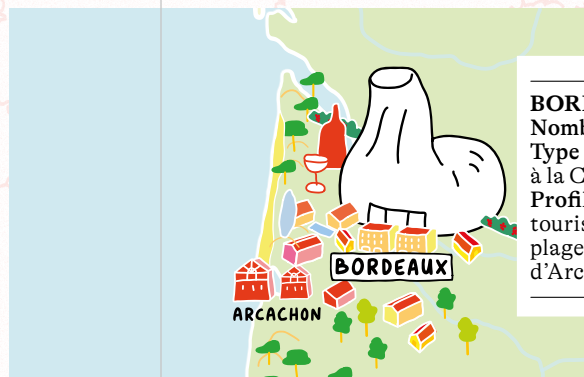
NANTES

NANTES / LOIRE-ATLANTIQUE

Nombre d'hôtes : 150 hôtes
Type de meetup : réunion et apéro dînatoire dans un coworking

Profil touristique et type de voyageurs : stations balnéaires, tourisme d'affaires, tourisme culturel et étudiants à Nantes

4



BORDEAUX

ARCACHON

BORDEAUX / GIRONDE

Nombre d'hôtes : 200 hôtes
Type de meetup : réunion et apéro dînatoire à la Cité du Vin

Profil touristique et type de voyageurs : tourisme culturel et d'affaires à Bordeaux, plages sur la côte atlantique, bassin d'Arcachon, œnotourisme et tourisme vert

5



CHÂTEAUX DE LA LOIRE

INDRE-ET-LOIRE / LOIR-ET-CHER

Nombre d'hôtes : plus de 80 hôtes
Type de meetup : réunion et apéro dînatoire dans une zone d'activité

Profil touristique et type de voyageurs : châteaux de la Loire, ZooParc de Beauval, tourisme vert, travailleurs en mission ou en déplacement

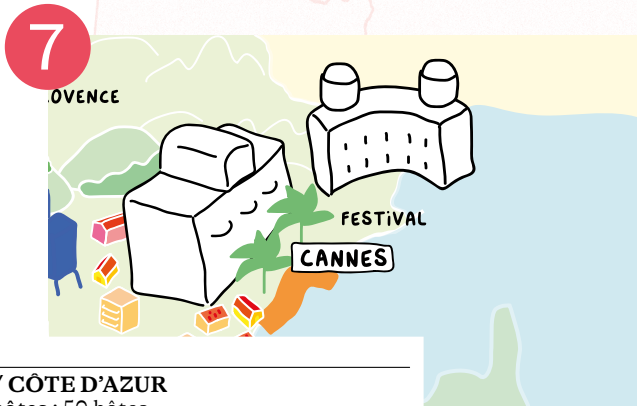


LITTORAL ET ARRIÈRE-PAYS VAROIS

Nombre d'hôtes : une vingtaine d'hôtes

Type de meetup : apéro dînatoire dans un village varois

Profil touristique et type de voyageurs : tourisme balnéaire sur la côte et tourisme vert dans les terres



CANNES / CÔTE D'AZUR

Nombre d'hôtes : 50 hôtes

Type de meetup : visite du musée Bonnard au Cannet

Profil touristique et type de voyageurs : tourisme balnéaire, festivaliers

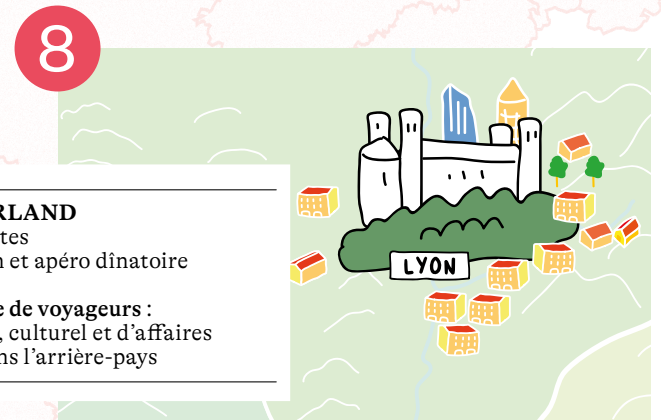


LES VOSGES

Nombre d'hôtes : une famille d'hôtes

Type de meetup : visite d'un parc de tiny houses

Profil touristique et type de voyageurs : tourisme vert, stations de ski en hiver, travailleurs en mission ou en déplacement

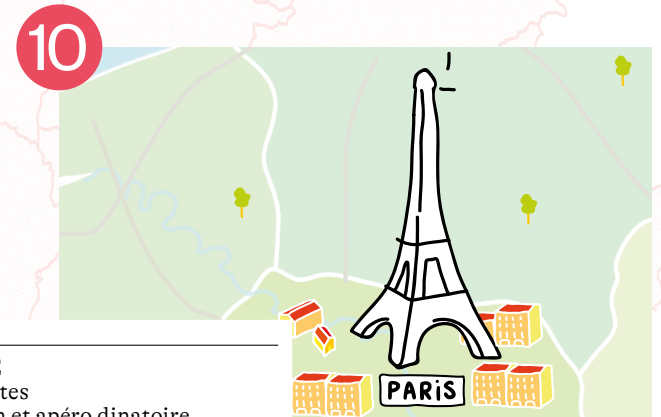


LYON ET SON HINTERLAND

Nombre d'hôtes : 200 hôtes

Type de meetup : réunion et apéro dînatoire sur une péniche

Profil touristique et type de voyageurs : tourisme gastronomique, culturel et d'affaires à Lyon, tourisme vert dans l'arrière-pays



RÉGION PARISIENNE

Nombre d'hôtes : 250 hôtes

Type de meetup : réunion et apéro dînatoire dans le quartier de l'Opéra

Profil touristique et type de voyageurs : touristes étrangers, tourisme d'affaires

Un Français sur 100 !

Les hôtes Airbnb en 10 chiffres-clés*

Près de

800 000

ménages d'hôtes
soit 1 Français sur 100

58 %

de femmes

(vs France : 51,4 %)

Âge médian des hôtes :

48,4 ans

(vs France : 42,1 ans)

Plus des **2/3** sont âgés de

30 à 60 ans

(69 % vs France : 37,5 %)

Plus de

80 %

résident hors
Île-de-France

(vs France : 82 %)

80 %

gèrent une seule
annonce

90 %

gèrent une ou
deux annonces

10 % d'hôtes

professionnels et co-
hôtes (chambres d'hôte,
hôtels et campings,
résidences de tourisme,
investisseurs ou
conciergeries qui gèrent
des hébergements pour
le compte des ménages
ou des professionnels)

Revenu médian Airbnb :

4 300 €

bruts / an

26 %

de Superhôtes

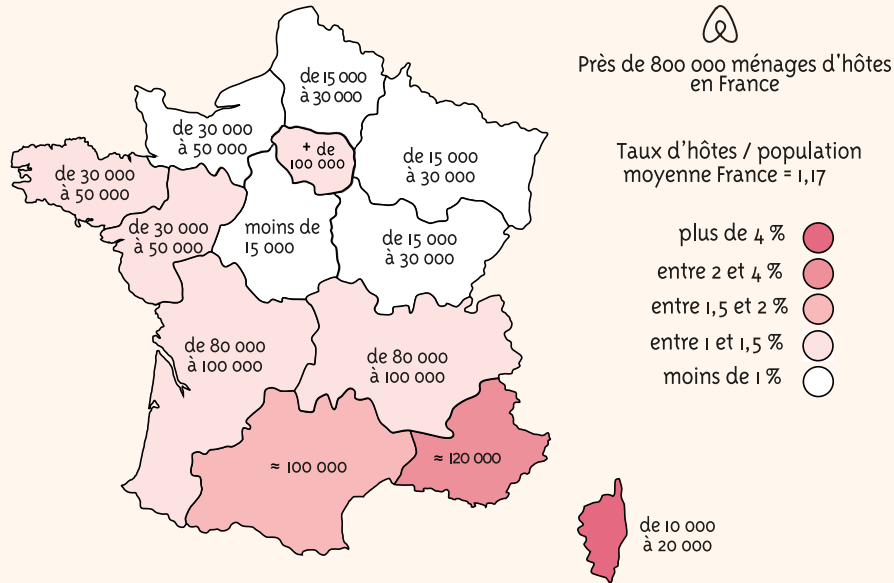
Le chiffre de 800 000 correspond au pic d'inscriptions obtenu lors des Jeux olympiques de Paris 2024. Il s'agit d'une photo à un instant T. Le nombre d'hôtes inscrits sur la plateforme évolue en permanence. Un compte représente très souvent un ménage (par exemple, un couple ou une famille avec enfants). Par ailleurs, le stock total d'hôtes (ceux qui sont inscrits sur la plateforme + ceux qui l'ont été) est supérieur à ce nombre. Le nombre total des Français bénéficiaires de l'activité d'hôtes Airbnb est sans doute bien supérieur à ce chiffre. Sauf indication contraire, toutes les données représentées, cartographiées et citées dans le présent rapport sont issues d'une extraction concernant les hôtes et les hébergements mise à disposition par Airbnb sur l'année 2025. Certaines données portant sur les caractéristiques de l'hôte ou de l'hébergement mis en location sont déclaratives : elles sont fournies par les hôtes sur la plateforme lors de leur inscription. Elles doivent être lues en gardant cette réserve à l'esprit. Les étrangers loueurs en France sont inclus dans la base de population.

* données Airbnb.

1 Français sur 100

Près de 800 000 ménages d'hôtes

Nombre et proportion de ménages d'hôtes Airbnb par région



Cette première carte raconte la présence d'Airbnb en France via ses hôtes. Elle représente ces derniers au lieu de domicile et non au lieu de l'hébergement proposé sur la plateforme (les deux localisations pouvant être distinctes, dans le cas de la location d'une résidence secondaire).

La région qui compte le plus d'hôtes est l'Île-de-France, conséquence tout à la fois de sa densité, de l'attractivité de Paris comme destination touristique mondiale, mais également de la concentration en Île-de-France d'une population de Français propriétaires d'une résidence secondaire.

Pour autant, plus de 80 % des hôtes résident hors d'Île-de-France. La région PACA puis l'Occitanie complètent le top 3, reflet historique et géographique de la transformation précoce des côtes

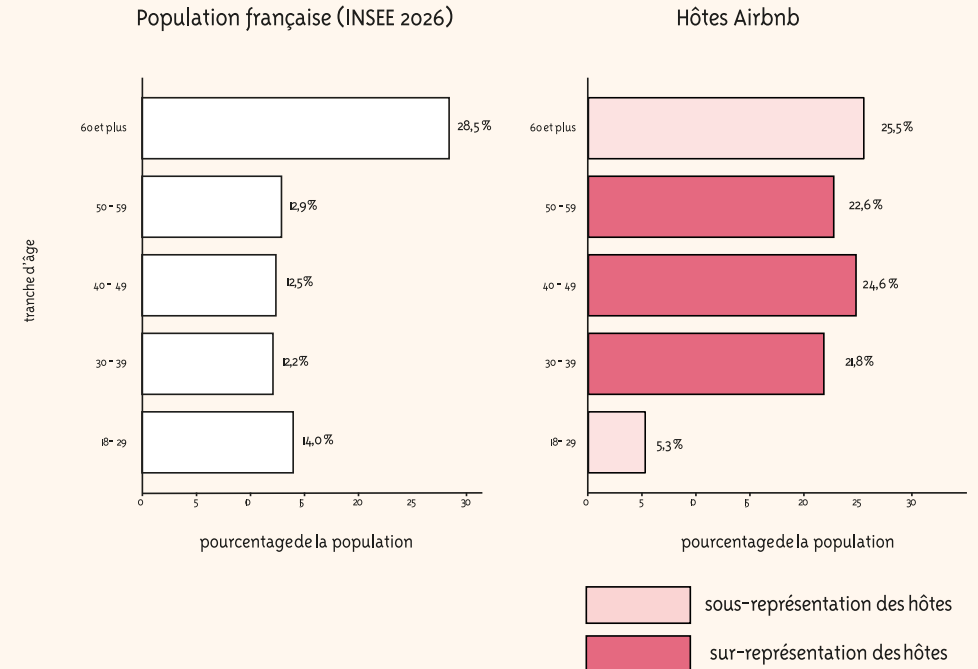
méditerranéennes par le tourisme de masse et l'héliotropisme.

En couleur, le taux d'hôtes Airbnb rapporté à la population française. C'est au sein des régions métropolitaines, et surtout dans cette France attractive et touristique des régions littorales (effet résidence secondaire, tourisme balnéaire et présence de retraités à l'année) et alpine (région AURA avec l'effet montagne et sports d'hiver) que ce taux grimpe au-dessus de la moyenne ; les hôtes y ont un poids social et économique plus important, reflet des territoires de l'économie « présenteielle » (ceux dans lesquels les secteurs du commerce de proximité, du tourisme, de l'hôtellerie-restauration, des services à la personne ou encore des loisirs sont prépondérants).

Un bloc démographique central

Les 30-60 ans, socle générationnel des hôtes

Pyramide des âges des hôtes Airbnb et de la population française



La France des hôtes Airbnb est une France mûre, celle des étages supérieurs de la pyramide des âges.

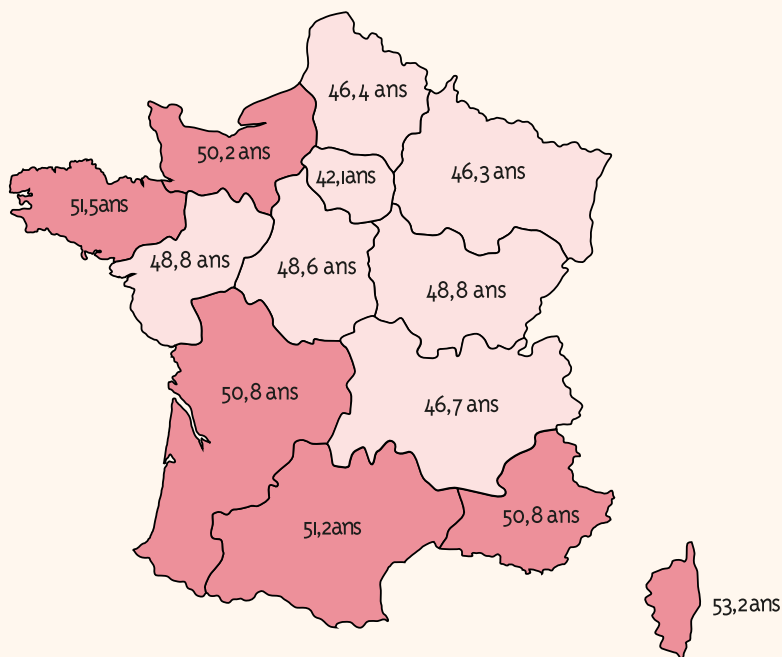
Si le groupe des plus de 60 ans est numériquement dominant, ce poids reflète la part des « vieux » dans la population des propriétaires et dans la population française tout court ! Comparée à la structure par âge des Français, la population d'hôtes compte en réalité un peu moins de très âgés. C'est surtout au sein des âges intermédiaires, trentenaires, cinquantenaires et surtout quarantenaires, que les surreprésentations sont les plus marquées.

Les hôtes constituent un bloc central démographique qui regroupe les plus jeunes des générations de boomers, les seniors dynamiques, encore actifs sinon dans l'emploi, souvent dans leur vie quotidienne, familiale, associative voire politique, et les plus vieux des millennials, nés dans les années 1980 et désormais actifs, parents et propriétaires.

Des actifs dans les villes, des seniors en bord de mer

Âge médian des hôtes Airbnb

et rapport entre les 25-49 ans et les 50 ans et plus par région



Âge médian des hôtes
France = 48,4 ans

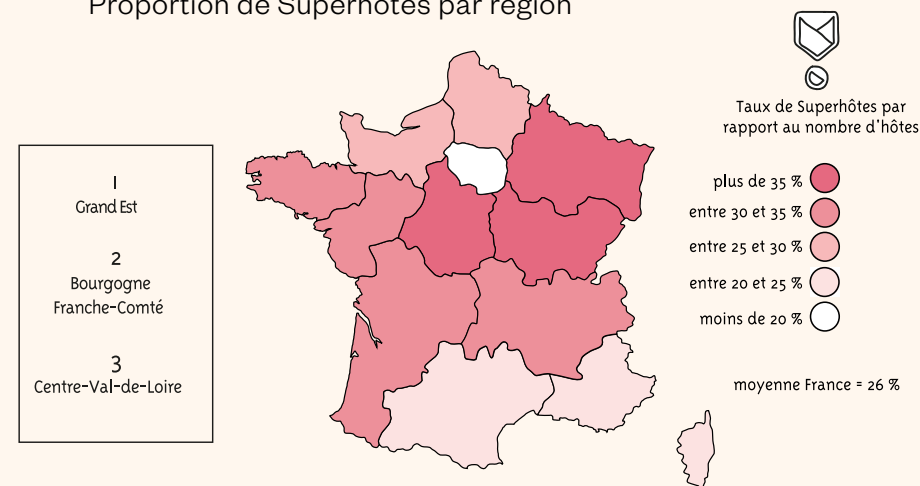
- les hôtes sont majoritairement des 25 - 49 ans
- les hôtes ont majoritairement plus de 50 ans

Cette carte est la projection de la pyramide des âges des hôtes Airbnb sur le territoire. Des disparités régionales fortes apparaissent. Dans les régions littorales, celles du Sud et de l'Ouest (à l'exception de la région Pays de la Loire), les hôtes de plus de 50 ans sont majoritaires, conséquence à la fois des choix résidentiels des retraités et de la distribution du parc de logements, notamment de résidences secondaires beaucoup plus nombreuses dans ces zones côtières (les deux phénomènes sont évidemment liés, dans la mesure où deux résidences secondaires sur trois en France sont, selon l'Insee, possédées par un ménage de plus de 60 ans). Dans les régions urbaines (Hauts-de-France, Grand Est et AURA notamment) et intérieures ainsi que dans la France de l'Est, une population d'hôtes relativement plus jeune d'actifs prédomine.

La France périphérique championne de l'accueil

Deux styles d'hospitalité

Proportion de Superhôtés par région



La répartition spatiale des Superhôtés¹, les hôtes les mieux évalués par les voyageurs, révèle que ces derniers sont d'autant plus nombreux dans une région que celle-ci est d'une part moins touristique et d'autre part moins tendue sur le plan immobilier. Leur proportion augmente dans les territoires ruraux et de montagne, par opposition aux zones côtières et surtout aux villes.

Un profil type du Superhôte français émerge, obtenu à partir de ces données et de l'enquête de terrain : un couple d'hôtes senior dans un territoire rural ou périphérique. L'explication privilégiée est que dans ces territoires, les hôtes abordent l'activité de loueur de courte durée selon l'état d'esprit d'une chambre d'hôte, comme nous l'ont rapporté nombre d'entre eux. À l'inverse, dans les territoires les plus attractifs (Paris et pourtour méditerranéen) règne une plus grande *standardisation* de cette activité, y compris de la part de la vaste majorité composée de loueurs non professionnels.

Ces territoires très concurrentiels attirent une large clientèle, notamment internationale, dans un

cadre touristique plus conventionnel, et doivent satisfaire davantage de profils de voyageurs aux attentes parfois distinctes. En découle un style d'hébergement et d'accueil qui se rapproche des canons de l'hôtellerie². Un indicateur complémentaire semble confirmer cette hypothèse de la coprésence de deux approches de l'hospitalité : signe statutaire maintes fois évoqué lors de l'enquête, devenu l'un des symboles de *l'appartement Airbnb* dans les zones les plus fréquentées, l'équipement en machine Nespresso culmine en région PACA, là où les Superhôtés sont moins nombreux en proportion, mais les logements mieux évalués, ainsi qu'en Île-de-France. Certaines régions font exception à la règle et associent dynamisme touristique et forte proportion de Superhôtés, comme la région Grand Est qui mêle dans son offre touristique gîtes autour de la région des vins, marchés de Noël et présence des frontaliers.

¹ Les Superhôtés sont les hôtes les mieux évalués par les voyageurs, identifiés par un badge qui apparaît sur leur annonce et sur leur profil Airbnb. Dès lors qu'ils obtiennent ce statut, remis en jeu tous les trois mois, ils bénéficient d'une visibilité accrue sur la plateforme. Contrairement aux notes des logements, qui évaluent le séjour selon des critères matériels et de confort, le statut de Superhôte s'obtient en associant des critères d'activité (nombre de séjours honorés, fort taux de réponse, faible taux d'annulation) et une appréciation sur la personnalité, le comportement et le style relationnel de l'hôte le temps du séjour (reflétée par sa note).

² De manière révélatrice, la notation des logements (distincte de celle des hôtes) donne un très léger avantage aux côtes sur les zones rurales (et plus encore sur les villes).



SYNTHÈSE

Quand les classes moyennes s'adaptent et se réinventent

Petite sociologie des hôtes Airbnb

Ils s'appellent Carole et Bernard, Gérard, Anne-Marie, Thomas, Sylvie, Abdel, Nicolas ou Aurélie. Ils sont mariés, divorcés, pacsés ou célibataires, ils ont des enfants (et des animaux !). Ils vivent en ville, en bord de mer, à la campagne. Actifs ou retraités, ils sont (ou étaient) menuisier, médecin, enseignant, coach, prof de natation, comptable, chargé de marketing digital, aide à domicile, commercial, militaire, intermittent du spectacle ou infirmière libérale ...

... Les hôtes Airbnb forment un très large échantillon de la population française... mais un échantillon légèrement déformé. Ils représentent en effet le cœur des classes moyennes et supérieures intégrées, actives et retraitées. À travers eux se dessine le portrait d'une société en mutation.

Qui sont-ils, où et comment vivent-ils ? (Âge, genre, situation familiale, lieu et cadre de vie.) Que font-ils et que possèdent-ils ? (Métier et catégorie sociale, revenus, patrimoine.) À quoi aspirent-ils et quelle est leur vision du monde ? (Rapport au travail et à l'entrepreneuriat, rapport à l'autre, opinions et valeurs.)

Réalisé à l'issue d'une vaste enquête de terrain aux quatre coins de la France, à la rencontre de centaines d'hôtes, et grâce à l'analyse de données inédites provenant d'Airbnb, ce portrait en 10 dimensions de près de 800 000 Français esquisse, à un an d'une échéance électorale majeure, une France des classes moyennes et des propriétaires qui s'adapte et se réinvente pour maintenir son niveau de vie et améliorer son confort quotidien, tranchant avec le bruit ambiant et déjouant les stéréotypes.

Qui sont-ils ? Où et comment vivent-ils ?

Portrait de famille des classes moyennes et supérieures françaises

1. Générations Âge et appartenance générationnelle **Les hôtes Airbnb sont pour plus des deux tiers âgés de 30 à 60 ans. Vieux millennials et jeunes boomers, ils forment une France de la seconde moitié de la pyramide des âges, celle des actifs installés et des nouveaux seniors, comme en témoignent leurs prénoms.**

Nés après-guerre, dans les années 1960-1970 et jusque dans les années 1980-1990, les hôtes forment une France de la moitié supérieure de la pyramide des âges, avec un âge médian de 48,4 ans. Si les moins de 25 ans sont largement et sans surprise sous-représentés dans la population d'hôtes Airbnb, parce que les adultes qui démarrent dans la vie active sont très rarement propriétaires d'un et *a fortiori* de plusieurs logements, les plus âgés sont également – légèrement – moins présents sur la plateforme par rapport à leur part dans la population générale (25 % de plus de 60 ans, contre 28 % dans l'ensemble de la population). On peut y voir un double effet de l'âge – l'activité d'hôte devient difficile à maintenir passé un certain âge – et de la génération

– une population qui a grandi avant l'apparition d'Internet, des réseaux sociaux et, *a fortiori*, de l'économie des plateformes.

La sociologie des prénoms est souvent révélatrice et, en la matière, le panel d'hôtes rencontré au fil de l'enquête en dit peut-être plus que de longs développements. **Car les hôtes portent souvent des prénoms générationnels. Des prénoms qui sonnent *boomers* : Serge, Odile, Bernard, Martine, Gérard ou Anne-Marie ; des prénoms qui les relient à la *génération X*, celle des années 1960-1970 : Didier, Nathalie, Corinne, Sylvie ou Gilles ; ou bien encore des prénoms populaires dans les cohortes des *millennials* nés à partir des années 1980 : Aurélie, Nicolas, Julien ou Caroline.** Notons au passage que les hôtes sont par ailleurs le reflet d'une France diverse sur le plan de ses origines sociales et ethniques, comme en témoignent les prénoms inscrits lors d'un événement qui a rassemblé plus de deux cents personnes à Lyon : Victoire, Sarah, Mehdi, Cylia, Karim, Tristan, Pierre-Marc, François, Amélie, Lionel, Jennifer, Yoann, Samia, Maxime, Dominique, Jean-Philippe, Amel ou encore Isabelle.

Avec un cœur de distribution qui se situe entre 40 et 60 ans (voir aussi la pyramide des âges des hôtes dans la partie *Data & Carto*), cette France d'âge mûr n'est donc pas tout à fait celle de – l'extrême – vieillissement, plutôt le reflet d'une France adulte et senior, composée d'actifs et de jeunes retraités. À commencer par leurs marqueurs vestimentaires, les hôtes sont très loin de ressembler à la représentation des « vieux » dont l'imaginaire collectif a hérité des générations précédentes, tranchant avec le cliché d'une France immobile, conservatrice et dépassée par le progrès technologique : en baskets et petite doudoune, ces seniors souvent grands-parents, nombreux à se déplacer lors des événements des clubs Airbnb locaux, se montrent toujours partants pour une sortie, une visite, un événement culturel ou mondain ! **On les retrouve également dans les conseils municipaux ou les associations. Croisés lors d'une rencontre d'hôtes en Eure-et-Loir, Étienne et Élisabeth⁸, électronicien et aide-soignante tous deux retraités, louent le rez-de-chaussée de leur maison. Ils assurent bénévolement pour le club de basket local la production de crêpes durant les compétitions : « Cette saison, on en a cuisiné et vendu pour 4 000 euros. À 1 euro la crêpe, je vous laisse imaginer le boulot que ça représente », explique fièrement l'intéressée.**

⁸. Nous indiquons pour chaque hôte un prénom, un âge et un lieu de vie. À la demande des hôtes interviewés, certains prénoms ont été modifiés.

Le succès d'Airbnb auprès des 40-60 ans, une France mûre et des âges intermédiaires de la vie, signale une diffusion de la culture digitale vers une France des classes moyennes et provinciales, bien loin de la seule jeunesse urbaine et connectée par laquelle les applications se sont initialement implantées au début du XXI^e siècle. À rebours des images toutes faites, les hôtes contredisent au moins deux stéréotypes générationnels. D'une part celui du baby-boomer largué, car la plupart sont à l'aise avec les outils numériques, maîtrisent un minimum d'anglais et font preuve de dynamisme et de sens de l'initiative ; d'autre part, celui du millennial perçu comme éternellement jeune, citadin et mobile à l'heure où beaucoup approchent de la quarantaine (ou l'ont dépassée) et forment la nouvelle génération de parents.

2. Genre Ratio hommes/femmes, relations et équilibres de genre Les hôtes sont en majorité des femmes. Les familles monoparentales et les mamans solos ont plus fréquemment besoin d'un complément de revenu ; dans les foyers composés d'un couple avec enfants, la charge mentale de l'hôte (communication, accueil et ménage) échoit la plupart du temps aux femmes.

Dans un article inspiré, le magazine *We Demain* a brossé en septembre 2025 le portrait du Français moyen à partir de données IFOP : il s'agit d'une femme de 42 ans, qui s'appelle Aurélie Martin, réside dans une maison en périphérie d'une grande ville et appartient aux catégories moyennes. Statistiquement, l'hôte Airbnb moyen est également une femme (certes un peu plus âgée qu'Aurélie Martin) car l'activité d'hôte Airbnb est fortement *genrée*. Pourquoi ?

Première explication : les femmes seules ont plus besoin d'un complément de revenu. Il s'agit souvent de mères célibataires, séparées ou divorcées qui louent une ou plusieurs chambres dans leur logement principal, souvent dans une grande ville, **comme Jessica, quarantenaire**

croisée lors de notre enquête à Bordeaux, dont les deux enfants ont quitté le domicile. Son grand appartement peut accueillir deux voyageurs et elle explique avoir mis en place « un véritable habitat partagé » pour le conserver après sa séparation et le rachat de la part de son ex-conjoint. C'est également le cas de retraitées dont **Joëlle**, qui touche environ 1 200 euros de pension. Elle loue trois chambres dans sa grande maison des faubourgs de Lille, ce qui lui a permis de conserver mais aussi d'entretenir et de rénover sa maison (lire notre portrait complet de Joëlle dans les *Carnets d'enquête*). Une manière de *faire du Airbnb* qui relève plus de la réactivation du modèle de la pension que de la chambre d'hôte.

« J'ai mis longtemps à considérer que je faisais partie des mères célibataires, des mamans solos ou encore de ce qu'on appelle les familles monoparentales, complète **Virginie**, la cinquantaine, prof de lettres à Lyon, parce que je sais que ce sont les foyers les plus pauvres. Or après ma séparation il y a treize ans, je voulais absolument conserver l'appartement dans lequel mes deux enfants avaient grandi, qu'ils restent dans leur quartier, dans leur école, et qu'ils ne subissent pas un choc supplémentaire au fait d'avoir des parents séparés. » En 2016, Virginie rachète la part de crédit de son ex-conjoint, ce qui alourdit son endettement, et décide de louer son grand appartement : les revenus qu'elle tire de la location de celui-ci sont désormais plus élevés que ceux qu'elle gagne comme enseignante (lire notre portrait complet de Virginie dans les *Carnets d'enquête*).

Deuxième explication : la plus grande proportion de femmes sur la plateforme est le reflet de la division du travail domestique et de la distribution, tout aussi inégalitaire, de la « charge mentale » liée à l'accueil et à la communication au sein du couple. C'est le plus souvent aux femmes qu'échoient certaines fonctions sociales (envoi de faire-part et d'invitations) et gestionnaires (tenue des comptes du foyer) ou encore les tâches domestiques. Or ces activités se trouvent coïncider précisément avec certaines compétences-clés attendues chez un hôte : l'accueil des voyageurs et la communication avec eux, la gestion de l'annonce et le ménage entre deux réservations. Il ne faut pas chercher très longtemps pour trouver des témoignages d'hôtes qui confirment cette répartition inégale du travail : « C'est moi qui m'occupe de toute la communication extérieure (validation, message d'accueil, échanges au cours du séjour), et pour le ménage et les draps, disons que si j'attends que ce soit fait... ça ne le sera qu'au dernier moment ! En revanche, les revenus sont partagés à parts égales, et nous sommes imposés à parts égales également sur ces mêmes revenus ! », constate, mi-amusée,

mi-amère, **Hélène**, 39 ans, qui loue un gîte dans le sud-est de la France. « Il m'arrive aussi de faire le ménage », tente de nous rassurer un hôte, mais globalement au quotidien la charge mentale est portée par les femmes. Cette division du travail est parfois poussée à son terme au sein du couple : l'activité d'hôte devient alors un métier à part entière, comme pour **Nathalie**, 54, installée avec son mari dans le bassin d'Arcachon et qui loue un T3 en bord de mer, avec une déco pensée de A à Z et un appart tout équipé, « des petites cuillères jusqu'à la machine à raclette » : « C'est devenu un revenu principal dont je tire l'équivalent de 1500 euros de salaire mensuel. En revanche, comme c'est un logement classé 4 étoiles, avec un prix élevé et des voyageurs souvent internationaux très exigeants, je fais six heures de ménage entre deux réservations. »

3. Situation matrimoniale et familiale

Vie de couple, de famille et rapports parents/enfants En couple, célibataires ou en famille recomposée, les hôtes incarnent toutes les nuances de la famille française en 2026, ce qui n'est pas sans incidence sur l'usage des logements aux différentes étapes de la vie. Ils sont pour beaucoup des parents, préoccupés par l'avenir de leurs enfants. Les études supérieures deviennent un poste budgétaire central et elles engendrent des dépenses conséquentes.

Vie de couple

Les hôtes vivent au diapason d'une société française dont le projet de vie coïncide souvent avec l'idéal du couple avec enfants... tout en évoluant au gré des unions, désunions et recompositions devenues une quasi-norme des familles contemporaines. La première destination des hôtes citadins qui mettent leur appartement en location est d'ailleurs

souvent... l'appartement de leur conjoint ! **Thomas**, *data-scientist*, loue 60 euros par nuit son studio dans le centre de Lille, aussi bien à des visiteurs du salon de la cybersécurité, à des semi-marathoniens qu'aux amateurs d'un artiste qui se produit en concert. « Sans ma copine, ce serait impossible », admet l'intéressé.

Parmi les hôtes dont les enfants sont déjà grands et ont quitté le domicile, les recompositions familiales constituent un réservoir de potentiels hébergements vides, et donc disponibles pour la location. Pour certains, cette contrainte est devenue un véritable mode de vie birésidentiel : « On habite chez l'un, chez l'autre. Ou alors on voyage ! » expliquent **Greg** et **Karine**, la cinquantaine, tous deux parents et hôtes en Loire-Atlantique (les couples recomposés et formés de deux hôtes sont étonnamment assez fréquents). La décohabitation des ménages renforce d'un côté la crise du logement, puisqu'il faut deux habitations lorsque le couple se sépare et alterne la garde de leurs enfants. À l'inverse, les remises en ménage constituent, de leur côté, une opportunité à tous les âges, permettant à l'hôte de sauter le pas de la location de courte durée de sa résidence principale lorsqu'il rencontre un conjoint et qu'un des deux logements se retrouve partiellement et ponctuellement inoccupé.

Plus généralement, les moments de transition et ce qu'on appelle pudiquement les « accidents de la vie », qu'ils soient liés à la composition du foyer (achat d'un nouveau logement, déménagement, emménagement, départ des enfants, décès d'un parent et héritage), à la carrière (licenciement, réorientation) ou encore à la santé, sont souvent déclencheurs d'une première expérience comme hôte Airbnb.

Vie de parents

En vertu de leur âge, les hôtes Airbnb sont très souvent des parents, dont les enfants sont déjà adolescents et parfois adultes et indépendants. Un aspect capital pour comprendre leur besoin d'un complément de revenu et leur propension à pratiquer la location de courte durée. Ils sont ou ils ont été confrontés aux charges parentales dans une France du logement cher, des études longues et de l'inquiétude qui pèse sur les jeunes générations – et donc sur leurs parents – quant à leur capacité à s'intégrer socialement et professionnellement. **Aude** et **Jean-Luc**, 57 et 58 ans, propriétaires d'un ancien presbytère entre Lille et Valenciennes où ils résident et accueillent en chambre d'hôtes, ont quatre enfants, dont trois sont étudiants en école de commerce : « Et dans trois villes différentes, à Lille, Reims et Lyon, sinon ça ne serait pas marrant ! » préfèrent-ils plaisanter lorsqu'on les interroge sur

les raisons de leur présence sur la plateforme en dépit d'une situation plutôt confortable avec deux salaires.

Financer la scolarité de leurs enfants figure en bonne place dans les raisons qui poussent les hôtes à se lancer dans l'aventure. Le coût du logement et des études supérieures, dans un contexte d'inexorable montée de l'enseignement privé dans le secondaire comme dans les filières post-bac, de hausse des coûts d'hébergement dans les villes étudiantes, sans oublier une quasi-normalisation du semestre d'études et de stage à l'étranger, désormais intégré dans les cursus, rendent inopérante la comparaison entre les budgets des études actuels et ceux des années 1990-2000. Les attentes ont considérablement évolué ; les coûts associés à la compétition scolaire, à l'enseignement supérieur et à la course au diplôme également.

Si les jeunes parents d'enfants en bas âge sont rarement des hôtes – ils n'ont pas vraiment la place ni le temps de l'être ! –, ceux qui voient leurs enfants grandir, s'émanciper et quitter le domicile familial ont souvent saisi l'opportunité d'une chambre désormais inoccupée ou d'un logement devenu trop grand pour deux pour s'inscrire sur la plateforme. « C'est au moment où deux de nos enfants sont partis de la maison que deux chambres se sont libérées pour être louées ; ça tombait bien, car il se trouve que c'est aussi au moment où les enfants partent qu'ils nous coûtent le plus cher ! » poursuivent **Jean-Luc** et **Aude**. « Lorsque nos filles sont parties de la maison, on a proposé deux chambres et on a ouvert le calendrier, juste pour voir, raconte de son côté **Sandra**, conseillère en évolution professionnelle à La Poste, installée dans un village du Loir-et-Cher. À présent qu'elles sont adultes et indépendantes, j'en ai moins besoin, mais à l'époque de leurs études, ça nous a pas mal dépannés : une chambre d'étudiant coûte environ 500 euros par mois ! »

4. Géographie des hôtes

Sur le plan territorial et de leur lieu de vie Les hôtes actifs résident dans une France attractive des centres et des couronnes résidentielles des grandes villes ; les retraités sont très présents

dans les espaces touristiques ; l'offre d'hébergement épouse également la géographie d'une France rurale et des villes petites et moyennes, moins tendues sur le plan du logement. La notion de désert touristique n'a donc plus de sens.

France attractive, citadine et touristique

De prime abord, il paraît évident que la France des hôtes Airbnb est le reflet des territoires à fort potentiel touristique : Paris et sa périphérie, côte méditerranéenne et façade atlantique, zones de montagne. Les hôtes évoluent en réalité dans toutes les strates de territoires, mais certains profils sociodémographiques sont plus ou moins présents dans certaines parties du pays : les plus de 50 ans sont majoritaires dans les zones littorales et la moitié sud, reflet d'une génération de retraités historiquement attirés par les bords de mer et les régions ensoleillées. Ces *seniors* sont également présents dans une France périphérique où les marchés du logement sont moins tendus. Les actifs de 25-49 ans dominant à l'inverse dans les villes. Dans la mesure où nombre d'hôtes résident à distance du bien qu'ils louent sur la plateforme (dans le cas des résidences secondaires), notre étude raconte également une France de la mobilité, de la multipropriété et des vies partagées entre plusieurs territoires. Une France qui s'est internationalisée par ailleurs ; il n'est pas rare que les hôtes aient des enfants ayant étudié ou résidant à l'étranger, notamment en Amérique du Nord et du Sud ainsi que dans la zone Asie-Pacifique.

Patricia, hôte historique à Orléans, vit désormais à Aubagne et travaille à Marseille. Elle a vu évoluer le profil des hôtes et en livre une cartographie synthétique : « À la campagne et dans les villes moyennes peu touristiques, les hôtes sont plutôt âgés et ils sont restés à 100 % des gens qui reçoivent leurs voyageurs en personne, leur donnent de bonnes adresses et plus généralement se montrent fidèles à l'état d'esprit d'une chambre d'hôte. Dans les grandes villes, à ce profil historique s'ajoute celui des plus jeunes, qui parce qu'ils ont besoin de louer plus souvent, peuvent faire baisser les prix et abordent l'activité de location dans une logique plus transactionnelle ; et bien sûr celui des investisseurs. Enfin, le bord côtier et touristique a épousé le style d'hospitalité d'un tourisme plus professionnel. » (Lire notre analyse de la répartition des Superhôtes dans *Data & Carto*.)

Cette géographie des hôtes devient alors le miroir d'une sociologie des voyageurs : touristes internationaux « classiques » dans les communes touristiques et de résidences secondaires, vacanciers désireux de se mettre au vert à la campagne, mais aussi voyageurs français qui se déplacent pour des motifs paratouristiques, professionnels ou familiaux dans la France intérieure. Pour le formuler de manière plus imagée, de l'ouvrier chargé d'élaguer les lignes de chemin de fer autour de Châteaudun à l'artiste américaine postée en face de l'île Saint-Louis à Paris pour y réaliser ses aquarelles, de la famille qui traverse la France en voiture et s'arrête dans le Puy-de-Dôme dans un logement à 35 euros la nuit à une clientèle de luxe qui loue une maison classée cinq étoiles à Saint-Tropez et n'hésite pas à commander un chef à domicile le temps du séjour, la diversité et la variété des motifs de voyage et des cadres dans lesquels la location est proposée ne cessera de nous étonner...

La catégorie juridique de « location en meublé touristique » masque en réalité un continent de motifs de déplacements et de séjours, révélateurs d'une mutation profonde de la notion même de voyage et de tourisme. Dans les grandes agglomérations évolue désormais un flot ininterrompu de visiteurs aux motivations parfois éloignées de la découverte du patrimoine. À Paris, le pic de fréquentation en 2025 fut ainsi le week-end de la fête de la musique et du double concert de Beyoncé au stade de France, la chanteuse drainant 80 000 spectateurs à chaque représentation. Congrès, foires et salons professionnels fournissent également de vastes contingents de voyageurs avec des événements marquants qui s'échelonnent tout au long de l'année touristique : Maison et Objets en région parisienne, le Sirha⁹ à Lyon, les grands salons de l'immobilier ou de la publicité sur la Côte d'Azur en marge du Festival de Cannes, InCyber Forum¹⁰ à Lille, etc., tout comme les événements sportifs grand public à l'image du Tournoi des Six Nations ou du marathon de Paris.

L'étiquette veut que le voyageur se présente dans un premier message sur la plateforme et qu'il indique la raison de son séjour – les hôtes apprécient d'ailleurs qu'ils fassent ce premier pas. Les motifs de voyage fournissent un très bon *proxy* de cette France des mobilités permanentes. Ainsi de quelques messages reçus par **Juliette**, hôte en grande couronne francilienne : « Bonjour, je vais à Paris pour le salon Vivatech. Votre logement a l'air top et est à 30 minutes de transport. » « Bonjour, je suis artiste et je présenterai mes peintures dans le cadre

⁹. Salon international de la restauration, de l'hôtellerie et de l'alimentation.

¹⁰. Forum international de la cybersécurité.

d'une exposition dans une galerie à Paris :) Ma mère m'accompagne. »
« Bonjour Juliette, mon partenaire et moi visiterons Paris pour voir les concerts de Rock en Seine. » « Je vais étudier pendant deux mois à l'École Ducasse. Je voulais vous demander : pourrai-je avoir accès à votre machine à laver ? Ce sera très pratique pour laver mon uniforme. »
« Bonjour, je m'appelle Filippa et je suis dentiste. Je déménage à Paris, merci de m'accueillir. »

Au-delà du catalogue des motifs de mobilité dans la France contemporaine, cette ouverture sur le monde donne aux hôtes de précieux capteurs de conjoncture, et il n'est pas rare qu'ils décryptent la santé économique des pays étrangers – et en miroir, celle de la France – en fonction des voyageurs qu'ils accueillent : « **Beaucoup d'Américains, des Néerlandais ou encore des Sud-Coréens, énumère Jean-François, 42 ans, à Aix-en-Provence. Mais pas beaucoup de Français : leur pouvoir d'achat est en berne depuis deux ans.** »

France rurale, périphérique et des villes petites et moyennes

Par ailleurs, l'enquête confirme que la « location en meublé touristique » n'est plus l'apanage des sites, des communes et des régions traditionnellement touristiques. Avec environ un tiers des hébergements (et des hôtes) situés à la campagne, insistons sur le potentiel de cette France souvent perçue comme *vide* ou uniquement traversée. Désormais, même le village le plus reculé ou le secteur le moins valorisé par l'industrie du tourisme peut se faire une (petite) place sur la carte (anecdote révélatrice : joindre les hôtes ruraux au téléphone revient très souvent à les trouver au volant de leur voiture au moment où ils décrochent, reflet du temps passé sur les routes).

Voici ce qu'en raconte **Sandra, en Indre-et-Loire** : « Compétition équestre, de badminton ou de karting, championnat de pétanque du Loir-et-Cher, stage de chant lyrique, mariages, géomètre qui cartographie les forêts, techniciens EDF, élagueurs de lignes de chemin de fer en semaine, ou même VRP (je ne pensais pas que ça existait encore) en mercerie ou en lingerie... À travers les motifs de déplacement des voyageurs, j'ai découvert tout un monde dont j'ignorais l'existence ! »

La France rurale et périphérique bénéficie à plein de cette dispersion des points d'intérêt, dans ce que Jérôme Fourquet a baptisé « la France d'après », celle du loisir, de la consommation, du tourisme vert, des événements culturels mais aussi des nouvelles spiritualités. **En Eure-**

et-Loir, dans une partie située à distance du « Perche des Parisiens », et en marge des très populaires 24 Heures du Mans dont les spectateurs se logent au-delà du département de la **Sarthe**, les hôtes ont insisté sur le volume de réservations lié aux activités du centre d'Amma, figure internationale de la spiritualité hindouiste, dont l'écolieu de la ferme du Plessis, proche du village de Pontgouin, entre Chartres et Senonches, reçoit des visiteurs de toute l'Europe. »

À défaut de bénéficier d'un point d'intérêt, un théorème veut que tout village ou bourg français se situe à mi-distance de deux ou plusieurs points de départ. Ces hôtes de la France hors des radars accueillent deux types de voyageurs :
les grandes réunions familiales délocalisées « au milieu de nulle part », lors desquelles les voyageurs recréent une maison de famille éphémère et de substitution le temps d'un week-end et décident de se retrouver à équidistance du lieu de vie de tous les participants ;
les voyageurs qui traversent la France et visent la commune située à mi-parcours de leur périple.

Autour de Nogent-le-Rotrou en Eure-et-Loir, de Bourg-en-Bresse dans l'Ain, de Roanne dans la Loire, entre Lille et Valenciennes dans le Nord, les hôtes ont tous admis leur surprise d'avoir reçu des demandes de réservation dès leurs toutes premières semaines sur la plateforme. Ils découvrent qu'à défaut d'être « au centre de tout », pour paraphraser les slogans du marketing territorial, leurs communes se situent à la périphérie de plusieurs points d'intérêt ou d'un axe très emprunté : « Je suis entre le Nord et la Bretagne », « Entre la Normandie et les stations de ski », « Entre la France et l'Espagne », « Entre l'Europe du Nord et la Côte d'Azur ».

Surtout, « la mise au vert » n'a jamais été aussi fortement recherchée par les voyageurs, si l'on en croit les hôtes en milieu rural, et ce bien au-delà des seules campagnes touristiques. « On s'est rendu compte que le fait d'être isolés, au calme, sans rien autour, n'était pas un handicap : que c'était au contraire ce que l'on avait de plus précieux à mettre en avant. C'est pour cela que j'incite les hôtes à dire et à assumer qu'*ici, il n'y a rien*, parce que c'est ça qu'on vend, c'est ça qu'on propose et c'est ça que les gens recherchent à présent. On peut être touristique sans point d'intérêt : en fait, on devient nous-mêmes le point d'intérêt », souligne **Marielle**, hôte dans son village du sud de l'Eure-et-Loir et figure historique des clubs d'hôtes hexagonaux.

Des cadres de vie divers, un même idéal résidentiel

Sur le plan résidentiel, les hôtes ont fait de leur logement un sanctuaire chaleureux et confortable : ils comptent sur la location de courte durée pour accéder à cet idéal résidentiel, le maintenir et l'améliorer. Au fil de l'enquête, nous avons croisé une grande diversité de logements et de cadres de vie : un T2 au cœur de Lille, un petit appartement avec vue sur mer sur la Côte d'Azur, une maison de ville avec jardin dans une sous-préfecture à une heure de Paris, la ferme des parents retapée et transformée en cocon chaleureux et design dans les Vosges, avec poêle à granulés, cuisine ouverte, véranda sur le jardin avec piscine et tiny house, une ancienne charbonnerie au bord d'une rivière en Indre-et-Loire, une vieille maison d'armateur dans l'estuaire de la Loire, une villa récente avec piscine autour de Bordeaux, une petite maison au style estaminet proche de la gare dans un village du cœur du bassin minier nordiste, une maison récente sur un balcon d'un massif alpin, un duplex pour accueillir tous les membres de la famille recomposée, une longère dans un village isolé mais proche de la nationale...



Un meetup dans le sud-est de la France **Quand les hôtes racontent leurs bons moments, partagent leurs bons plans... et échangent sur leurs galères !**

À la fin de l'été 2025, Sophie, leader de la communauté Airbnb du département du Var, envoie un e-mail aux hôtes varois pour leur proposer de se rencontrer et d'échanger autour de leur activité sur la plateforme.

L'ordre du jour : « On y papotera entre hôtes et chacun apportera un peu à manger et à boire à partager », avait précisé Sophie dans son invitation en amont de la rencontre. L'hôte qui nous reçoit présente sur place une petite exposition artisanale de ses confectons (parmi ses nombreuses activités, dont celle d'hôte, elle réalise pochettes, portefeuilles et gants à partir de matériaux réutilisés) et d'une potière voisine.

LE LIEU DU RENDEZ-VOUS :
Cabasse, un (tout) petit village du Var intérieur.

L'HORAIRE :
à partir de 17 heures.

LE CADRE :
en plein air chez une hôte, Marion, qui a accepté de recevoir amicalement la communauté au bord de la piscine d'une belle maison ancienne.

Le jour J, après le trajet Paris-Marseille en TGV, nous arrivons depuis la gare Saint-Charles à la gare de La Seyne-sur-Mer en TER, où Sophie nous récupère en voiture. Direction Cabasse à une heure de route de là.

Une quinzaine de personnes viendront à la rencontre. Précisons que la veille, de très graves intempéries ont frappé le Sud-Est de plein fouet : certains hôtes préinscrits devront renoncer au déplacement en voiture,

occupés à gérer les réparations consécutives aux pluies torrentielles qui se sont abattues sur le département (toitures, inondations, etc.).

Sur place, les profils sont variés : plusieurs femmes d'une soixantaine d'années qui louent un petit T2 sur la côte ou leur résidence principale ; un couple de jeunes parents qui ont installé une dépendance dans leur jardin dans le Haut-Var. Un autre couple d'une cinquantaine d'années qui fait chambre d'hôtes en bord de mer. Un trentenaire, ancien cadre dans un groupe d'Ehpad, tombé amoureux de la région et qui au fil de ses acquisitions du côté de Hyères a ouvert sa conciergerie. Ce dernier se montre sceptique vis-à-vis de l'emballement autour de cette profession émergente désormais à la mode : « Je lis des posts sur les réseaux sociaux qui te disent qu'avoir une conciergerie, c'est se la couler douce et bosser depuis Bali, mais ça ne peut pas marcher comme ça !! Il faut être présent en permanence, répondre du tac au tac et savoir anticiper en cas de pépin. »

Un groupe de parole pour relâcher la pression et se sentir moins seuls !

Que font une quinzaine de propriétaires hôtes lorsqu'ils se retrouvent ? Comme tous les Français, ils commencent par râler... en l'occurrence, contre les voyageurs :

« C'est simple : ils veulent arriver le plus tôt possible, et repartir le plus tard ! »

« J'ai beau tout indiquer sur mon annonce : expliquer en détail comment venir, communiquer le point GPS, donner en amont le code du WiFi, etc., rien à faire ! Les voyageurs ne lisent pas les annonces ! En plus, ils ont tendance à nous prendre pour la réception : ils nous demandent par exemple de leur commander un taxi ! »

« Désormais, les exigences sont plus hautes qu'en hôtellerie ! Ils pensent louer le Carlton au prix d'un Ibis. »

« J'ai retrouvé des poils de labrador dans la piscine. »

« On a des voyageurs qui nous ont débranché le frigo ! Ils pensaient bien faire... »

« J'hésite à proposer des services. Déjà qu'ils sont exigeants sur l'hébergement, qu'est-ce que ce serait si je proposais le petit déjeuner en chambre d'hôte ? Le jour où tu mets du kiwi à la place de l'orange, tu risques de te faire saquer ! »

Les souvenirs parfois traumatisants à propos des pires voyageurs sont à force devenus des mythes fondateurs. Ce couple qui gère plusieurs maisons se souvient : « C'était notre tout premier locataire. Il est venu avec ses neuf enfants, de tous âges. Ils nous ont laissé un monticule de vaisselle. Ils avaient fait fondre le plateau de cuisine en laissant une marmite bouillante dessus : 3 500 euros rien que pour le changer. Il y avait des portes pétées. On a pleuré toute la nuit et on a failli tout arrêter. »

« La plupart du temps, ça se passe super bien ! »

Les communautés d'hôtes permettent à ces derniers de disposer d'un espace où échanger entre eux, afin qu'ils puissent se soutenir mutuellement et sortir de l'isolement. Une fois passée la thérapie de groupe, la tonalité se fait moins acerbe : « C'est une minorité qui peut nous rendre aigris. Mais la plupart du temps, ça se passe super bien ! Beaucoup nous laissent un petit cadeau. De mon côté, je dépose souvent une bouteille ou des chocolats. » D'autres hôtes offrent des savons maison, un petit pot de miel...

On échange inmanquablement des remarques sur la propension de telle ou telle nationalité à exceller dans le ménage avant le départ : « Les Polonais, très propres. Les Hollandais : les pires ! Les Allemands sont bien. »

On retient surtout qu'il ne faut pas se fier aux apparences. Ni aux revenus :

« On a reçu sept mecs genre punks à chien. Ils sont arrivés à vélo avec des tee-shirts Iron Maiden, le genre intermittents du spectacle qui venaient de Paris. Eh ben ils ont rendu la maison encore plus propre qu'elle ne l'était. Comme quoi, faut avoir des a priori sur personne. »

« Nous, on a eu des gens riches qui étaient infects. »

« Les meilleurs voyageurs, ce sont les ouvriers qui viennent à la semaine pour bosser : j'ai eu des mecs des pays de l'Est, ils te réparent eux-mêmes la prise défectueuse !! »

« J'ai eu une demande une fois d'un mec du 93. Il n'avait aucun commentaire et n'avait encore fait aucun voyage, ce qui évidemment rend suspicieux. Pendant le séjour, il a cassé la poignée du frigo, eh bien il a insisté pour commander lui-même la pièce sur Internet. Il était avec sa copine et ils ont passé le meilleur séjour de leur vie. »

Pourquoi les hôtes du Sud font payer les draps

Et puis vient LE sujet qui passionne les participants... Les draps.

« Ah, les draps !! lance l'un d'eux. C'est compliqué, les draps. » « Qui ne met pas les draps ? Qui les propose en supplément ? » « Ceux qui viennent en avion, je leur offre. » « C'est ce qui prend le plus de temps – moi je les propose à partir de trois nuits ou bien en option payante, pour un week-end, cela fait trop de travail !! » « J'ai un hébergement en location à la montagne où je n'ai pas d'autre choix que de les proposer. Dans le Sud, c'est différent. »

On touche ici à un particularisme local qui est aussi un legs de l'histoire touristique du pays. Sur le pourtour méditerranéen, les meublés touristiques et résidences de tourisme sont des réalités déjà anciennes : l'offre Airbnb a souvent absorbé ce parc d'hébergement préexistant. Une hôte nous raconte par exemple qu'elle a grandi entourée de petits Allemands et Anglais que recevait sa grand-mère par le biais des Gîtes de France. Le Sud-Est avait une tradition hôtelière et d'accueil et les draps optionnels faisaient partie de ces conventions, à une époque où les vacanciers se déplaçaient en voiture et apportaient une partie de leur maison durant leurs vacances... Lorsque nous rencontrerons les hôtes du Nord, l'anecdote les amusera beaucoup : les Ch'tis n'imaginaient pas faire payer les draps.

Que possèdent-ils ? Que font-ils ? Les revenus, le patrimoine immobilier et le rapport au travail et à l'entrepreneuriat de la France des propriétaires

5. Situation patrimoniale Les métamorphoses du patrimoine immobilier des Français Les hôtes incarnent la France des petits (multi-)propriétaires. Ils remboursent pour beaucoup un ou plusieurs crédits, et ils ont fait de la location courte durée la variable d'ajustement pour rester propriétaire, voire, de plus en plus fréquemment, pour le devenir. Loin de se résumer à une opposition entre hauts patrimoines et démunis, leurs situations forment un nuancier de niveaux de patrimoine qui interroge sur la structure et sur

le futur des inégalités. Enfin, les frontières jadis étanches entre l'achat du logement principal, l'achat plaisir et l'investissement locatif s'estompent.

« Ça paie les charges, les factures et l'entretien du logement » est probablement la phrase la plus entendue (et la plus prise en notes) lors des dizaines d'échanges réalisés. Les hôtes forment pour l'essentiel un échantillon représentatif de cette fameuse « France des propriétaires ». Un corps social très large, massif, qui se compte selon l'Insee en dizaines de millions d'individus (32 millions de propriétaires paient la taxe foncière, et près de 4 millions sont propriétaires d'une résidence secondaire).

Résidence principale

Pour les plus âgés d'entre eux, les hôtes sont devenus propriétaires de leur résidence principale par un effet de génération, conséquence d'une période historique durant laquelle salaires et pouvoir d'achat immobilier avançaient au même rythme. Ils ont terminé de rembourser leur prêt et leur patrimoine est désormais constitué.

Chez les hôtes plus jeunes, tels que les millennials actifs devenus parents et propriétaires dans un cycle économique bien différent de celui de leurs aînés, le patrimoine immobilier est en cours d'acquisition et de constitution : le recours à la location de courte durée et la perspective d'un complément de revenu ont souvent été intégrés au calcul de leur budget lors de leur achat. L'hôte aura visé un peu plus grand, un peu plus haut, un peu plus vite et c'est **Manu, 36 ans, père de famille et agent immobilier dans l'Ain autour de Bourg-en-Bresse, qui le raconte le mieux** : « Le calcul était simple : on attendait notre troisième enfant. On voulait plus de surface, une piscine et un terrain plus grand, mais avec le même niveau de crédit pour ne pas perdre en qualité de vie ! Or on ne pouvait rembourser un prêt qu'à hauteur de 1160 euros par mois maximum, et il nous fallait atteindre 1460 euros pour obtenir la maison de nos rêves. On a donc décidé de rénover la dépendance dans le jardin. C'était devenu la condition pour rendre l'opération réalisable. »

Résidences secondaires et investisseurs du coin de la rue

Les hôtes Airbnb sont également le reflet d'une France qui a pu investir dans sa résidence secondaire, à une époque où cet accès a été facilité et massifié sur les bords de mer, en stations de ski et dans les campagnes. Si la génération des baby-boomers s'est convertie à la location de

courte durée pour payer les charges courantes, la nouvelle génération d'acquéreurs ne se pose généralement plus la question : laisser un bien inoccupé à l'année relève de l'impensable pour beaucoup ; la location de courte durée devient une sorte de marqueur culturel, voire existentiel, en plus d'être une nécessité financière. La maison en Normandie des Parisiens, l'appartement sur la Côte d'Azur des Normands comme celui dans les Alpes des Aixois et des Marseillais, sont de plus en plus systématiquement loués lorsqu'ils ne sont pas occupés par leurs propriétaires.

Pour autant, tous les propriétaires de résidence secondaire ne possèdent pas un chalet à la montagne ou une maison sur la côte. La proximité géographique entre l'acheteur et le bien, phénomène bien connu dans l'immobilier, y compris chez les multipropriétaires (voir plus bas), invite à relativiser l'image désormais écrasante du boomer propriétaire d'une grande villa en bord de mer. Nous avons croisé nombre de ces investisseurs du coin de la rue, dont le patrimoine s'est souvent constitué à coups de petites opérations, par opportunité et dans leur environnement résidentiel immédiat.

Bernard et Carole, hôtes dans le Loir-et-Cher à côté du ZooParc de Beauval, nous racontent avoir saisi l'occasion de la mise en vente d'une maison mitoyenne de la leur, située au bout de leur chemin, qu'ils ont transformée en gîte pour y accueillir les familles qui visitent le zoo : « Ça aurait été à trois kilomètres, on ne l'aurait pas fait ! » **Pierre-Gérard, chauffeur de limousine à la retraite, explique avoir acquis la studette voisine de son appartement dans sa résidence cannoise « pour acheter sa tranquillité » après le départ d'un voisin aux goûts musicaux discutables.**

« L'immobilier n'est plus rentable » : la phrase-choc de la présidente de Nexity a résumé en novembre 2025 le doute existentiel qui s'est emparé des candidats à la propriété, dans un contexte fiscal et réglementaire tendu et mouvant. En marge de ce désamour entre Français et immobilier, certains continuent cependant d'investir au gré des opportunités, et la population d'hôtes en fait partie, surtout lorsqu'ils anticipent que le niveau de leur pension de retraite ne leur suffira pas. C'est le cas de **Caroline, 52 ans : commerçante à La Ciotat, commune côtière des Bouches-du-Rhône en pleine mutation, elle est une hôte historique depuis 2013** : « On a acheté un T2 de 40 m² pour 169 000 euros, un investissement pour notre retraite. Nous, ce qu'on veut depuis le début, c'est que la location rembourse le crédit d'environ 700 euros par mois intégralement et que ça nous permette de payer les charges. »

Se pose dès lors la question de la frontière entre résidence secondaire (avant tout perçue comme pied-à-terre, lieu de villégiature ou maison de vacances), achat d'opportunité (« c'était une bonne affaire, on ne pouvait pas passer à côté ») et investissement locatif traditionnel. Les experts interrogés au cours de l'enquête confirment une bascule dans la manière d'envisager l'achat immobilier chez les millennials. C'est ce que nous a expliqué **Corinne Jolly**, la présidente du site PAP (Particulier à Particulier), fine observatrice des évolutions de cette France des propriétaires qui constitue sa clientèle : « Dans les grandes villes, le candidat au premier projet immobilier ne peut pas toujours acheter là où il vit : il va alors sauter l'étape résidence principale en faveur d'un investissement locatif allié à une petite dimension plaisir. Parce que ça nous fait plaisir d'imaginer qu'en cas de pépin, le backup, ce sera la côte atlantique ou la montagne, dans l'imaginaire de l'acheteur, cela fait plus envie qu'une commune un peu grise de grande banlieue francilienne. »

Certains allient déjà achat-plaisir et investissement locatif. **Étienne**, un jeune papa parisien, a acheté un appartement autour de Lille dont il est originaire, à la fois pour « faire un investissement », pour s'y rendre en vacances et pour des séjours de télétravail à distance de la capitale : « On est la génération des classes moyennes supérieures qui ne pourra pas se payer le luxe d'une résidence secondaire inoccupée la majorité du temps. » Étienne est donc devenu hôte de sa résidence principale parisienne lorsqu'il est à Lille. Inversement, il met en location son deuxième appartement le reste du temps.

« Allier l'utile à l'agréable. » C'est aussi ce qui a amené en Eure-et-Loir ce couple de région parisienne, âgé de 30 et 35 ans (les plus jeunes de la cinquantaine d'hôtes locaux réunis ce jour-là). Ils représentent cette nouvelle génération d'acquéreurs contraints d'aller chercher toujours plus loin les réserves de bons plans immobiliers : « Nos familles sont sur cet axe sud-ouest, donc on a cherché de ce côté, mais bien au-delà du Perche qui est inaccessible. » Ce couple de salariés dans la gestion de projets immobiliers tertiaires et le conseil a acquis une maison ancienne pour 160 000 euros, qu'il compte « louer au maximum pour financer le bien et pour l'amortir », c'est-à-dire pour rembourser le crédit et payer les charges liées à la fiscalité et à l'entretien du bien.

Enfin, la dynamique d'investissement s'est poursuivie, notamment à l'écart des grandes villes « superstar » du marché désormais inabordable pour beaucoup de ménages. Ainsi **Gérald**, 57 ans, photographe professionnel en banlieue de Nantes, marié à une vendeuse dans un magasin de bricolage et père de deux enfants de 35 et

21 ans, a hérité d'une petite somme qu'il souhaitait placer : « J'ai d'abord voulu investir à Nantes et c'est là que j'ai compris que je ne pourrais pas m'acheter guère plus qu'un garage ! J'ai regardé à Angers, ça n'était pas la peine, à Rennes non plus, alors j'ai regardé la Vendée : La Roche-sur-Yon non plus, Challans non plus, Vannes sur la côte du Morbihan était beaucoup trop chère... Et là, j'ai découvert Saint-Nazaire, je m'y suis rendu pour capter un peu la température et j'ai découvert un lieu très dynamique d'une richesse inouïe, j'y ai investi dans un petit studio dans une résidence pour 45 000 euros. » (Lire le portrait de Gérald dans nos *Carnets d'enquête*.)

À l'image de Gérald, les hôtes sont à l'affût et s'intéressent aux villes qui montent : « Douai se développe avec la présence de l'École des Mines, elle attire beaucoup d'étudiants, notamment parisiens, qui viennent y intégrer ses classes prépa réputées pour intégrer Saint-Cyr ou HEC, alors que les loyers y sont en revanche abordables », indique **Jean-Luc**, un hôte nordiste. A Chartres, à Blois ou à Tours, les hôtes ont également fait remonter la présence d'investisseurs qui ne se limitent plus au marché des grandes villes.

Le même bien peut enfin changer de destination : c'est le cas, répandu, de l'appartement acheté pour les études d'un enfant. « Ça s'est fait dans ce sens, expliquent **Aude** et **Jean-Luc**, dans le Nord, couple d'hôtes qui possède par ailleurs un T2 à Angers loué en bail longue durée. On a acheté un appart pour notre fils à Angers ; c'est devenu en quelque sorte un investissement locatif *a posteriori* de son utilisation initiale. » Autre histoire de vie, même scénario de changement de destination pour **Lélia**, 38 ans, à Chamonix, dont le studio acheté pour y vivre (donc sa résidence principale) est devenu meublé touristique lors de l'emménagement avec son conjoint dans l'appartement de celui-ci.

Suivre ces nouvelles formes d'investissement revient également à identifier des besoins émergents rarement mis en avant dans le succès de la location de courte durée du point de vue de l'offreur comme des demandeurs d'hébergement. Deux motifs se distinguent : la *location de moyenne durée* (de trois semaines à trois mois pour une formation ou une résidence temporaire en attendant de trouver un logement), dont le très en vogue bail mobilité apprécié des propriétaires pour sa durée limitée et sa flexibilité, est devenu la forme locative la plus fréquente, et la *location de courte durée récurrente* (la même personne se déplace de manière répétée et régulière quelques nuits par semaine, par mois ou par trimestre pour son travail, pour suivre une formation ou pour des raisons familiales).

La France des petits multipropriétaires

Propriétaires de leur résidence, principale ou secondaire, mais également public cible de l'investissement locatif, les hôtes dessinent une population que nous appellerons, sans volonté de provocation, celle des **petits (multi-)propriétaires**. D'abord parce que ces derniers correspondent à une réalité statistique : en 2022, l'Insee évaluait à près de 10 millions ces Français qui détiennent plus d'un bien, soit un tiers des propriétaires, dont près de 3 millions possèdent trois logements ou plus¹¹. Ensuite, parce que ces larges contingents de propriétaires ne ressemblent pas à la figure repoussoir de « l'investisseur » immobilier, telle qu'elle s'est imposée dans l'opinion et dans les médias (nous traitons de leur cas plus loin). Le Nantais qui achète un studio à Saint-Nazaire, le Parisien retraité qui loue sa maison secondaire en Bretagne, le baby-boomer qui alterne entre son appartement en Haute-Savoie et sa maison dans le Sud, le prof en lycée technique qui a racheté et retapé des petits appartements dans le Tarn-et-Garonne ou dans le Pas-de-Calais tout comme l'enseignante propriétaire de son appartement, d'un gîte et de deux parkings sont, pour ne citer que quelques exemples, des incarnations concrètes parmi beaucoup d'autres de la catégorie.

Cette réalité d'une petite multipropriété organique plaide pour une méfiance vis-à-vis d'**une vision schématique et très répandue**. Celle-ci oppose terme à terme deux figures archétypales, d'une part celle d'un « **bon hôte** », qu'élus et experts voient d'un bon œil et souhaitent soutenir, d'autre part celle d'un « **mauvais investisseur** », géographiquement éloigné du lieu où il investit et totalement désengagé des enjeux d'hospitalité, d'accueil et de partage propres aux origines de la plateforme, présent dans les communes très touristiques et les grandes métropoles. Ces deux profils existent : ils bornent notre schéma mental de la location courte durée, mais ils ne résument en revanche absolument pas la diversité des situations, lesquelles se présentent plutôt à l'observateur selon un long continuum qui va de l'un à l'autre. Phénomène sous-estimé, il existe encore en France une sorte de méritocratie de la petite propriété, composée de Français ni riches ni héritiers mais débrouillards, à l'affût des bons coups et des bons tuyaux, capables de retaper entièrement un logement avec du potentiel, de se projeter dans le marché à dix ans, etc.

¹¹. L'écart significatif entre le nombre de résidences secondaires (environ 3,7 millions) et le nombre de multipropriétaires (9,7 millions) s'explique par le fait que les logements des multipropriétaires peuvent être soit leur résidence principale, soit une résidence secondaire, soit un logement loué à l'année (ou en courte durée), soit encore un logement vacant.

Julie Argouarc'h, Alexis Eidelman, Anton Monsef, « Un tiers des propriétaires possède deux logements ou plus », in Insee Première n° 2 046, avril 2025.

Enfin, les remboursements en cours qui pèsent sur les propriétaires expliquent probablement pourquoi ces derniers ne se sentent pas toujours « riches », contrairement à la perception qu'en a leur entourage. À ce stade, il faut préciser que si les Français qui ne possèdent aucun bien sont de fait dans l'incapacité de faire fructifier un patrimoine en le louant sur les plateformes, symétriquement nous aurons rencontré assez peu « d'héritiers » au fil de notre enquête. Peut-être parce que ceux dont le patrimoine est constitué de longue date n'ont ni le besoin ni le réflexe culturel de recourir à la location de courte durée. Exceptions à la règle, ces hôtes fortunés croisés à Paris. À des lieues de la situation d'hôtes étranglés par les montants des crédits à rembourser, nous rencontrons **Jean-Paul**, sympathique Parisien au look BCBG. Il loue sa résidence principale – un appartement de 180 m² situé dans le prestigieux quartier de l'Europe (8^e arrondissement) –, nous confie qu'il « adore les gens et leur donner des tips » et s'enorgueillit d'être l'un des seuls hôtes qui dispose d'un piano de concert Steinway dans son salon (sa femme compositrice de métier organise des récitals à domicile). Ou encore **Michel**, propriétaire d'un grand duplex sur l'île Saint-Louis qui « se réfugie » avec son épouse dans une chambre de 18 m² attenante à l'appartement lorsqu'il met celui-ci en location. Il avait anticipé la possibilité de faire de la location pour rembourser son crédit et avait été séduit par la présence de cette chambre de bonne qui dispose de sa propre entrée. Ce dernier explique fièrement avoir depuis fait des émules dans sa résidence et être désormais imité par ses voisins ! Comme nous le constaterons très régulièrement, *faire du Airbnb* se révèle être, au-delà des forts écarts de revenus et de conditions de vie entre les hôtes, souvent une question d'état d'esprit et de rapport à l'entrepreneuriat.

6. Catégories et univers socioprofessionnels

Sur le plan de leur métier, de leurs compétences et de leur catégorie sociale d'appartenance **Les hôtes incarnent deux France imposables, celle qui travaille et celle des retraités. Ils exercent ou ont**

exercé des métiers très divers, mais dont les compétences-clés se révèlent transposables dans l'entrepreneuriat. Un profil type d'hôte se dégage du terrain, au croisement de compétences gestionnaires, relationnelles et pratiques.

Catégories socioprofessionnelles des hôtes

Dans leur écrasante majorité, les hôtes français disposent généralement de revenus du travail ou de pensions de retraite, en plus de leur activité d'appoint liée à Airbnb, et se situent dans la partie imposable de la population. On peut identifier trois tranches de niveaux de vie (hors revenus générés par Airbnb) parmi les hôtes. Une frange non négligeable de membres des **catégories populaires** (couple d'employés à la retraite, femme vivant seule avec deux enfants à charge) ; de vastes bastions de représentants des **catégories moyennes**, composées de couples de salariés avec enfants ou encore de couples de retraités qui ont fini de rembourser leurs prêts immobiliers ; enfin des **catégories aisées**, confirmant en cela l'idée que les questions de pouvoir d'achat préoccupent désormais toutes les couches sociales, y compris celles souvent décrites comme privilégiées ou épargnées par les conséquences de l'augmentation du coût de la vie.

Métiers exercés et compétences déployées

Les hôtes évoluent dans une grande diversité de métiers et d'univers professionnels, à des niveaux variés de qualifications. Néanmoins, quelques récurrences sont apparues au fil des rencontres. Une partie d'entre eux exerce des métiers en lien avec le management, l'immobilier, la gestion ou le digital. Un autre sous-ensemble est constitué de professionnels du soin et de l'écoute. Un troisième sous-groupe évolue dans les univers de l'hospitalité, de l'hôtellerie-restauration, du service, du bâtiment. Enfin, une quatrième catégorie regroupe des professions artistiques et intellectuelles (lire ci-dessous notre énumération des métiers d'hôtes croisés au cours de l'enquête). Ces univers professionnels ont en commun de réunir des savoirs, savoir-faire et savoir-être, compétences-clés qui, toutes, se révèlent transposables et fort utiles à l'exercice du « métier » d'hôte Airbnb. Se dessinent, au-delà des différences de qualifications et des nuances de caractère, un tronc commun et un CV de l'hôte type. Celui-ci allie trois ensembles de compétences :

La gestion du calendrier, de la tarification, de la fiscalité : *c'est l'intelligence « scolaire », la plus valorisée par le système éducatif*. Faut-il voir dans cette disposition la propension des hôtes à être évalués, la notation faisant partie des principes fondateurs de l'économie des plateformes ? Nombre d'entre eux ont en tout cas appris non seulement à améliorer leur note, mais également à lire et à décrypter les critères de notation de leurs voyageurs... comme ceux d'Airbnb, sujet à propos duquel ils se montrent généralement inspirés et intarissables.

La communication : accueillir, échanger, surmonter les tensions, résoudre les crises. *C'est l'intelligence émotionnelle, souvent négligée dans le monde du travail alors qu'elle se révèle fondamentale pour évoluer dans le monde contemporain*. Les hôtes ont pour beaucoup le sens de l'accueil et le goût de l'autre, même s'ils ont monétisé et parfois *standardisé* cette aptitude au fil du temps. « Je passe mon temps à écouter les autres », nous confie une hôte à propos de sa vie professionnelle et du prolongement qu'en constitue son activité d'hôte.

La débrouillardise : le chauffe-eau a péché dans la nuit... Qui va réparer ? Un bon hôte est toujours sur le front ; il sait résoudre les problèmes concrets inhérents à l'activité, et à défaut déléguer et trouver la bonne personne. *C'est l'intelligence pratique, celle qui explique que le métier d'hôte n'est pas réservé aux diplômés ni aux élèves modèles du système éducatif*.



Coach, menuisier, comptable, vendeur ou acteur **Les métiers d'hôtes croisés lors du tour de France**

Les trois grandes compétences-clés de l'hôte – gestion, communication, sens pratique – se retrouvent en miroir parmi les quatre grands univers professionnels dans lesquels ils évoluent. Florilège des métiers exercés par les hôtes croisés au fil du tour de France.

1. Les métiers de la gestion, du commerce, de la finance, de l'immobilier et du digital

Couple de comptables, gestionnaire de patrimoine, conseillère patrimoniale en banque, mandataire de réseau immobilier, responsable de service informatique, responsable commercial dans la grande distribution, commercial pour un fabricant de couches pour bébés, responsable de production dans l'industrie, logisticien, *account manager* en télétravail, ingénieur en développement durable, *data-scientist*, expert en marketing digital et affiliation, fondateur de sites de e-commerce de niche (articles de piscine, foulards cambodgiens)...

2. Les professions du social, de l'écoute et du « care »

Infirmière libérale, aide-soignante, aide à domicile, praticien en médecine douce, directeur de centre social, conseillère en insertion professionnelle, conseillère en évolution professionnelle, coach mentale et relationnelle, hypnothérapeute-sophrologue, aromathérapeute, analyste financière reconvertie dans le conseil feng shui aux entrepreneurs...

3. Les métiers de service, de l'hospitalité (hôtellerie-restauration, tourisme) et les métiers du bâtiment

Commerçante, gérante de salon de thé, cheffe de cuisine en reconversion dans le funéraire, chauffeur de limousine à la retraite, démonstratrice en peinture chez Leroy-Merlin, menuisier-ébéniste, coiffeuse, ancien sous-officier dans la marine, pompier à la retraite, électricien, chef d'équipe dans une société de portails et fenêtres, chef d'équipe dans un garage automobile...

4. Les professions intellectuelles, artistiques et de l'éducation

Enseignante en comptabilité-gestion en lycée professionnel, enseignante-chercheuse en littérature, diplomate, journaliste dans le tourisme et l'hôtellerie, photographe, styliste, éditrice, illustrateur, compositeur de musiques de génériques d'émission de télé, créatrice d'une marque de vêtements, créatrice textile à partir de matériaux recyclés, comédien et figurant...

7. Rapport au travail et à l'entrepreneuriat

Sur le plan de leur activité de loueurs en meublé, et plus généralement de leur rapport à l'entrepreneuriat et à la vie **Dans un contexte de contrainte économique et d'évolution des besoins, les hôtes s'adaptent et inventent une figure nouvelle : l'émergence d'une génération de propriétaires-entrepreneurs de proximité illustre la conversion des Français à l'entrepreneuriat.**

Dans un contexte d'hypersensibilité au pouvoir d'achat et à l'idée de maintenir le confort et le bien-être qui font désormais partie du standing des classes moyennes contemporaines (lire le point numéro 8), et alors que l'on oppose volontiers les Français rentiers à ceux dont les revenus proviennent de leur seule activité professionnelle, salariée ou indépendante ou de prestations sociales, les hôtes expriment un paradoxe. Ils ont intégré le fait que le travail ne suffisait plus à s'élever dans la société, sinon à s'y maintenir. Ils n'attendent pas non plus que leur épargne les mette à l'abri et ils ont également pris leurs distances avec l'investissement locatif traditionnel et la location longue durée, cette dernière étant jugée incertaine et plus suffisamment rentable au regard des coûts de la propriété.

Aussi ont-ils opté pour une troisième voie : le « métier » d'hôte Airbnb. Celui-ci consiste en une manière assez inédite d'allier capital et travail, dans une étonnante forme de dépassement ou de contradiction marxiste. Figure paradoxale et avant-gardiste d'une économie en transition, *l'hôte est certes un propriétaire*, parce qu'il possède un bien à mettre en location, avec ce que cette qualification charrie d'associations conservatrices : celui du stéréotype du « petit propriétaire », lecteur assidu de *Mieux vivre votre argent*, concerné au premier chef par la défense des contribuables, etc. Il n'était pas rare, au fil des rencontres des clubs d'hôtes Airbnb, que les premières prises de parole des hôtes portent sur des questions de fiscalité. Statut de loueur en meublé non professionnel (ou LMNP), TVA, plafonnement des revenus soumis à l'abattement fiscal et amortissement fiscal des loyers perçus, « régime au réel » ou « micro-BIC », etc. Les hôtes propriétaires

partagent la passion contrainte des Français pour l'ingéniosité fiscale et le complexe jargon qui l'accompagne, conséquence de l'existence d'innombrables statuts, régimes, niches et d'autant d'évolutions – sinon de revirements – législatives. Anecdote parlante, au-delà de la proverbiale discrétion des Français sur les questions d'argent, les hôtes se montraient la plupart du temps dans l'incapacité de nous livrer avec une relative précision une échelle des gains réellement empochés, le « net » que chacun perçoit de son activité de loueur en meublé touristique une fois toutes les dépenses, charges et impôts déduits.

On ne peut pour autant se contenter de définir les hôtes comme des propriétaires et encore moins comme des *rentiers*. Car contrairement au bailleur longue durée, l'hôte doit travailler régulièrement, même quotidiennement, pour tirer les fruits de son capital ; *l'hôte est donc également un entrepreneur*. Il met sa propre force de travail au service de l'acquisition, du maintien ou du rendement de son propre patrimoine ; il capitalise littéralement sur son propre travail, afin de tirer le meilleur parti – et le meilleur rendement – à la fois du capital et du travail. C'est en cela que l'hôte épouse les traits de l'époque. Débrouillard, informé, agile et apte à prendre des risques, il est une version tempérée et conviviale de la figure d'un autre stéréotype réducteur, celui de l'entrepreneur de la *startup nation*, version citadine et connectée, auquel il a pu être dans les premiers temps associé.

Gilles, 51 ans, ancien militaire, et sa compagne Émilie, qui tient un salon de coiffure, se sont lancés dans un parc de tiny houses sur un terrain acquis à quelques rues de leur maison au cœur des Vosges. Sans quitter leurs jobs respectifs, ils pensent passer progressivement à 80 % et rééquilibrer leur vie entre leurs métiers et leur activité d'hôte (lire le portrait complet de Gilles dans nos *Carnets d'enquête*). Le couple a basculé en statut de société pour gérer ses biens en location, mais l'activité reste artisanale dans la mesure où Gilles et sa compagne s'occupent de tout, de la construction des gîtes à la blanchisserie.

Plusieurs hôtes nous confirment que ce statut d'entrepreneur correspond à leur ressenti : « On est perçus comme des nantis qui vivent de manière confortable, mais je nous vois comme des entrepreneurs, commente l'un d'eux. On prend des risques. Les gens qui se mettent des freins, ils ne font pas forcément de l'investissement locatif. Parce que tu as toujours un risque : le risque de ne pas louer, le risque que ça ne marche pas, le risque de ne pas pouvoir payer ton crédit... Et le banquier, si on ne rembourse pas, il ne t'oubliera pas ! Notre point commun, c'est d'avoir fait ce pari et de s'être dit que c'était possible. »

Quel est l'horizon d'attente des hôtes français ? Comment voient-ils la société ?

Niveau de vie, relations interpersonnelles, opinions politiques et valeurs : dans la tête des classes moyennes et des propriétaires

8. Horizon d'attente et aspirations

Motivations des hôtes et bénéfices de la location de courte durée *Se maintenir, se faire plaisir et réussir* : des dépenses imprévues à l'embellissement de leur cadre de vie jusqu'à la réussite entrepreneuriale, le surplus généré par la location de courte durée couvre un large spectre de besoins et d'aspirations.

Rempart au déclassement pour certains, le revenu en plus devient un exhausteur de niveau de vie pour d'autres. Derrière le succès de l'économie des plateformes se pose la question d'un seuil de moyennisation et du bien-vivre sans cesse remis en débat.

Avec un revenu médian de 4 300 euros brut par an, l'activité de location de courte durée sur Airbnb représente environ l'équivalent d'un treizième et d'un quatorzième mois. Conséquence et reflet de la diversité des profils socio-économiques représentés, les hôtes retirent trois ensembles de bénéfices à la location, selon une logique qui va d'un souci défensif de ne pas être déclassé au rêve d'ascension sociale par l'investissement. Se confirme que l'économie des plateformes et les compléments de revenu sont devenus pour leurs bénéficiaires comme **des remparts au déclassement**, mais également des **exhausteurs de classes moyennes** : ils renforcent l'appartenance à celles-ci en procurant un supplément que beaucoup jugent désormais indispensable à leur projet et à leur niveau de vie. Ce que l'on pourrait appeler « la pyramide des besoins des classes moyennes et des propriétaires », ou encore « l'espérance de niveau de vie », s'échelonne et s'étage sur trois niveaux ; *se maintenir* d'abord, *se faire plaisir* et améliorer son confort et son cadre général de vie ensuite, *réussir* enfin, pour une minorité d'hôtes qui voient dans la location de courte durée et plus généralement l'immobilier une voie vers la réussite entrepreneuriale, économique et sociale.

Se maintenir, conserver son logement, faire face aux imprévus

C'est dans cette catégorie d'attentes, plus défensive et axée sur la préservation que sur l'amélioration ou l'enrichissement, que l'on croise autant les jeunes actifs qui louent occasionnellement leur résidence principale – souvent un appartement en ville – et les célibataires ou familles monoparentales qui proposent des chambres dans le logement qu'ils et elles occupent. C'est aussi dans cette logique de maintien que l'on aura tendance à inscrire certains hôtes ruraux qui ont optimisé les espaces et dépendances peu valorisés dans leurs propriétés. « **Les maisons sont extrêmement énergivores, et le carburant pour la voiture est un gouffre à la campagne** », nous explique **Sophie** en Indre-et-Loire, qui loue elle-même une partie autonome de l'ancienne charronnerie

(usine de roues de chariot) qu'elle a entièrement rénovée, tout en changeant radicalement de perception quant au coût de la vie depuis qu'elle a quitté la ville pour s'installer à la campagne.

Dans les paysages périphériques, périurbains et ruraux, les très nombreuses dépendances des logements ont donné lieu à l'apparition d'une nouvelle forme d'habitat : la cabane ou, plus souvent encore, la tiny house au fond du jardin, décor désormais commun sur les terrains et parcelles de générations de propriétaires de maison soucieux de trouver les moyens de financer leur cadre de vie (d'autres comme **Jérôme à Chartres ont carrément installé une petite zone de camping dans leur jardin**).

Dans les faits, les types de motivations s'entrecroisent et les niveaux d'urgence face au besoin s'empilent dans une course aux dépenses contraintes et cycliques dont on sait à quel point elles pèsent sur les foyers français. Nous touchons ici un point nodal : si les Français aiment et pratiquent tant l'économie de la location de courte durée, c'est parce que celle-ci leur procure une rentrée d'argent quasi immédiate pour faire face à des dépenses qui, contraintes, imprévues ou de confort, ont toutes en commun de devoir être réalisées tout aussi rapidement... Selon **Hélène, hôte dans la Drôme** : « L'avantage numéro un de la courte durée, c'est d'obtenir du cash immédiatement. Lors de la dernière rentrée de septembre par exemple, on voulait relâcher un peu la pression et fermer les réservations pour souffler. Sauf que lorsque les factures et les taxes se sont accumulées, eh bien on a fait machine arrière et on a complètement changé d'avis : on a baissé le tarif de la nuitée de 5 euros et on a rouvert notre calendrier à pleines vannes pour faire face aux dépenses de l'automne. »

Construire son projet de vie, améliorer son quotidien et son confort, se faire plaisir

S'acquitter de ses charges et payer ses factures d'énergie, financer un achat, une rénovation ou une extension pour améliorer son logement et son cadre de vie, se constituer une épargne de sécurité, payer les études des enfants, partir en vacances, etc. Difficile, nous l'avons vu, sinon impossible de tracer une ligne claire pour délimiter d'une part ce qui relève du strict nécessaire, des dépenses contraintes, de survie et de maintien du niveau de vie, et le règne d'autre part de la dépense de « confort » dans les budgets des ménages rencontrés. Le revenu dégagé procure quoi qu'il en soit des marges de manœuvre conséquentes.

Amélie, la quarantaine, près de Nantes, nous apporte un élément de réponse. Elle a acheté avec son mari une ancienne maison d'armateur sur l'estuaire où le couple vit avec ses deux enfants. Elle travaille comme cheffe de cuisine et son époux est informaticien. Le ménage loue une moitié de maison qu'il n'utilise pas. Selon elle, « on ne sait plus trop de nos jours ce qu'est un revenu confortable par opposition à un revenu minimal. Mais ce qui est clair, en revanche, c'est que la location via Airbnb finance les charges, l'eau et l'électricité, la taxe foncière pour l'ensemble de la maison. Ça veut dire que le salaire, c'est pour le remboursement du crédit, les courses et les loisirs. »

L'enquête nous a amenés à dresser un double constat : d'une part, dans la France de 2026, tout coûte cher et les hôtes ont fait de la location courte durée une source de revenus pour s'acquitter des dépenses contraintes et incontournables ; de l'autre, le panier de besoins qui permet d'accéder aux classes moyennes et supérieures a considérablement augmenté, rendant hasardeuse toute fixation d'un seuil de bien-être et d'aisance.

Rencontrée à Lyon, **Martine, qui loue son F4 à Villeurbanne, formule l'enjeu de manière simple et directe** : « Franchement, ça me fait un bon petit billet en plus et ça me permet de bien vivre ma retraite ! » Au-delà de l'objectif de conserver leur logement, les hôtes confirment que la qualité et le confort du chez-soi sont au centre des préoccupations des Français. « On installe un salon de jardin, une petite cabane sous le sapin, on a refait l'appentis pour entreposer les vélos des voyageurs, demain on installera peut-être un jacuzzi. On a toujours un projet, toujours dans un objectif de bien-être, pour nous et pour nos voyageurs », avance **Laurent, hôte avec son épouse Christel à Nogent-le-Rotrou** (lire le portrait complet de Laurent et Christel dans nos *Carnets d'Enquête*).

Thomas, un cadre de 55 ans qui réside avec son compagnon dans le centre de Lille et loue une chambre dans leur appartement, nous explique de son côté avoir créé un compte-vacances, lorsqu'il n'utilise pas cet argent pour la braderie de Lille. « On était à l'île de Rhodes et là on part à Cuba », racontent **Élisabeth et Yannick en Eure-et-Loir**. « Je suis allé au Vietnam trois semaines », répond un autre lorsqu'on lui demande où il vivait pendant que sa maison des hauteurs de Cannes était louée à des vacanciers. « On est allés à New York l'année dernière », complète un couple qui loue des chambres dans une extension de sa maison du Beaujolais.

Des attentes à la hausse... dans une conjoncture de vie à la baisse

Pour complexifier le tout, nous avons croisé des hôtes modestes sur le plan des revenus, mais situés en haut de l'échelle des revenus Airbnb au point de les faire basculer dans la catégorie des loueurs en meublé professionnels – lorsqu'ils dépassent 23 000 euros, ou que leurs revenus d'hôte surpassent ceux qu'ils tirent de leur activité salariée. « J'ai changé de tranche d'imposition sur le revenu depuis que je loue mes chambres », annonce sans fard **Jessica** à Bordeaux. Et à l'inverse, des hôtes beaucoup plus aisés, mais pour lesquels la location de courte durée n'en reste pas moins ce *petit revenu en plus* que désormais tout le monde espère, après lequel tout le monde court et pour lequel beaucoup sont prêts à faire quelques efforts...

Croisé à l'issue de notre tour de France qui s'est achevé par une rencontre avec les hôtes en région parisienne, **Michel**, un ingénieur en retraite, dispose d'un très bon niveau de vie et possède plusieurs biens immobiliers. Il résume d'une formule lapidaire mais inspirée les constats qui précèdent : « Les gens qui ont besoin de ce complément de revenu pratiquent la location de courte durée et par ailleurs ils ont trouvé divers systèmes de débrouille depuis longtemps déjà ! Et quant à ceux qui n'en avaient pas besoin... Eh bien, ils ont pris conscience qu'ils en avaient besoin eux aussi. » Tout est dit. La structure de l'offre d'hébergement est ainsi faite que plus la valeur du bien est importante (superficie, localisation), plus l'incitation à louer est forte : un très grand appartement ou une maison bien placée dans un secteur attractif peuvent être loués entre 500 et 1 500 euros par nuit en haute saison.

Réussir et se professionnaliser dans la location de courte durée

Pour celles et ceux, une minorité, qui poursuivent l'aventure jusqu'à faire de la location courte durée une activité principale, cet élan entrepreneurial ressemble à ce que nous avons pu étudier dix ans plus tôt à propos de la quête de sens au travail. Plus encore que l'éventualité de s'enrichir, on peut y voir la volonté d'être aligné avec ses valeurs, mais aussi l'espoir de s'émanciper des contraintes de la vie professionnelle en faveur d'un métier-passion, générateur de potentiels bons revenus tout en sanctuarisant sa liberté : liberté dans le choix de ses horaires, dans le fait de travailler de chez soi ou de s'entourer de personnes que l'on apprécie, liberté de gérer ses revenus et son patrimoine à sa guise.

Karine, 52 ans, rencontrée à Nantes avec son conjoint, lui aussi hôte Airbnb – l'un vit chez l'autre et inversement lorsqu'un de leurs logements est mis en location –, résume le dépassement de ce dilemme

gentil hôte vs investisseur calculateur : « Lorsqu'on dépasse la quarantaine, le but dans la vie, c'est de ne plus avoir de contraintes. Je loue déjà ma résidence principale à Nantes et une maison en bord de mer, mais ça ne suffit pas pour en vivre, évidemment. Mon objectif est de quitter mon job à la banque, d'avoir encore un ou deux apparts de plus et de vivre d'Airbnb. Pour autant, je ne veux pas être une "investisseuse" ! Je veux vraiment accueillir les gens, ça reste mon ADN. Je suis très bonne en déco et en *home staging* et je veux me lancer en design d'intérieur en parallèle. »

Ce profil d'entrepreneur dans l'âme, qui peut exercer une activité salariée (par exemple dans les métiers de la gestion, de la banque ou de l'assurance) ou avoir un pied dans la transaction immobilière (autre configuration rencontrée à plusieurs reprises), est aussi celui d'**Abdel**, hôte à Lille qui, lorsque nous le rencontrons, vient de lancer son agence spécialisée dans les biens en cœur de ville, affiliée à un réseau américain, après avoir lancé un site d'e-commerce, ou encore celui de **Lauren**, chargée de communication événementielle, et d'**Anthony**, agent immobilier indépendant. Le jeune couple réside dans l'Oise. Anthony a acheté un petit studio à Montmartre à refaire entièrement (« une affaire, on ne pouvait pas passer à côté ») et le propose en location de courte durée. Leur nouveau projet : une *love room* : « On sait que toutes celles des communes alentour cartonnent, même à 300 euros la nuit, et l'offre est encore balbutiante dans l'Oise. »

9. Rapport à l'autre Sur le plan relationnel et de la confiance interpersonnelle

France du partage ou société des boîtes à clés ? À l'heure du repli sur soi, les hôtes incarnent – et pratiquent – une France de l'accueil et de l'ouverture, qui croit encore aux vertus de la convivialité, tout en étant travaillés par la crainte des dégradations ou du squattage.

Dans une société que l'on décrit *ad nauseam* comme polarisée et tentée par le repli individualiste ou sur la cellule familiale, les hôtes se trouvent sur la ligne de front du contact social. Ces Français tout à la fois curieux et ouverts sur le monde sont des connecteurs, à l'aise avec l'échange et la communication interpersonnelle et prêts par principe à accueillir chez eux. Cette prédisposition n'est pas anodine : y compris quand ils ne résident pas dans le bien qu'ils louent, ou qu'ils ne s'y trouvent pas au moment de la location, la démarche vaut acceptation qu'un *autre* pénètre chez soi, et cela ne va pas sans un minimum de capital confiance. Certes, pas n'importe quel *autre*, pas tout le temps, ni en toute situation. Ni subie, ni totalement choisie... Les hôtes font face à une forme d'altérité que l'on peut qualifier de maîtrisée. Ils sont devenus virtuoses dans l'art de broser le portrait d'un voyageur à partir de son seul profil en ligne sur la plateforme, ou par le décryptage des messages – « le premier échange conditionne généralement la manière dont tout le séjour va se dérouler », souligne l'un d'eux. Dans certains cas, la proximité culturelle et sociale est assumée et recherchée : « **En chambre d'hôtes, le public de voyageurs nous ressemble ; il vient parce qu'il adhère à notre style de vie : un beau lieu ancien au vert, un apéro avec un verre de vin, etc.** », souligne **Jean-Luc**, qui accueille avec son épouse dans un ancien presbytère dans le Nord. D'autres admettent avoir sélectionné ou trié leur « clientèle » en augmentant leur tarif. Une hausse de 10 ou 20 euros peut suffire à modifier radicalement les demandes : « **En augmentant de 40 à 60 euros la nuit, je suis passé des jeunes qui font la fête et laissent l'appartement dans un sale état à des couples plus respectueux** », admet **Thomas** à Lille.

Dans un monde où la friction est bannie, accueillir est aussi comparé par les hôtes à une discipline, une sorte de muscle social à entretenir : « **Ça me permet de nuancer mes craintes, ça désacralise un peu la peur de l'autre qui vient chez nous, et puis découvrir tous ces parcours de vie est une manière de s'enrichir au contact des autres** », résume **Hélène** dans la Drôme. « **Mes enfants étaient timides et ils sont devenus plus dégourdis en accueillant ou côtoyant des gens de l'extérieur** », renchérit **Virginie** à Lyon. Nous constaterons à maintes reprises que la population miroir des hôtes, *celle qui ne fait pas du Airbnb* – mais qui, parce qu'elle dispose d'un logement bien situé, aurait un intérêt économique certain à s'y mettre –, invoque la plupart du temps un rejet de principe : soit de la commercialisation de ce qui constitue leur foyer, et n'est donc pas soluble dans l'économie de marché, soit plus encore de l'idée même qu'un inconnu dorme chez eux.

« **Vous êtes l'hôte Airbnb comme on l'imagine** », s'entend souvent dire **Catherine**, infirmière militaire à la retraite qui loue une chambre dans son échoppe bordelaise et accueille toujours les voyageurs avec « **un coup à boire et une soupe** ». Cette situation dans laquelle Airbnb est utilisé principalement pour rompre l'isolement et favoriser convivialité et rencontres correspond à une réalité désormais marginale. De manière symétrique, les voyageurs et les hôtes historiques ont assisté à l'avènement d'une minorité d'investisseurs professionnels, qui ont reconfiguré la notion d'hospitalité et dont l'image rejaillit sur l'ensemble de l'offre... et des hôtes historiques. Il n'en reste pas moins que dans la plupart des situations, les deux types de motivations, sociale et relationnelle d'une part, financière et patrimoniale de l'autre, sont entremêlées. « **Je ne le fais pas que pour l'argent** », « **Ce n'est pas uniquement transactionnel** », insistent fréquemment les hôtes sur l'enchevêtrement des motivations pécuniaires et plus relationnelles. *Faire du Airbnb* n'est pas uniquement une méthode anti-crise pour les classes moyennes, c'est aussi un état d'esprit et cela reste vrai en 2026. Certes, entre-temps la société a évolué et donc les usages et les attentes liés à la plateforme aussi. Beaucoup remarquent un durcissement des relations sociales depuis le Covid. « **Au début, on sortait avec eux, on leur faisait découvrir des lieux et notre culture locale, à présent ils veulent un hôtel cinq étoiles dans un Airbnb** », regrette **Caroline** à La Ciotat.

Le paradoxe de la boîte à clés

Comment expliquer en particulier l'un des paradoxes les plus emblématiques de cette France Airbnb, l'engouement des dernières années pour les boîtes à clés ? Ces petits boîtiers fixés dans les couloirs ou à l'extérieur des logements, et que l'on ouvre avec un code pour y récupérer la clé de l'hébergement, sont devenus l'incarnation des dérives de la location de courte durée et, plus généralement, d'une pure logique transactionnelle, favorisant l'anonymat et l'efficacité au détriment de l'expérience de la rencontre. Si le principe s'est largement diffusé, les hôtes historiques sont parfois mal à l'aise avec ce que traduit ce mode d'arrivée sans contact. **Thomas**, trentenaire lillois croisé plus haut, n'accueille plus en présentiel, mais il a installé un livre d'or pour communiquer de manière dématérialisée et désynchronisée, mais sincère avec les voyageurs. « **Avant, mon principe était d'accueillir tout le monde. Mais les voyageurs qui arrivaient à Lille par le TGV avaient souvent du retard. Je pouvais rester une heure à les attendre. Il arrive aussi qu'ils réclament eux-mêmes le check-in autonome, c'est plus impersonnel mais certains sont plus à l'aise avec cette méthode.** » « **Je culpabilise lorsque je dois l'utiliser, confie Carole** dans le Loir-et-Cher. **Mais ça n'est arrivé**

que deux fois en trois ans ! » **Marielle**, en Eure-et-Loir, a trouvé la parade ultime : elle laisse les voyageurs arriver quand bon leur semble – ils s'arrêtent parfois à Chartres pour manger au McDo –, et elle place les clés... sous le pot de fleurs. Authenticité garantie.

Pour **Clément Eulry**, directeur général d'Airbnb pour la France et le Benelux, le succès des boîtes à clés exprime en effet un paradoxe : « De manière générale, on distingue deux types de voyageurs, ceux qui aiment voir quelqu'un lors de la remise des clés et ceux qui préfèrent un accueil autonome. Mais la première rencontre avec un inconnu est par nature un moment incertain, et cela reste vrai dans l'application, même si on a échangé avec son hôte en amont du séjour et que son identité a été vérifiée par la plateforme. Les hôtes comme les voyageurs nous le remontent en permanence : la boîte à clés simplifie la vie, fluidifie le séjour et elle rassure même, parfois, car le moment d'échange en face à face peut générer une appréhension légitime. Mais, et c'est le grand paradoxe, les séjours dont les voyageurs se souviennent à jamais et ceux qui les marquent le plus sont toujours ceux lors desquels ils ont rencontré leur hôte, et inversement. »

Tous les hôtes ne sont pas pour autant des animaux sociaux ; sans être dénués de curiosité ou d'empathie, certains abordent la location de courte durée d'une manière essentiellement transactionnelle et utilitaire : « **La rencontre ? Oui, pourquoi pas, j'aime bien avoir les infos sur les voyageurs, je suis sociable, mais bon, faut pas que ça s'éternise non plus** », lâche **Sarah**, Parisienne qui passe par une conciergerie pour louer son appartement de vacances à Hyères, dans le Var.

Enfin, tous les hôtes le confirment : rien de mieux qu'une rencontre en face à face en amont du séjour pour dissuader le voyageur de se comporter « comme à l'hôtel ». En cela, s'il ne s'apparente pas pour tous à une expérience agréable, au moins le contact humain conserve-t-il une certaine supériorité opérationnelle, tout en rappelant aux voyageurs que le lieu de passage des uns est le lieu de vie des autres...

Cette règle de la proximité nous a frappés au cours de l'enquête : plus que la dématérialisation de l'échange (via les services de messagerie et les arrivées autonomes) par opposition au face à face, la distinction pertinente semble être celle qui s'établit entre « l'hôte du quart d'heure », celui qui peut se rendre sur place facilement, et dont on sait qu'il est dans les parages et potentiellement aux aguets en cas de problème, et celui que la distance éloigne physiquement, et donc mentalement, de ses voyageurs.

Ces hôtes qui servent le petit déj' et prennent l'apéro avec les voyageurs

Reflet de la satisfaction des voyageurs et surtout de la personnalité et du comportement de l'hôte, la répartition des Superhôtes, ces hôtes les mieux évalués sur la plateforme, nous donne un indice de la qualité des échanges et du style relationnel entre hôtes et voyageurs le temps du séjour. Pour le résumer en une phrase, il y a d'autant plus de Superhôtes dans une région que le territoire est moins tendu sur le plan immobilier et moins touristique. **Comme souvent lorsqu'on s'éloigne de la France dense et tendue, Élisabeth et Yannick en Eure-et-Loir** jouent le jeu à fond et même au-delà. Élisabeth prépare ainsi les petits déjeuners pour les voyageurs. Menu : pain frais, viennoiseries, fruits, yaourt maison, dessert maison, confiture maison. Pourtant, hors de question de les faire payer ! **En Eure-et-Loir toujours, Laurent nous confirme : « Il ne me viendrait pas à l'idée de faire payer un supplément pour les draps à quelqu'un qui vient de faire dix heures de route. »** La personnalité de l'hôte prend parfois le dessus sur le « service » : « **Chez moi, il n'y a ni machine Nespresso ni micro-ondes, et pourtant je suis super bien notée, et évidemment je suis Superhôte parce que je fais les choses avec sincérité et que les voyageurs le ressentent** », conclut fièrement **Caroline**.

Difficile de conclure sans évoquer ce profil si attachant d'hôte, maintes fois rencontré au fil des clubs et des discussions : l'hôte-qui-prend-l'apéro. Un peu à l'image d'un Patrick Chirac, le personnage interprété par Frank Dubosc dans la saga des *Camping*, il s'agit de Français pour lesquels le moment de l'apéro partagé marque l'attachement à l'hédonisme et le goût de la convivialité. **C'est ce couple du périurbain de Bordeaux, Yoann et Aurélie**, par ailleurs multipropriétaires (lire leur portrait complet dans les *Carnets d'enquête*) qui nous racontent souvent « finir en apéro » avec les voyageurs qu'ils accueillent dans l'écologie conçu dans leur jardin face à la piscine. Ou encore **Jean-François**, dans le pays d'Aix ; le quarantenaire a investi avec ses parents et sa sœur dans une propriété composée de plusieurs hébergements pour y loger les membres de sa famille. Il rembourse le crédit de ce projet ambitieux en louant une partie des hébergements, en longue durée pendant l'année universitaire et en meublé touristique au cours de la saison estivale. Au fil du temps, le site est devenu un véritable club de vacances chez l'habitant : pétanque, barbecue le dimanche, apéro évidemment dès les beaux jours. « **C'est mon père Jeannot qui s'occupe de l'apéro, et il a des commentaires dithyrambiques sur la plateforme.** »

10. Opinions politiques et valeurs Les hôtes sont-ils de droite ou de gauche ?

« Citoyens du monde » ou « France des honnêtes gens » ? Électeurs décisifs, les hôtes constituent une force de pivot qui peut basculer d'un côté comme de l'autre ; attachés autant à la valeur travail qu'à l'idéal de générosité, on croise en leur sein des représentants de la France ouverte comme de la France inquiète – parfois le clivage traverse les individus eux-mêmes.

De cette relation à l'autre découlent une, ou plutôt plusieurs visions politiques du monde extérieur. Difficile de dégager une ligne claire et unique, tant la loi des grands nombres – un échantillon de près de 800 000 Français ! – atténue toute saillance politique extrême et aura tendance à diluer tout écart marqué par rapport à l'ensemble de la population.

Les hôtes constituent une population de Français intégrés socialement, sociologiquement peu abstentionniste et donc traditionnellement décisive sur le plan électoral. Plus généralement, ils se tiennent au courant de la vie démocratique, à contre-courant de la tendance globale de désintérêt pour la chose publique. Nous rencontrerons des Français avides d'informations politiques et sociales, pour certains attachés à l'audiovisuel public, curieux de la presse internationale ou encore grands lecteurs de presse économique et financière. Pour autant, le rejet des responsables politiques comme des médias dits « mainstream » semble se situer au diapason de celui de l'opinion française en général. Un hôte qui nous déclare aimer le rapport humain, la communication et les expériences tient à nous préciser qu'il ne s'informe plus à la télé depuis le Covid pour ne plus être exposé « aux responsables politiques qui font peur aux gens ». Un autre, qu'il ne vote plus que par intermittence et se désintéresse de la vie politique, alors qu'il prend plaisir à rencontrer de nouvelles personnes par le biais de la location courte durée.

On pourrait voir dans la population d'hôtes le reflet fidèle du bloc central du vote Macron au premier tour de l'élection présidentielle de

2017, celui des classes moyennes et des personnes âgées identifiées par Emmanuel Todd¹² dans un pamphlet resté célèbre. Est-ce encore vrai en 2026 ?

Cette enquête a été menée sans jamais mentionner explicitement et frontalement la thématique politique, encore moins l'élection présidentielle de 2027. Pourtant, nous pensons que ce contournement offre précisément un matériau métapolitique riche.

À travers les hôtes se dessine un paradoxe français. En fonction de l'angle par lequel on les regarde, et selon la facette que l'on active, ils représentent à la fois la France ouverte et la France inquiète : ils peuvent être considérés comme étant *de droite et de gauche*.

Un discours libéral qui séduit les propriétaires entrepreneurs...

D'une part comme propriétaires et entrepreneurs, les hôtes épousent des traits et des discours qui les rattachent à la droite traditionnelle, conservatrice et libérale, celle qui défend les petits entrepreneurs, les contribuables et les propriétaires. Attachés à la valeur travail, ces hôtes s'inquiètent des niveaux de prélèvement et des contraintes administratives qui pèsent sur leur activité. Ils se montrent sensibles aux choix politiques en matière de fiscalité, et hypersensibles à ceux qui concernent le statut du propriétaire (DPE, encadrement des loyers, etc.). « Le propriétaire n'est plus protégé et plus les gens ont tort, puis ils sont dans leur bon droit », considèrent bon nombre d'hôtes interrogés à ce sujet.

À l'inverse, « en France, quand t'es proprio ou que tu fais du Airbnb, les gens se méfient », regrette un hôte lillois. Certains admettent se sentir à l'aise dans cet univers rassurant d'amis et de relations qui partagent les mêmes références et la même humeur politique : « On a la chance d'avoir dans notre entourage proche pas mal de gens un peu entrepreneurs ou qui font de l'immobilier, donc on se comprend bien, mais dès qu'on sort un peu de ce sérail-là, on est souvent mal perçus », dit Yoann à Bordeaux.

Nous voyons à travers ces témoignages se profiler deux incarnations marquantes du débat politique, qui penchent clairement à droite.

¹². Le démographe avait inventé le « bloc MAZ » pour « Middle class, personnes Âgées et catholiques Zombies » dans son pamphlet *Qui est Charlie ? Sociologie d'une crise religieuse*, Seuil, 2015.

« **La France des honnêtes gens** », identifiée par Bruno Retailleau qui espère s'en faire le porte-parole : « Celle qui n'agresse pas, ne fraude pas, travaille dur, paie ses impôts et élève bien ses enfants¹³. » Une vision qui a trouvé une traduction culturelle en ligne, plus pop et plus sulfureuse, en la personne fictive de « **Nicolas qui paie** ». Fabriqué et rendu populaire sur des comptes proches de l'extrême droite, ce Français archétypal est un millennial né dans les années 1980 – d'où le prénom Nicolas qui culmine dans cette décennie – ; c'est un actif en couple avec enfants dont le revenu moyen à élevé fait de lui la « vache à lait » des systèmes de redistribution, et sur les épaules duquel le contrat social français reposerait. Deux figures-repoussoir s'opposent à ce citoyen qui se vit comme héroïque et exemplaire : le profiteuseur d'en bas, assisté souvent d'origine immigrée (nous ne sommes pas loin de la figure du squatteur) et d'autre part le « boomer » en permanence en croisière à l'autre bout du monde grâce aux généreuses pensions de retraite qu'il perçoit de « l'État nounou ».

... et des valeurs culturelles qui penchent vers la gauche

Dans le même temps et de manière très paradoxale à première vue, leur attrait pour l'économie des plateformes et leur sens de l'accueil font au contraire des hôtes des représentants d'une France ouverte sur l'autre et qui, dans une société de défiance, choisit de faire confiance *a priori* aux inconnus. Certains comportements et jugements les rattachent à ces citoyens du monde qui ont porté haut les idéaux de la mondialisation culturelle et du premier âge de « l'économie collaborative »...

À **Cannes**, nous rencontrons un couple de retraités établis près d'**Évreux** en Normandie, âgés de 78 et 81 ans, dont l'hébergement en location est un T3 dans une résidence sur les hauteurs de Cannes. Ils nous raconteront comment la jeune locataire d'un appartement loué alors en longue durée a mis plusieurs années à rembourser des loyers en retard pour finalement affirmer : « **Mais on l'a aidée et on a accepté qu'elle parte de l'appartement en nous remboursant plus tard. Cela a mis des années mais elle y est arrivée. On ne peut pas vivre dans la peur. Il faut faire confiance aux gens dans la vie, il faut leur laisser une chance.** » Avant de conclure : « **Vous voyez, on est plutôt des gentils, en fait !** »

¹³. Stéphane Kovacs, « Assistanat, grèves, délinquance... Face à la crise politique, cette France des "honnêtes gens" qui crie son ras-le-bol », in *Le Figaro*, 17 octobre 2025.

À l'aune des témoignages recueillis, il n'est pas surprenant qu'à l'occasion de l'étude « Fierté française » du think tank Destin commun parue début 2026 sur les déterminants de la fierté d'être Français et de vivre en France, on retrouve tout à la fois *l'humain* et *le travail* parmi les termes qui définissent le mieux la France idéale selon les enquêtés de toutes générations ! « On a tellement tapé sur le propriétaire, perché comme celui qui s'enrichit, qu'aujourd'hui de moins en moins de gens veulent prendre des risques, se plaindra un couple d'hôtes engagés dans l'investissement immobilier, croisés à Bordeaux. Il y a aussi un mouvement sociétal depuis le Covid, avec cette idée de peut-être gagner moins mais d'avoir moins de tracasseries, d'être plus libre et plus apaisé, et je trouve cela bien aussi. »

L'avenir électoral ne se lit pas – en tout cas pas directement ou de façon univoque – dans les propos des hôtes Airbnb, fort heureusement ! Plus précisément, les valeurs, les opinions et les sensibilités plurielles s'entrecroisent pour former un tableau politique complexe et nuancé. Cette population cible pourrait pencher vers l'un ou l'autre camp en fonction du système de valeurs et des imaginaires que les candidats sauront activer pour aller à sa rencontre et résonner avec ses préoccupations et sa vision du monde.

L'activité de loueur de courte durée en débat dans la société

La campagne des élections municipales l'a montré : l'activité d'hôte Airbnb n'est pas anodine. Dans un contexte de crise du logement, la location de courte durée a été pointée du doigt par certaines équipes candidates et les hôtes en ont bien conscience. Ils parlent d'une activité sinon honteuse, qui à tout le moins exige discrétion dans le contexte actuel. Si une minorité d'entre eux s'est engagée sur les listes électorales, la plupart restent à distance de la vie politique locale. Ils n'en vivent pas moins un dilemme intérieur : ils sont sensibles aux débats autour de la crise du logement. Une partie d'eux-mêmes est solidaire et reconnaît la difficulté à se loger sur les marchés tendus ; d'un autre côté, il leur arrive de justifier le recours à la location de courte durée (lire notamment notre portrait d'investisseur dans les *Carnets d'enquête*). Ceux qui louent une chambre ou leur propre logement éprouvent par ailleurs un sentiment d'injustice à se voir pointés du doigt alors que leur activité n'a pas d'impact sur le stock de logements.

À un moment de leur vie où ils ont accumulé un patrimoine ou sont en train de le constituer, beaucoup d'hôtes qui se situent à gauche, par leurs origines sociales modestes, par tradition familiale ou par

conviction acquise dans leurs jeunes années, se montrent tiraillés entre leur identité professionnelle (d'enseignant, d'artiste, de cinéaste...) et une réalité fiscale tout autre, dans laquelle les revenus locatifs dépassent parfois les revenus liés au travail et à l'activité la plus valorisée socialement. **C'est le cas de Virginie à Lyon, prof de lettres issue de la méritocratie qui se considère elle-même comme engagée à gauche**, dans le quartier militant et bobo des pentes de la Croix rousse, où, se faisant régulièrement accusée « d'être capitaliste », elle doit sans cesse expliquer que la location de courte durée lui a permis de conserver son appartement et de bien vivre et non de priver ses concitoyens d'un logement abordable... Son propre fils « marxiste » aimerait que le patrimoine immobilier de sa mère soit intégralement redistribué. « J'ai dû lui expliquer que c'était le fruit d'une vie de travail », rétorque l'intéressée en souriant.

« Une fois le remboursement terminé, je passerai en longue durée parce qu'on manque de logements ici », explique de son côté **Caroline à La Ciotat**. Nous rencontrerons même cette minorité d'hôtes Airbnb dont le discours est volontiers « anti-Airbnb », à l'image de **Lélia, cette Parisienne qui est tombée sous le charme de la montagne et a fait l'acquisition d'un 30 m² dans la vallée de Chamonix**. Elle a connu depuis le destin de beaucoup d'habitants : après la rencontre avec son conjoint et la naissance de leur fils, le foyer est descendu de « Cham » vers les communes de basse vallée, à une demi-heure de route, qu'elle apparente plus à « la France périphérique » qu'à l'imaginaire de la montagne quatre saisons. Lélia nous assure qu'elle voterait sans scrupule pour toute réglementation qui durcirait les conditions de location de courte durée sur place. Pourtant, son logement est désormais sur Airbnb et elle fait le plein en saison ou grâce au très populaire UTMB, l'Ultra-Trail du Mont-Blanc, à l'occasion duquel le moindre canapé disponible s'arrache à prix d'or. « J'ai malheureusement eu des problèmes avec un locataire et j'ai décidé de passer en courte durée », justifie-t-elle.

Remettre l'hospitalité au cœur de l'activité de location de courte durée

Dans leur immense majorité, les hôtes rencontrés avaient à cœur de défendre le modèle et le principe de la location de courte durée et se montraient agacés par la représentation, celle des immeubles d'investisseurs, des boîtes à clés et des apparts impersonnels, qui a fini par s'imposer dans les médias et dans une partie de l'opinion. Mais ces hôtes reconnaissent volontiers les dérives qui ont terni l'image de la location courte durée. Ils sont d'ailleurs les premiers à en parler et se montrent eux-mêmes la plupart du temps très critiques vis-à-vis

des « investisseurs », qu'ils assimilent à une concurrence déloyale et dont l'approche purement axée sur la rentabilité au détriment de toute notion d'accueil, ou dans une optique tellement standardisée et automatisée qu'elle en perd toute sincérité, est à l'opposé de leur philosophie de l'accueil. « Pour une fois, je suis d'accord avec la gauche parisienne là-dessus », s'est même fendu un hôte parisien qui vote pourtant à droite, signe que le rejet d'une certaine forme d'enrichissement par l'immobilier fait consensus dans la population. Comme nous l'avons vu, et au-delà des ordres de grandeur rappelés, il est difficile de départager les investisseurs des hôtes historiques, car les situations se présentent selon un continuum. Une question de juste mesure, d'état d'esprit aussi.

« Évidemment, si tu me dis que demain, c'est gratuit, je ne le ferai plus ou, en tout cas, je n'y mettrai plus autant d'énergie ! Mais l'activité de location de courte durée ne peut se résumer à une transaction. En fait, ce que l'on constate en tant qu'hôte comme dans la vie en général, c'est que c'est souvent quand le business prend le pas sur l'expérience que les choses se corsent », conclut **Laurent**, l'hôte passionné qui tient avec son épouse **Christel** le gîte Les Volets bleus à Nogent-le-Rotrou (lire leur portrait détaillé dans nos *Carnets d'enquête*).





Joëlle, Virginie, Gilles et les autres Une cartographie des hôtes Airbnb

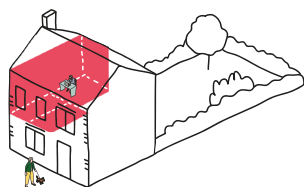
On en a rencontré des dizaines, mais on ne pouvait pas tous vous les présenter... À travers ces portraits d'hôtes qui louent une chambre, leur résidence principale, leur maison de vacances ou qui ont professionnalisé leur pratique, nous avons voulu coller à la réalité du terrain et incarner un très large spectre de configurations et de niveaux de vie : de l'hôte historique au multi-proprétaire, de l'amateur au professionnel, et des hôtes citadins à ceux qui reçoivent en zone rurale, voici pour la toute première fois une typologie représentative, incarnée et sensible des hôtes Airbnb en France dans leur diversité.

Portrait d'hôte n°1

MÉTROPOLE - LILLE

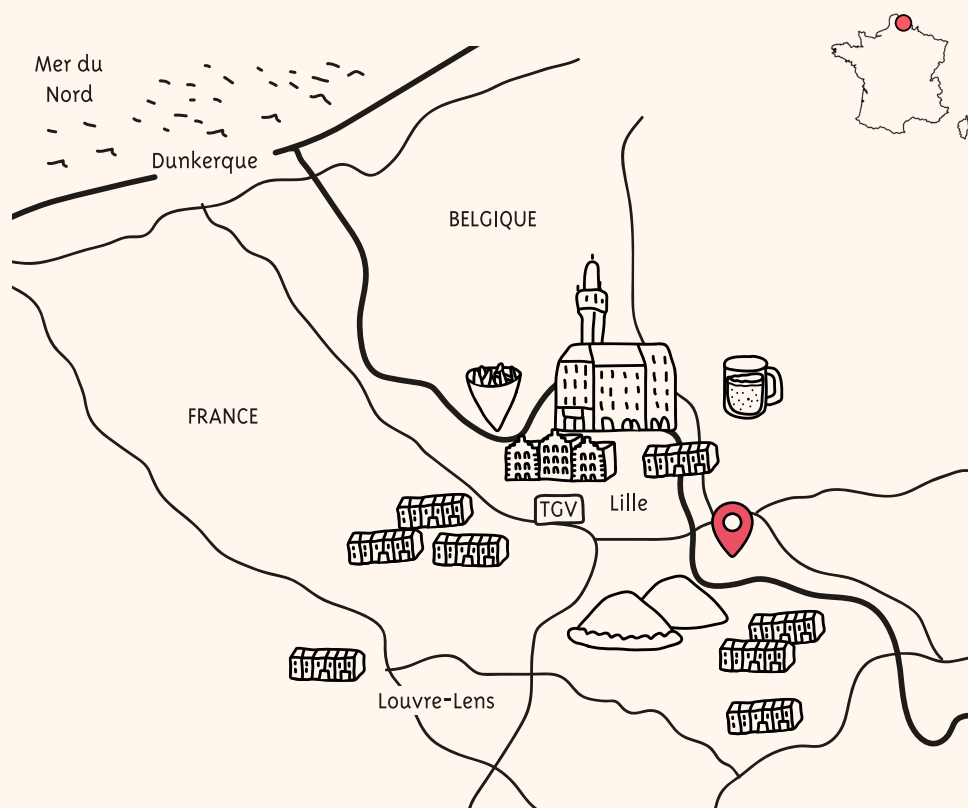


Joëlle
68 ans
Commerçante
à la retraite



Chambre chez l'habitant

Le territoire de l'hôte - département du Nord



Joëlle, l'hôte ch'ti historique qui accueille dans sa maison

On les associe dans l'imaginaire collectif au « Airbnb des origines ». Les hôtes qui louent des chambres et partagent de fait leur appartement ou leur maison avec les voyageurs proposent l'offre la plus engageante sur le plan personnel. Pour ces hôtes comme pour Joëlle, la location courte durée offre plus qu'un complément de revenu : c'est la condition pour conserver leur logement et leur cadre de vie.

LE CONTEXTE

Entre le Nord et le Sud, un calendrier inversé

Joëlle a un humour ch'ti affirmé, surtout lorsqu'elle apprend que je suis passé dans le Var avant de venir rencontrer les hôtes lillois et nordistes : « Ici, pour la location, on vit en calendrier inversé par rapport au Sud. Eux louent lorsque la France est en vacances. Nous, notre haute saison, c'est de la fin août au 15 décembre, quand il faut bosser, quoi ! » Soit les mois qui correspondent à la rentrée universitaire et à la bien connue braderie de Lille.

En 1984, Joëlle acquiert sa maison actuelle avec son mari : « Déjà à l'époque, on ne pouvait pas acheter en centre-ville et on s'était rabattus sur cette banlieue qui n'avait pas

très bonne réputation. » Dès les années 1980, Joëlle et son mari ont loué une première chambre de bonne, via le journal local *Inter 59*.

« Vous auriez ouvert votre porte et votre propre logement au monde entier ? Je peux vous dire qu'on n'était pas très nombreux à Lille. » Dix ans en arrière, Joëlle a fait partie de ces pionniers de la plateforme qui ont conservé des souvenirs d'une époque révolue : celle où personne ne connaissait Airbnb. C'est son fils, alors en école de commerce à Hong Kong, qui en entend parler et lui conseille de tenter l'expérience. « C'était aussi l'arrivée de BlaBlaCar qui proposait de partager un trajet automobile. Comme j'ai fait du stop plus jeune, c'est une logique qui m'a toujours paru aller de soi. »

SON AIRBNB ET SES VOYAGEURS

Des étudiants toute l'année et une demande qui a évolué

Comme quasiment tous les hôtes rencontrés au fil de ce tour de France, Joëlle s'est spécialisée dans une clientèle de niche, reflet à la fois de son offre (des chambres chez l'habitant), de son lieu de vie (une grande ville étudiante) et de sa personnalité (une personne ouverte et sympa). En l'occurrence, les étudiants étrangers présents à Lille pour un semestre ou une année universitaire. Elle héberge en ce moment une étudiante coréenne pour trois mois. Joëlle est capable de dresser de mémoire un calendrier des arrivées en fonction des nationalités : les Européens à la mi-août, les Asiatiques et les Indiens plutôt autour du 20, etc. Le tout, sans parler un mot d'anglais : « Mais on se débrouille, ils sont très preneurs de vivre à la française. »

Joëlle note que les demandes de confort d'aujourd'hui ne sont plus du tout les mêmes que dix ans auparavant, y compris pour des étudiants ou des jeunes. Chez elle, il y a désormais une salle de bains dans chaque chambre. « Chacun est autonome, même si on a gardé l'esprit d'une pension et d'un espace commun partagé. »

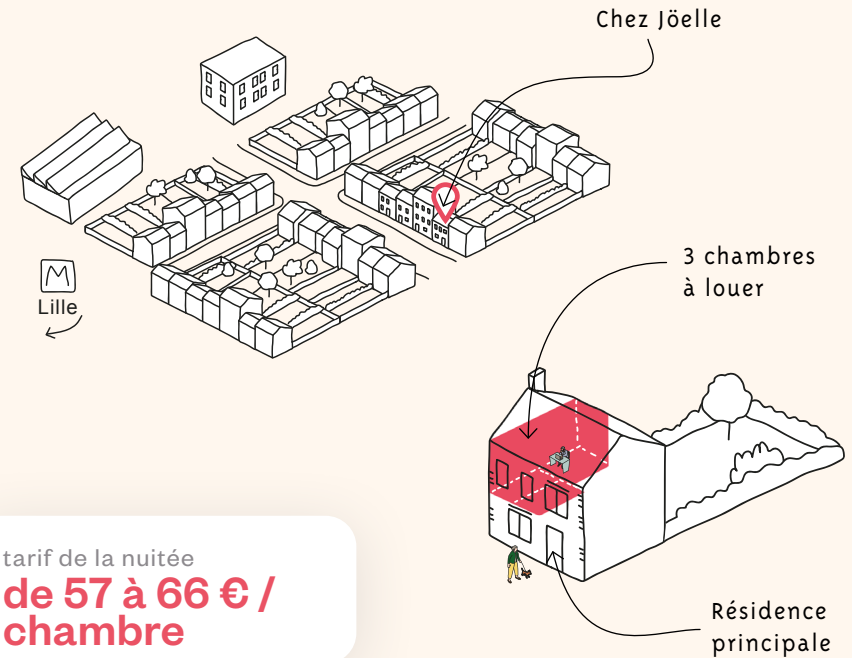
L'ANALYSE

La chambre chez l'habitant, un véritable mode de vie

La chambre chez l'habitant est la configuration historique qui représente le mieux l'ADN des origines d'Airbnb. C'est pourquoi son poids symbolique reste important dans l'imaginaire associé à la location de courte durée. Encore aujourd'hui, l'offre de chambre privée chez l'habitant représente 13 % des hébergements Airbnb en France, et même plus de 15 % dans certaines régions comme en Centre-Val de Loire ou dans les Hauts-de-France chez Joëlle.

Contrairement à une idée reçue, les hôtes qui reçoivent chez l'habitant tirent généralement des revenus assez élevés de la plateforme, d'une part car ils louent très régulièrement (la limitation à 90 ou 120 jours par an introduite par la loi Lemeur ne les concerne pas) et d'autre part, ils ont souvent deux chambres à proposer aux voyageurs. C'est pour la plupart d'entre eux une condition pour se maintenir dans leur logement, mais aussi un mode de vie : « Au fil des années, j'ai fait plein de trucs : isolation par l'extérieur, renouvellement de la chaudière, etc. J'aurais dû vendre la maison sans les chambres louées, mais surtout j'ai pu l'entretenir et l'améliorer au fil des ans », explique Joëlle.

Le lieu de vie et l'hébergement de l'hôte



SON LOGEMENT ET SON AIRBNB

Trois chambres, toutes autonomes avec leur propre salle de bains, dans une belle maison d'époque avec briques rouges, toit en tuiles et « parquets qui grincent un peu ».

REVENUS AIRBNB ANNUELS MOYENS

Environ **5 000 €** par chambre

PROXIMITÉ GÉOGRAPHIQUE

Maximale : 0 km

PROXIMITÉ RELATIONNELLE

Forte : échanges quotidiens avec les voyageurs



Superhôte

566
évaluations

4,73 ★
en note globale

11
ans en tant qu'hôte



Coup de cœur
voyageurs

Jessica et Loïc, deux hôtes qui accueillent chez eux

SA NOTE SUR AIRBNB
4,8

L'ATOUT MAJEUR

Hypercentre bordelais avec restaurants, brocantes et coffee shops

TYPE DE LOGEMENT

2 chambres dans sa maison

REVENUS AIRBNB

+ 15 000 € / an

Jessica, 52 ans, maman célibataire à Bordeaux

Jessica nous reçoit à Bordeaux où elle vit dans un grand appartement avec de beaux volumes, un parquet et une déco vintage du quartier des Chartrons. Son chat et surtout son adorable lapin servent de brise-glace pour entamer la conversation. Elle travaille dans le social (elle est en reconversion pour devenir conseillère en insertion) et ses deux grandes filles ne vivent plus chez elle. Séparée, elle a mis en place un véritable « habitat partagé », louant deux chambres disponibles dans son appartement à des étudiants ou des voyageurs en déplacement professionnel. Elle aurait aujourd'hui du mal à revenir en arrière et assume tirer de la location de courte durée un revenu qui lui fait gagner une tranche d'imposition. Elle écoute France Culture le matin.



Loïc, 76 ans, veuf à Cannes

Comme pour Joëlle, c'est son fils qui a conseillé à Loïc, enseignant en lycée hôtelier à la retraite et veuf, de louer sur Airbnb les deux chambres vides de sa maison avec jardin dans les hauteurs de Cannes. Les hôtes âgés de la génération des baby-boomers sont souvent ceux qui jouent le jeu de l'accueil et de l'hospitalité à fond, et Loïc est adepte de la maxime « Je fais pour les voyageurs comme si c'était pour moi ». Le retraité loue pendant la saison du Festival de Cannes et des congrès (Mipim, le salon des professionnels de l'immobilier ou les Lions, festival international du marketing et de la publicité), mais pas en juillet ni en août, parce que les estivants ramènent du sable de la plage et que ça le gonfle. Il sert du jus d'orange pressé et ne compte jamais le « coût matière » de ce qu'il offre au petit déjeuner. Récemment, il a néanmoins opté pour une livraison d'oranges fraîches et déjà pressées.

SA NOTE SUR AIRBNB
4,96

L'ATOUT MAJEUR

15 min à pied du centre-ville de Cannes

TYPE DE LOGEMENT

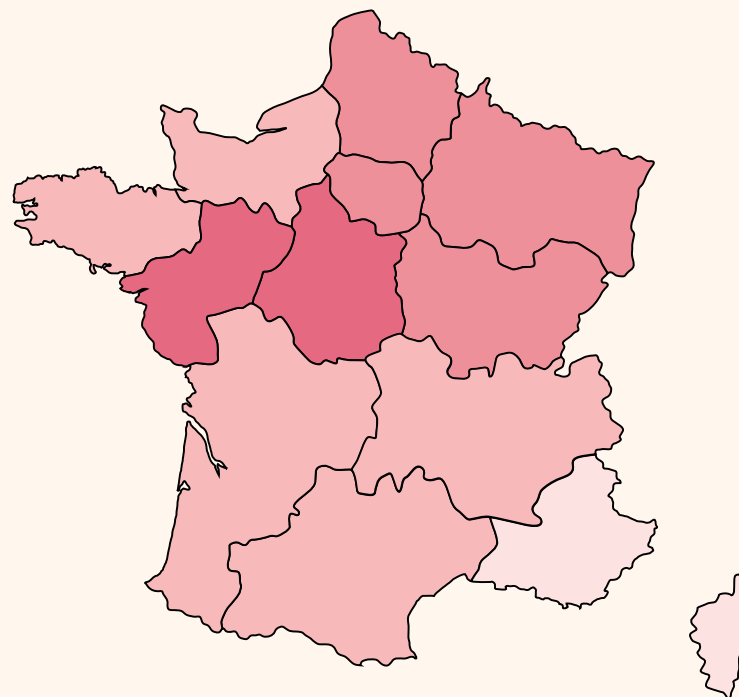
2 chambres dans sa maison

REVENUS AIRBNB

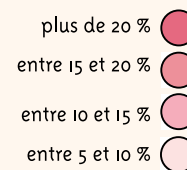
4 000 - 5 000 € / an



Part de chambres chez l'habitant dans l'offre d'hébergement Airbnb



Taux de chambres privées parmi les logements Airbnb



moyenne France = 13,2 %

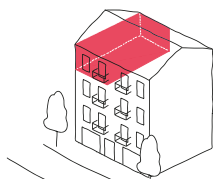
| | | |
|---|---------------------|--------|
| 1 | Pays de la Loire | 20,7 % |
| 2 | Centre-Val-de-Loire | 20,4 % |
| 3 | Bourgogne | |
| | Franche-Comté | 17,5 % |

Portrait d'hôte n°2

MÉTROPOLE - LYON



Virginie
54 ans
Prof de lettres
Maman solo avec
deux enfants



Grand appartement
en résidence principale

Le territoire de l'hôte - métropole lyonnaise



Virginie, la prof qui loue sa résidence principale et se constitue un patrimoine

Enseignante en lettres, Virginie a élevé deux enfants dans un grand appartement des pentes de la Croix-Rousse à Lyon, conservé après une séparation en recourant à la location de courte durée. Remboursement du crédit, vacances, études des enfants : d'abord envisagée comme un complément de revenu et un rempart au déclassement, la location de sa résidence principale est devenue une deuxième activité. Elle permet à Virginie d'augmenter considérablement son niveau de vie et lui a mis le pied à l'étrier pour se lancer dans l'investissement immobilier.

LE CONTEXTE

La séparation comme ressort initial

« Ce que les gens ont du mal à comprendre, c'est que quand tu te sépares, tu as besoin de la même superficie, car chaque enfant a besoin de garder sa chambre. Donc tu conserves les mêmes charges qu'avant, mais tu les assumes seule ! » Après une séparation en 2013, Virginie décide de garder son appartement : « Je voulais que mes deux enfants puissent grandir dans le même logement et dans leur quartier, qu'ils restent dans leur école et qu'ils ne subissent pas un choc

supplémentaire au fait d'avoir eu des parents séparés. »

En 2016, elle rachète la part de crédit de son ex-conjoint, ce qui alourdit son endettement qui passe de 500 à 1 000 euros par mois, et décide de louer son grand appartement ponctuellement, contre l'avis de son entourage : « On me conseillait de vendre, mais j'aurais dû déménager dans un autre quartier, probablement en périphérie à Vaise parce que la Croix-Rousse était déjà trop chère il y a dix ans. Ma vie aurait été complètement différente. »

Quand les revenus locatifs dépassent le salaire

SON AIRBNB ET SES VOYAGEURS

Un appartement canut qui séduit les familles en vacances et les professionnels en semaine

Dans le quartier bobo de la Croix-Rousse, Virginie propose un appartement meublé et décoré à son goût. Elle se charge intégralement du ménage et réalise l'accueil en personne. L'appartement peut recevoir dix voyageurs, idéal pour les familles qui se réunissent de manière éphémère le temps d'un week-end à Lyon. Elle reçoit aussi de nombreuses demandes de collègues qui se répartissent dans ses cinq chambres lorsqu'ils assistent à des salons professionnels, ou pour des enterrements de vie de jeune fille ou de garçon (« mais pas s'ils font la fête chez moi », précise Virginie). « Les gens viennent chez nous et c'est cette authenticité qu'ils apprécient. » Elle leur demande d'ailleurs de se déchausser à l'intérieur : « La plupart du temps, ils comprennent », rigole-t-elle. Jusqu'à présent, son appartement était loué le week-end, mais Virginie a identifié une clientèle de professionnels en semaine.

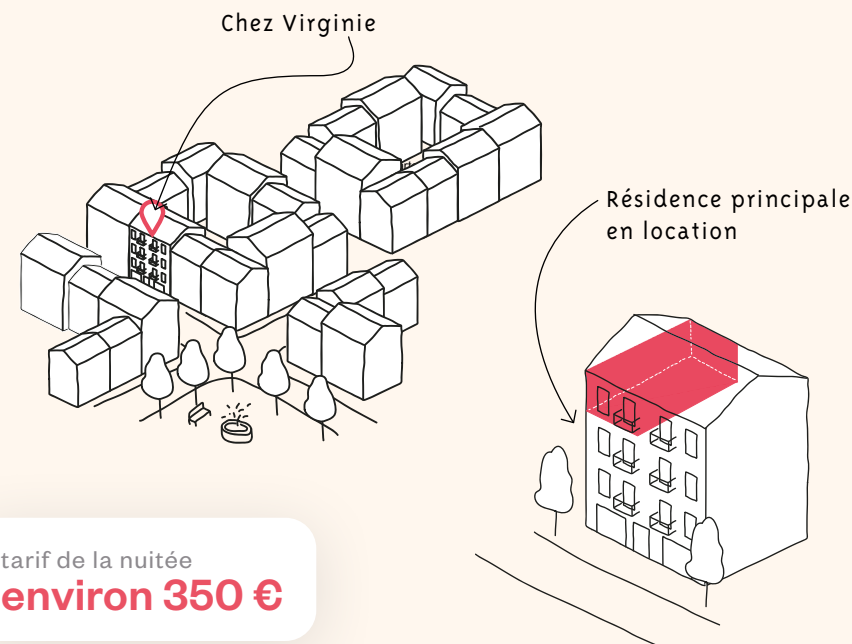
L'ANALYSE

Du rempart au déclassement au changement de niveau de vie

Depuis, Virginie a acheté un petit appartement en face de sa résidence principale : elle et ses enfants s'y réfugient lorsque leur appartement est loué. Crédit de sa résidence principale de 1 000 euros, crédit supplémentaire de 500 euros pour la seconde, petit crédit pour enclencher des travaux (Virginie pense louer alternativement le grand et le petit appartement), achat de deux parkings : pour compléter sa future retraite, l'enseignante s'est lancée dans l'investissement immobilier. « Je fais partie de ces gens dont les revenus locatifs sont désormais plus élevés que ceux provenant de leur activité salariale », explique l'enseignante par ailleurs passionnée par son travail. « C'est un cliché, mais on n'a rien sans rien. Souvent, des collègues me demandent comment je fais pour partir en vacances, avoir un bel appartement, mais quand je nettoie les toilettes à 3 heures du mat et que le lendemain je dois partir à 7 heures au lycée, je n'ai pas l'impression d'être si privilégiée ! »

Après avoir financé son logement et son cadre de vie, ses revenus locatifs lui permettent d'aborder l'avenir sereinement, notamment les études de ses enfants : l'aîné est à la fac à Lyon et la deuxième se verrait bien faire les Beaux-Arts à Marseille l'année prochaine.

Le lieu de vie et l'hébergement de l'hôte



SON LOGEMENT ET SON AIRBNB

Un grand appartement canut de charme, avec pierres apparentes et plafond à la française, sur plusieurs niveaux, dans le quartier des pentes de la Croix-Rousse à Lyon.

REVENUS AIRBNB MOYENS

Environ **2 000 € / mois**

PROXIMITÉ GÉOGRAPHIQUE

Forte : Virginie et ses enfants s'installent en face lorsque leur appartement principal est loué.

PROXIMITÉ RELATIONNELLE

Forte : L'accueil est personnalisé et les voyageurs respectent et apprécient le fait de loger chez de « vraies gens ».



Superhôte

309
évaluations

4,85 ★
en note globale

11
ans en tant qu'hôte



Coup de cœur
voyageurs

Thomas et Anne, deux hôtes qui louent leur appartement en résidence principale

SA NOTE SUR AIRBNB
4,8

L'ATOUT MAJEUR
Un logement dans
l'hypercentre du Vieux-Lille

TYPE DE LOGEMENT
Studio

REVENUS AIRBNB
5 000 - 10 000 € / an



Thomas, 31 ans, primo-accédant à Lille

Il faisait déjà du Airbnb lorsqu'il était locataire. À 31 ans, ce jeune développeur est représentatif de la génération qui trouve normal de louer son appartement lorsqu'il est absent : il voyage beaucoup et lorsque ce n'est pas le cas, il se réfugie chez sa copine. Petit cadeau (originaire d'Amiens, il offre des macarons de Trogneux), livre d'or, Thomas joue à fond le jeu de l'hospitalité. Rencontré au printemps dernier, son calendrier de réservations s'annonçait déjà complet pour le mois de mai, « 27 jours sur 30, un carnage ! » rigole-t-il. Concerts, séminaires, salons professionnels, il se passe toujours quelque chose à Lille. Thomas incarne également une génération qui continue de vouloir investir dans l'immobilier. Il tente d'acheter un second appartement, mais il a l'impression que la fiscalité l'en dissuade et s'en plaint volontiers.

SA NOTE SUR AIRBNB
4,9

L'ATOUT MAJEUR
Un logement dans Paris intra-muros

TYPE DE LOGEMENT
Un appartement de 75 m²

REVENUS AIRBNB
NC



Anne, 58 ans, Parisienne sans emploi dans un quartier bobo

Anne vit dans son appartement de 75 m² dans l'Est parisien, proche du canal Saint-Martin, un quartier très festif : « Trop, parfois ! » Ancienne salariée dans le marketing, Anne s'est retrouvée au chômage à 54 ans, avec un crédit en cours de plus de 1 000 euros par mois. Ses revenus proviennent de la location longue durée d'une chambre de bonne attenante qu'elle a achetée et de la location de son propre appartement sur Airbnb. Ses voyageurs sont des touristes étrangers (américains, australiens, suisses) qui viennent avec leurs enfants pour visiter la capitale.

« Je ne suis pas à plaindre parce que j'ai un capital, que je peux le mettre à profit pour vivre et gagner de l'argent, explique Anne, mais devoir quitter régulièrement mon domicile pour dormir chez des amis, ça n'est pas une partie de plaisir pour autant. Au quotidien, j'ai aussi pris l'habitude de faire attention à mes dépenses courantes et de limiter les extras. » Comme de nombreux hôtes croisés au fil de l'étude, Anne a rejoint un réseau d'agences de transactions immobilières comme mandataire. Elle espère que cette activité complètera ses revenus d'hôte.

Portrait d'hôte n°3

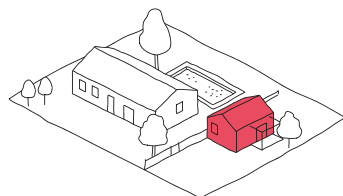
MÉTROPOLE - BORDEAUX



**Yoann
et Aurélie**

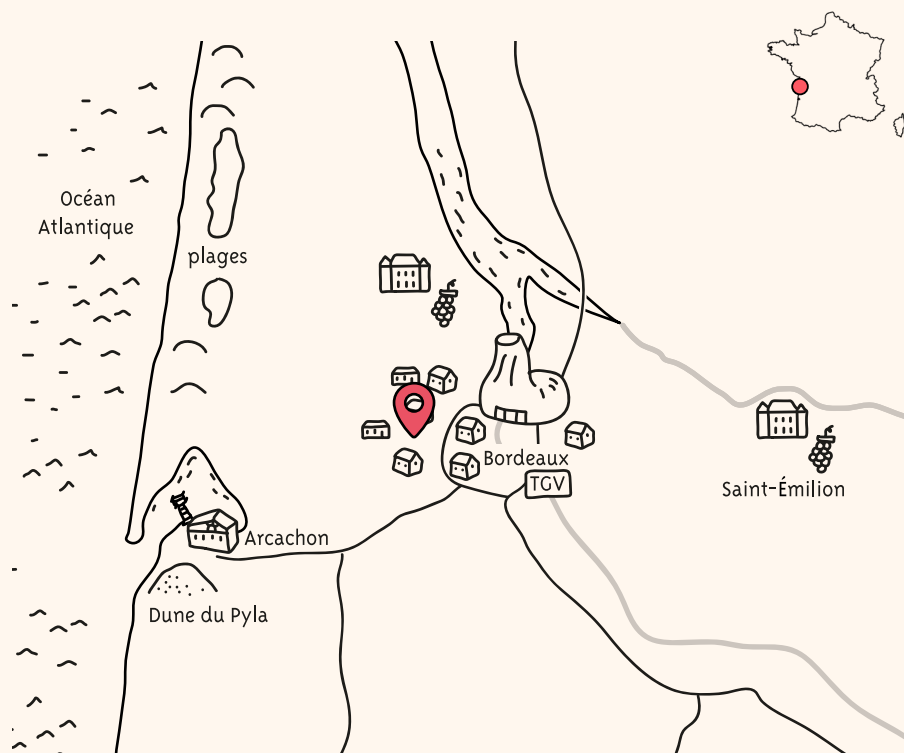
52 et 47 ans

Couple avec
deux enfants
Banquier et infirmière



Dépendance dans le jardin

Le territoire de l'hôte - métropole bordelaise



Yoann et Aurélie, le couple du pavillonnaire qui loue dans son jardin

Aurélie, Yoann et leurs deux enfants habitent dans une maison avec piscine en première couronne pavillonnaire de Bordeaux. Ils y ont construit une guesthouse pour accueillir des voyageurs directement dans leur jardin. Le couple incarne parfaitement le continuum entre le sens de l'accueil (ils prennent volontiers l'apéro avec leurs voyageurs) et le goût de l'investissement immobilier, à la fois dans une optique de transmission et pour arrondir leurs fins de mois.

LE CONTEXTE

Quand l'immobilier complète les revenus du travail

Bons vivants et sociables, Aurélie et Yoann résident dans une maison avec piscine de la première couronne de Bordeaux avec leurs deux enfants. Aurélie travaille comme infirmière à domicile : un métier extrêmement exigeant dont la rémunération n'est selon elle pas à la hauteur de l'engagement (certains actes n'ont pas été revalorisés depuis dix ans, insiste-t-elle) et avec des perspectives de retraite limitées. Elle fait partie des Français culturellement attachés à l'immobilier et gère un autre appartement en bord de mer dont elle est propriétaire et cohôte. De son côté, Yoann investit dans l'immobilier depuis qu'il est jeune ; il possède un appartement qu'il loue en longue durée.

LEUR AIRBNB ET LEURS VOYAGEURS

Proximité et convivialité

Comme c'est souvent le cas dans les projets d'agrandissement ou d'extension, le couple a d'abord construit sa guesthouse dans le jardin pour loger les membres de leur famille éloignée lorsque ces derniers étaient de passage ; l'idée de la mettre en location est venue dans un second temps. Loué sur Airbnb, le T2 génère un revenu qui rembourse les travaux de l'extension et une partie du crédit de leur maison.

« Ce qu'on aime, c'est que les voyageurs soient contents dès qu'ils arrivent, souligne Aurélie. Le ménage, le fait de plier les serviettes d'une certaine façon, tout contribue à ce que le logement soit accueillant et chaleureux. Je le fais pour la

Apéro, piscine et investissement immo

note, mais je le fais aussi pour la satisfaction du travail bien fait. »

Comme beaucoup d'hôtes, Yoann et Aurélie ont trouvé leur « niche de voyageurs » : « L'été, ce sont des familles françaises qui viennent pour la piscine et les 1 000 m² de terrain partagé avec nous, pour 80 à 150 euros la nuit, ce qui ailleurs leur coûterait le triple. Comme l'espace extérieur est commun, on discute souvent avec eux, on fait des barbecues et il n'est d'ailleurs pas rare que ça se finisse en apéro. » Avec la proximité de grandes entreprises de la région (Thales, Airbus, Dassault) et du centre d'entraînement des Girondins, la famille reçoit également hors saison des demandes de voyageurs en déplacement ou en formation.

« On le fait à la fois pour le plaisir d'accueillir, et pour notre patrimoine »

L'ANALYSE

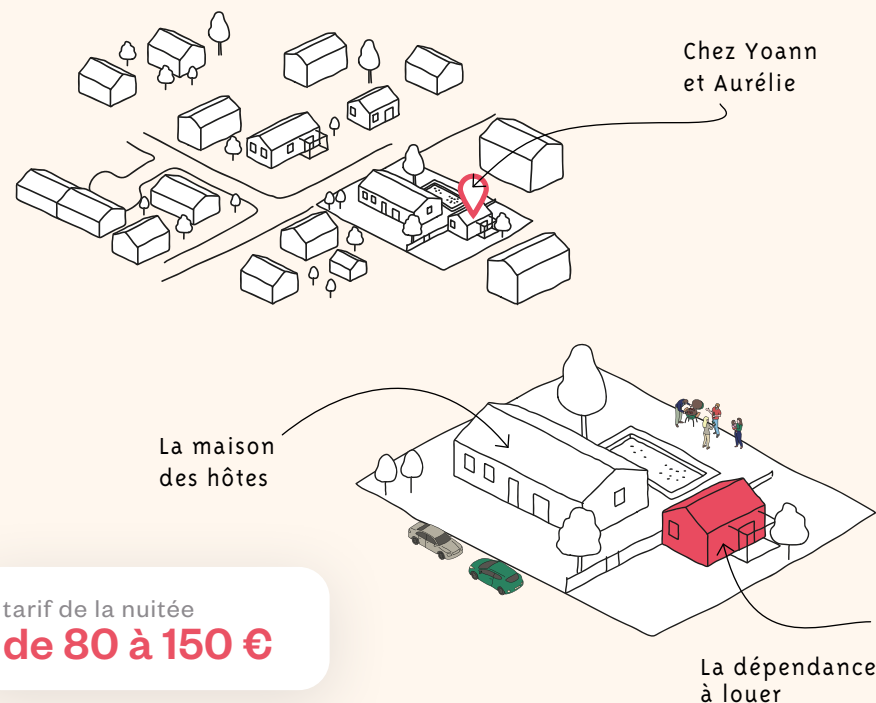
Des motivations patrimoniales et relationnelles entrecroisées

Avec son style de vie et sa manière de construire et de gérer son patrimoine, le couple incarne à la perfection le continuum entre la location de courte et longue durée d'une part – puisqu'ils font les deux – et les motivations relationnelles et patrimoniales d'autre part. « J'ai vraiment l'impression de faire de la location à la fois pour dégager un revenu supplémentaire à épargner, me constituer un patrimoine et le transmettre à mes enfants, mais également pour l'expérience que j'en retire », confie Aurélie.

Le couple fait deux utilisations distinctes de son patrimoine immobilier : « D'un côté, les appartements que j'ai achetés pour les louer en longue durée ou en meublé touristique sont une source de revenus, c'est d'abord une logique patrimoniale et je ne connais pas les locataires. Le bien loué dans notre jardin, c'est différent : c'est de l'accueil, de l'expérience, de l'hospitalité et du partage. »

Aurélie et Yoann sont représentatifs de ces Français agacés par le poids de la fiscalité sur l'immobilier. « On est montrés du doigt parce qu'on loue un bien ; nous, ce qu'on voit, c'est plus de charges, plus d'impôts, moins d'incitation à prendre des risques. » Dans le même temps, ils se montrent ouverts aux autres et apprécient d'accueillir des familles et de partager avec elles leur cadre de vie.

Le lieu de vie et l'hébergement de l'hôte



tarif de la nuitée
de 80 à 150 €

LEUR LOGEMENT ET LEUR AIRBNB

Le couple réside dans une maison contemporaine dans la première couronne pavillonnaire de Bordeaux. Une localisation idéale, à 20 minutes du centre de Bordeaux et 40 minutes des plages et de l'océan. Le logement en location est une extension autonome dans leur jardin façon écolodge, de la superficie d'un T2, avec accès direct à la piscine.

REVENUS AIRBNB ANNUELS MOYENS

Environ **10 000 €**

PROXIMITÉ GÉOGRAPHIQUE

Forte : moins de 10 mètres (dans le jardin)

PROXIMITÉ RELATIONNELLE

Forte : apéros fréquents



Superhôte

200
évaluations

4,89 ★
en note globale

7
ans en tant qu'hôte



Coup de cœur
voyageurs

Manu, 36 ans, agent immobilier et hôte dans l'Ain

SA NOTE SUR AIRBNB
4,8

L'ATOUT MAJEUR
La promesse de la mise au vert et l'accès à la piscine

TYPE DE LOGEMENT
T2 situé dans le jardin

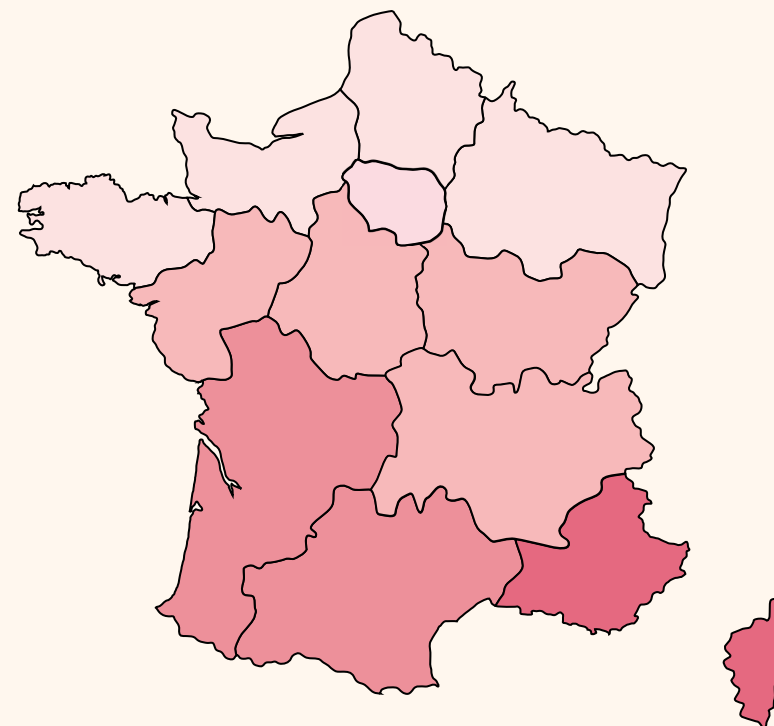
REVENUS AIRBNB
12 000 € / an



« Le calcul était simple : on attendait notre troisième enfant, explique le père de famille. On voulait plus de surface, une piscine et un terrain plus grand, mais pour le même niveau de crédit pour ne pas perdre en qualité de vie ! Or on pouvait rembourser un prêt à hauteur de 1 160 euros par mois maximum et il nous fallait atteindre 1 460 euros pour obtenir la maison de nos rêves. On a donc décidé de rénover la dépendance dans le jardin pour la mettre en location. C'était devenu la condition pour que l'opération devienne rentable. »

Pour Manu, comme pour de très nombreux hôtes semi-professionnels, la première expérience de location courte durée lui a mis le pied à l'étrier et l'a incité à professionnaliser sa pratique. Ce professionnel de la transaction immobilière possède deux Airbnb en gestion, et six autres en société. Comme Yoann et Aurélie, il incarne ces hôtes qui, partis d'une approche familiale et organique de la location, ont pris goût à l'activité et gèrent plus d'un hébergement sur la plateforme dans une logique patrimoniale.

Part des piscines dans l'offre d'hébergement Airbnb en France



Part des hébergements avec piscine

moyenne France = 18,7 %



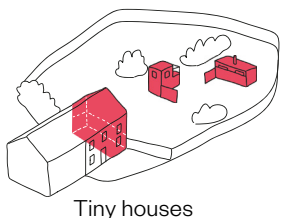
Les piscines concernent environ 18 % de l'offre d'hébergement, reflet assez fidèle de la proportion de maisons sur la plateforme. Les hébergements qui proposent un extérieur sont plus nombreux : autour d'un quart des annonces en France. Enfin, les équipements de barbecue concernent presque 30 % des logements, une proportion plus importante parce qu'ils sont proposés à la fois par les hôtes qui possèdent un jardin et par ceux en appartement avec balcon ou terrasse.

Portrait d'hôte n°4

RURALITÉ - VOSGES

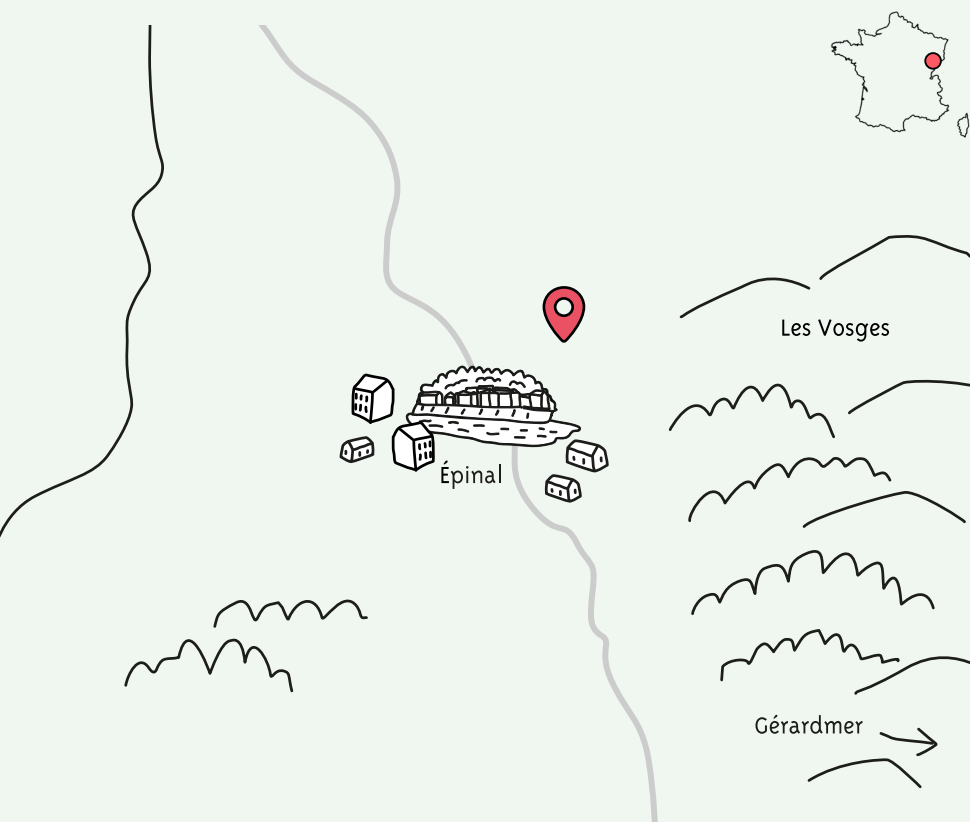


**Gilles
et Émilie**
51 et 47 ans
Ancien militaire
et coiffeuse
5 enfants



Tiny houses

Le territoire de l'hôte - contreforts vosgiens



Gilles, l'hôte qui construit un parc de tiny houses dans les Vosges

Gilles, sa compagne Émilie et leurs cinq enfants vivent dans une ancienne ferme retapée d'un village des Vosges. Cet ancien militaire qui sait tout faire s'est lancé il y a quelques années dans la location courte durée et a érigé un petit parc de tiny houses dans son village. La famille invente une forme originale d'entrepreneuriat et d'hospitalité, dans un contexte de forte demande de mise au vert post-Covid.

LE CONTEXTE

Une famille recomposée qui a baigné dans l'hospitalité

Gilles, Émilie et leurs 3 + 2 enfants donnent l'exemple d'une famille recomposée enracinée dans son territoire, tout en ayant toujours été ouverte sur le monde. Engagé dans la marine pendant vingt ans, Gilles a fait le tour du globe. Il en a conservé le goût de l'ailleurs et une capacité hors du commun à tout faire lui-même.

Actuellement commercial pour un fabricant de couches du secteur,

Gilles et sa compagne Émilie, qui tient un salon de coiffure, ont tous deux baigné dans le tourisme et l'hospitalité depuis tout petits. Professeurs de sport pendant l'année, les parents de Gilles exerçaient l'hiver comme moniteurs de ski à Gérardmer et dirigeaient des centres de vacances pendant l'été dans le sud de la France. De leur côté, les parents d'Émilie exploitaient un hôtel dans une station de ski voisine : « Ils géraient même la partie remontées mécaniques et tous les enfants de la famille ont travaillé à l'hôtel. »

SES AIRBNB ET SES VOYAGEURS

Un parc de tiny houses qui séduit les candidats à la déconnexion

« Quand les tiny houses ont fait leur apparition dans le paysage avec la vague écolo, on s'est dit : *Tiens, et si on faisait une tiny ?* On avait de la place dans le jardin. » Sauf que clé en main, une tiny coûte entre 60 et 80 000 euros : Gilles décide donc de se faire livrer l'ossature (hors d'eau hors d'air) et de construire lui-même les gîtes, plomberie et électricité incluses.

Après une première expérience dans son jardin, Gilles achète quatre parcelles d'un terrain situé à quelques rues dans le village et érige un petit parc de tiny houses ! « Chaque tiny dispose de son petit équipement aquatique », car « spa » et « jacuzzi » font partie des critères les plus recherchés par les voyageurs, et Gilles en a parfaitement conscience ! Clou de l'annonce : le sauna tonneau et même un *kota grill*, une cabane de chasseur finlandaise, avec barbecue central à l'intérieur, entièrement en bois, décorée de façon chaleureuse avec des objets anciens de la région ou chinés au fil des voyages.

Les deux tiny déjà sur place (et une troisième en cours de construction) séduisent « à 100 % un public citadin qui recherche la déconnexion » et la fameuse mise au vert post-Covid. « D'autant que dans les Vosges, on profite désormais de quatre mois de beau temps à partir d'avril. »

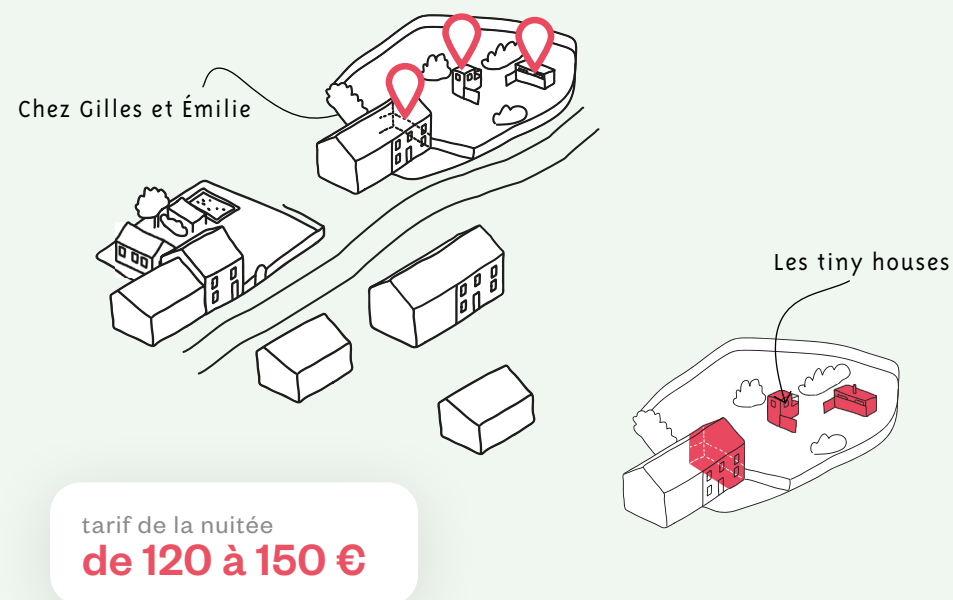
L'ANALYSE

L'équilibre parfait entre activité complémentaire et logique entrepreneuriale

Gilles vit avec sa compagne et leurs cinq enfants dans une belle ferme familiale qu'il a totalement rénovée. « J'ai refait tout l'étage pour que chaque gamin ait sa chambre. On s'est dit qu'on le louerait quand les grands partiraient. » C'est ce qui s'est passé en 2019, et le succès fut au rendez-vous. Les voyageurs accueillis chez eux sont alors plutôt des travailleurs, grâce aux nombreuses entreprises et lieux de formation du secteur : usine de panneaux de particule en bois pour Ikea ou Maison familiale rurale (MFR) qui propose des formations en alternance et apprentissage.

« On aurait pu se limiter à l'appartement du haut », mais comme pour beaucoup d'hôtes, le premier hébergement a donné à Gilles et à Émilie l'idée et l'impulsion du second, et ainsi de suite. « Chaque tiny couvre les investissements pour la prochaine, détaille Gilles, ça permet aussi de payer les charges et l'Urssaf. Mais quitter son boulot et compter là-dessus pour vivre ? C'est peine perdue. On le voit plus comme un complément pour notre retraite. » Gilles espère également passer à 80 % dans son emploi salarié et bénéficier de ce complément de revenu pour bouger, voyager et profiter de la vie. Le couple est passé en statut de société, mais la gestion reste artisanale. De la maintenance à la blanchisserie, Gilles et Émilie s'occupent de tout.

Le lieu de vie et l'hébergement de l'hôte



LEUR LOGEMENT ET LEUR AIRBNB

La famille réside dans un village entre Épinal, Saint-Dié-des-Vosges et Gérardmer, dans une ferme rénovée dont l'étage est loué. À quelques rues, Gilles a érigé un parc de trois tiny houses avec spa, sauna tonneau et un *kota grill* (un refuge de chasseurs finlandais avec barbecue intégré) sur un terrain de 4 000 m² avec vue sur la forêt.

REVENUS AIRBNB ANNUELS MOYENS

Environ **10 000 €**

PROXIMITÉ GÉOGRAPHIQUE

Forte : l'hôte habite à trois rues.

PROXIMITÉ RELATIONNELLE

Intermédiaire : les voyageurs apprécient d'être coupés du monde mais ils peuvent faire appel au couple en cas de besoin.



Superhôte

500
évaluations

4,88 ★
en note globale

7
ans en tant qu'hôte



Coup de cœur
voyageurs

Laurent et Christel, Superhôtes sur un itinéraire de vélotourisme

Laurent et Christel, directeur de production en chaudronnerie pour lui, aromathérapeute pour elle, habitent depuis vingt ans dans leur maison de ville, située à deux minutes à pied de la gare de Nogent-le-Rotrou, la capitale du Perche (Eure-et-Loir). Une situation idéale pour accueillir ces « Parisiens généralement non véhiculés qui viennent en couple, parfois entre amies, pour se mettre au vert à une heure de train de la capitale ».

En louant depuis que leurs enfants ont quitté le domicile leur rez-de-jardin de 35 m² joliment décoré, « Les Volets bleus », le couple a assisté au développement touristique du secteur tout en l'accompagnant. L'atout majeur de la maison de Christel et Laurent : elle se trouve sur le parcours de la Véloscénie, cet itinéraire de cyclotourisme qui relie Paris au Mont-Saint-Michel en passant par les Yvelines, l'Eure-et-Loir, l'Orne, la Mayenne et la Manche et qui bénéficie, comme partout en Europe, du formidable engouement pour cette forme de slow tourisme. Hyper bricoleur, Laurent a adapté le jardin aux cyclistes et leur a construit un appentis pour qu'ils y rangent leurs vélos.

LEUR NOTE SUR AIRBNB 4,99

L'ATOUT MAJEUR

La promesse de la mise au vert, rapidement accessible en train depuis Paris

TYPE DE LOGEMENT

Appartement en rez-de-jardin de leur maison

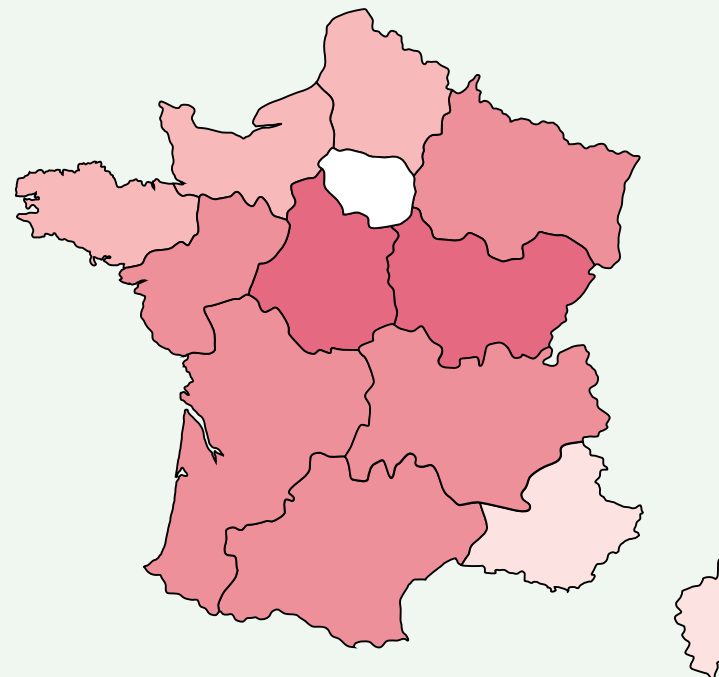
REVENUS AIRBNB

8 000 - 12 000 € / an



Comme beaucoup de Superhôtes croisés dans les villes moyennes et à la campagne, Laurent et Christel sont des gens ouverts, accueillants et entreprenants : « On reçoit comme on aimerait être reçus. » Avec les revenus de la location, « on continue d'aménager la maison et on en profite pour voyager », explique le couple, tout en se montrant intarissable sur le profit social et relationnel que leur procure cette activité.

Part des hébergements insolites dans l'offre d'hébergement Airbnb en France



Taux d'habitat insolite

moyenne France = 8 %

- plus de 10 % ●
- entre 8 et 10 % ●
- entre 6 et 10 % ●
- entre 4 et 6 % ●
- moins de 4 % ●

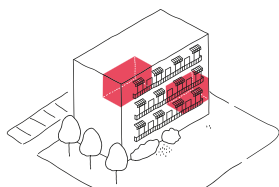
Que se passe-t-il lorsque l'on additionne les catégories d'hébergement suivantes : cabane, tiny house, yourte, cottage, maison perchée, bungalow, tente, dôme, tipi, grange, écolodge et même hutte, abri de berger ou igloo ? On obtient un taux, évidemment approximatif car déclaratif, d'hébergements insolites proposé sur Airbnb dans chaque région. Avec une moyenne de 8 % sur le territoire national, cette offre n'est plus tout à fait marginale. Elle accompagne la recherche d'expérience et d'un tourisme vert dont le calme et la déconnexion constituent la principale promesse. Cette offre est généralement bien représentée dans les régions intérieures, au profil touristique moins intensif.

Portrait d'hôte n°5

LITTORAL - SUD EST

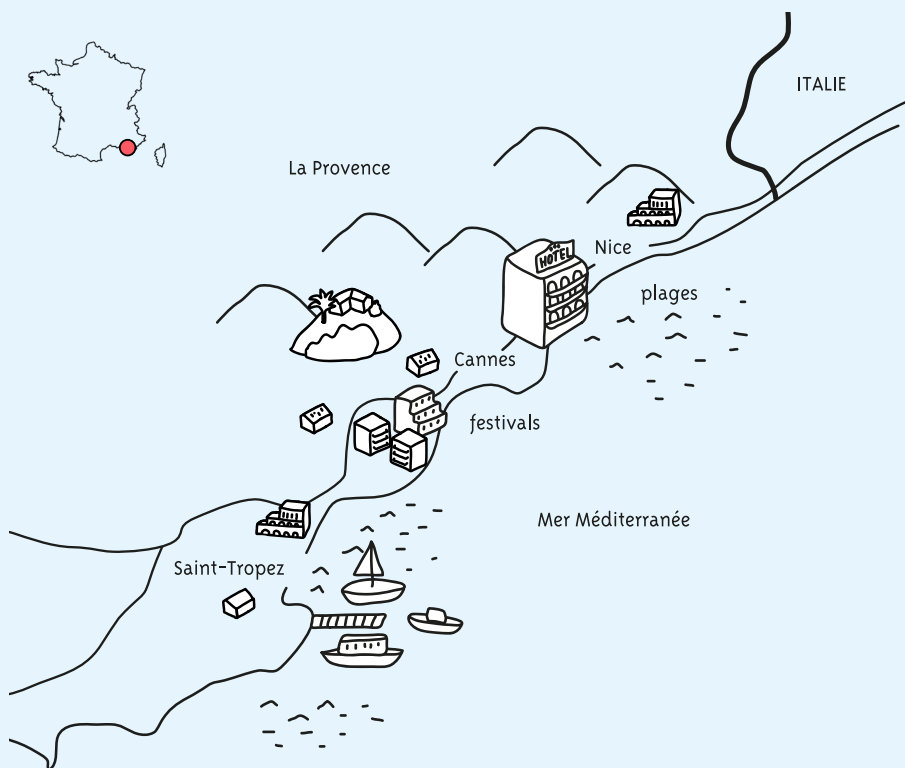


Aurélien
50 ans
Cadre en région
parisienne



8 appartements en bord de mer

Le territoire de l'hôte - Côte d'Azur



Aurélien, le quotidien et les dilemmes d'un investisseur

« Tout le monde pense que je suis pété de thunes et que je m'enrichis sans rien faire ! » Investisseur immobilier, Aurélien a accepté le jeu de la transparence. Il a acheté et gère lui-même huit appartements en location courte durée dans cette ville de la côte méditerranéenne. Contre la vision glamour de l'argent facile, il nous raconte un quotidien dans lequel la location est un second métier, et confie son dilemme moral lors de ses discussions avec les habitants qui l'accusent d'aggraver la crise du logement. Les professionnels (hôteliers, résidences de tourisme, chambres d'hôtes ou encore conciergeries) représentent 10 % des hôtes. On trouve en leur sein une certaine diversité de profils, d'activités et d'approches de la location courte durée.

LE CONTEXTE

Un « coup de cœur » pour la destination

À la crise de la quarantaine, Aurélien, cadre dans l'audiovisuel depuis vingt ans, a eu « envie d'autre chose ». Lors d'une semaine de vacances dans cette ville moyenne du Sud-Est, il tombe amoureux de la destination : « Un véritable coup de cœur », explique le Parisien, confirmant que la dimension affective est parfois le moteur initial d'un investissement. Un premier achat est réalisé dans la foulée : un T2 de

120 000 euros, avec la particularité de pouvoir être divisé en deux logements.

SES AIRBNB

Huit biens situés à proximité les uns des autres

Aurélien se prend au jeu et réitère l'opération au rythme d'un achat-rénovation par an. Selon un schéma assez classique chez les investisseurs, « les revenus locatifs du premier bien financent l'achat du deuxième,

et ainsi de suite ». « J'adore la déco et l'aspect créatif, le fait de tout casser pour inventer quelque chose, comme une partition de musique, ça me plaisait beaucoup. » Les huit hébergements d'Aurélien sont tous situés dans le quartier historique du centre-ville et près de la mer : « C'est beaucoup plus facile pour la gestion au quotidien, ça n'aurait aucun intérêt d'acheter un bien situé à 15 kilomètres des autres. »

L'ANALYSE DU PROFIL

Gros gains, grosses dépenses et doute existentiel

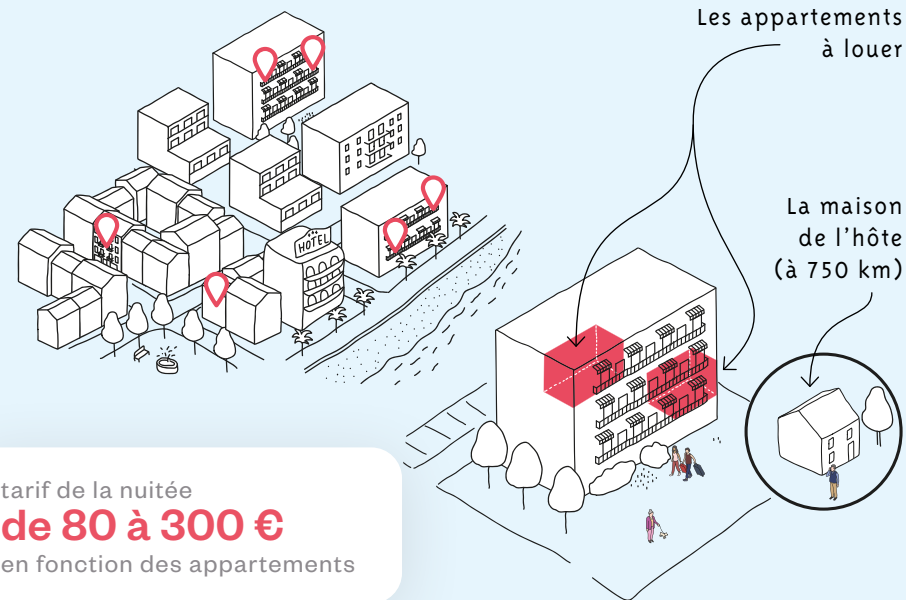
Lorsque Aurélien nous ouvre ses comptes, il nous explique toucher environ 100 000 euros de revenus annuels grâce à ses locations. S'il se constitue un patrimoine immobilier conséquent, surprise : les revenus très importants qui proviennent de la location couvrent à peine les dépenses. Crédits bancaires, réparations et rénovations, mais surtout salaires des femmes de ménage et des employés en charge de l'entretien qu'il met un point d'honneur à salarier dans le cadre de sa propre conciergerie internalisée.

« Je me rends sur place tous les mois depuis onze ans, explique l'intéressé. C'est du temps, de l'énergie, parfois aux dépens de la

vie familiale. Quand mes amis qui vivent dans le Sud m'accusent de voler les apparts des locaux, je leur réponds que chacun peut aller à la banque, obtenir son crédit, s'endetter et se retrouver avec les mêmes emmerdes que moi ! » Pour nombre d'investisseurs immobiliers croisés au fil de l'enquête, le meublé touristique serait désormais la seule issue vers la rentabilité : « Tout a augmenté depuis le Covid et l'Ukraine : les matériaux, l'énergie, le coût du travail, et les aléas climatiques accélèrent l'usure des bâtiments. »

Si Aurélien a adoré se lancer dans « l'aventure de l'investissement locatif », pourtant semée d'embûches, l'image glamour que renvoie l'immobilier sur les réseaux sociaux le laisse sceptique, tout comme la promesse de générer rapidement des revenus importants « sans rien faire » et en gérant ses biens depuis le bout du monde : « Généralement, j'enchaîne des A.G. de copro en visio toute la matinée en plus de mon boulot. Je sais qu'on me voit comme le Parisien qui vient piquer les apparts des gens du coin, et qui en plus a réussi, mais ce dernier aspect mérite d'être nuancé ! » Selon Aurélien, la question de la plus-value après impôts qu'il pourra réaliser sur la revente de certains logements se pose, au point qu'il hésite à considérer l'investissement comme générateur de rente à moyen terme.

Le lieu de vie et l'hébergement de l'hôte



tarif de la nuitée
de 80 à 300 €
en fonction des appartements

SON LOGEMENT ET SES AIRBNB

Aurélien réside avec sa femme et ses enfants dans une maison en banlieue parisienne. Comme beaucoup d'investisseurs immobiliers, il gère à distance ses biens en location courte durée, même s'il prend soin de se rendre sur place au minimum une fois par mois.

REVENUS AIRBNB ANNUELS MOYENS

Environ **100 000 €**

PROXIMITÉ GÉOGRAPHIQUE

Faible : 800 km entre le lieu de vie et les biens loués.

PROXIMITÉ RELATIONNELLE

Limitée et professionnelle : les voyageurs communiquent avec une conciergerie sur place.



Superhôte

1120
évaluations

4,85 ★
en note globale

10
ans en tant qu'hôte



Coup de cœur
voyageurs

Gérald et Louis, deux incarnations des petits investisseurs

SA NOTE SUR AIRBNB
4,85

L'ATOUT MAJEUR
Un hébergement en centre-ville

TYPE DE LOGEMENT
Studio de 16 m²

REVENUS AIRBNB
Environ 450 € / mois



Gérald, 57 ans, un petit pied-à-terre à Saint-Nazaire

Gérald est photographe de profession, « un métier avec des hauts et des bas », et sa femme vendeuse dans une grande enseigne de décoration. La famille avec deux enfants vit dans une maison en banlieue nantaise. Lorsqu'il hérite d'une somme d'environ 50 000 euros, Gérald décide d'investir et jette son dévolu sur Saint-Nazaire, à la fois par « coup de cœur » et parce que le marché était inaccessible ailleurs dans la région, que ce soit dans les grandes villes (Nantes, Angers) ou sur la côte.

Il met l'appartement sur Airbnb, en espérant un complément de revenu (l'appartement rapporte environ 500 euros par mois au foyer). Ses voyageurs sont des professionnels en déplacement dans cette ville dynamique qui tourne autour de son chantier naval, ou encore des visiteurs de famille ou de malade hospitalisé.

« C'est aussi un pied-à-terre à quarante-cinq minutes de chez nous et on en profite de temps en temps le week-end. » Gérald illustre cette famille de petits multipropriétaires qui reste attachée à l'investissement immobilier tout en en faisant un usage plus flexible : son studio est tout à la fois un investissement et un pied-à-terre.

Louis, 35 ans, l'hôte qui a lancé une petite conciergerie sur la côte

Louis a quitté le monde des Ehpads et celui de la région parisienne en même temps pour s'installer dans le sud de la France. Lorsqu'il rencontre sa compagne, celle-ci vient habiter dans la maison qu'il vient d'acquérir et l'appartement de cette dernière est mis en location sur la plateforme. Le couple se lance alors dans l'acquisition de trois studios, pour un montant aux alentours de 100 000 euros chacun. Traditionnellement, « la location du précédent finance le crédit du prochain », et le couple réalise les travaux lui-même. Leur approche de la location – des touristes en haute saison, des étudiants ou des apprentis en hiver – coïncide avec ce que de nombreux propriétaires nous ont fait remonter : beaucoup alternent entre les formules de location et ne veulent plus choisir entre la flexibilité et la rentabilité de la courte durée en saison d'un côté, la tranquillité de la moyenne-longue durée le reste de l'année.

Louis fait les comptes devant nous : « Taxe foncière, taxe d'habitation, personnel, usure du bien (mobilier, peinture, draps, literie), impôt sur le revenu : pour celui qui a trois beaux biens avec vue mer, ça suffit sans doute pour en vivre, mais pas dans notre cas. » En 2025, Louis a lancé sa propre conciergerie, un parcours commun d'hôte organique qui prend goût à l'activité et la professionnalise. « Il faut gérer le stress, parler un minimum anglais, apprendre à manager, savoir accueillir, être sympathique en permanence, faire un peu guide touristique. Les gens qui te vendent la conciergerie gérée depuis l'autre bout du monde envoient les gens droit dans le mur. » D'autant que l'activité est de plus en plus concurrentielle : « Beaucoup d'acteurs sont arrivés sur le marché ces derniers temps. Résultat : on reçoit surtout des demandes de femmes de ménage qui veulent travailler avec nous ! »

SA NOTE SUR AIRBNB
4,8

L'ATOUT MAJEUR
Des hébergements en bord de mer

TYPE DE LOGEMENT
T2 et studios dans
une station balnéaire

REVENUS AIRBNB
Environ 20 000 € / an



Remerciements

Ils sont trop nombreux pour être tous cités : nous tenons à remercier toutes celles et tous ceux qui ont accepté de nous parler autour d'un verre, nous ont montré leurs hébergements et, pour certains d'entre eux, nous ont hébergé au fil des étapes du tour de France des hôtes Airbnb.

Dans le Nord : **Joëlle** à Lille, les hôtes rencontrés au parc de la Citadelle ainsi qu'**Aude** et **Jean-Luc, Sophie** dans le Var, **Nathalie** à Cannes, **Odile** à Bordeaux et les hôtes qui ont accepté de se prêter au jeu des questions, **Marielle** et **Jérôme** en Eure-et-Loir ainsi que **Laurent** et **Christel** pour leur confiance, **Sophie** en Indre-et-Loire ainsi que **Sandra** et **Christelle** dans le Loir-et-Cher, **Hubert** à Lyon, **Gilles** et **Émilie** dans les Vosges, les hôtes parisiens, **Patricia** et **Hela** à Marseille et, bien entendu, les équipes Airbnb en France pour leur engagement et leur confiance, autour de cet objet éditorial inédit.

Logements et hôtes représentés

Laurent et **Christel**, hôtes Airbnb de l'appartement *Les Volets bleus* à Nogent-le-Rotrou en Eure-et-Loir, ainsi que **Sophie**, hôte Airbnb à Azay-sur-Indre en Indre-et-Loire.

Équipe

Édition et contenu

Enquête de terrain et rédaction : Jean-Laurent Cassely
Directrice éditoriale : Marion Salort
Relecture : Gilles Chauvin

Direction artistique, illustration et cartographie

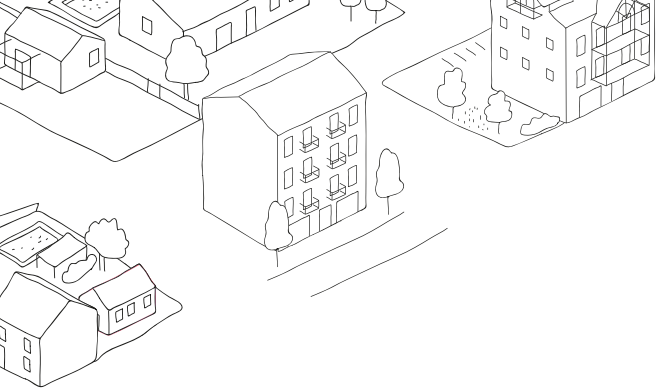
Directeur artistique : Bryce Davesne
Illustrations, axonométries et cartographie : Mathieu Zimmer
et Julianne Huon – Agence Deux Degrés
Photographie de couverture : Roman Jehanno
Illustrations des profils d'hôtes : Lygie Harmand
Maquette : Sébastienne Ocampo
logotype Maison Cassely : Julien Chaussé

Support et accompagnement

Conseil éditorial : Stéphanie Foucard
Table ronde : Céline Avril
Événementiel : Joséphine Girardot

Site internet

Direction artistique : Bryce Davesne
Développement : Fred Hasselot

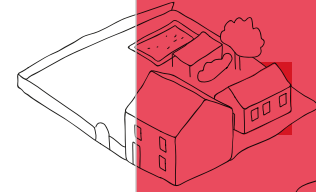
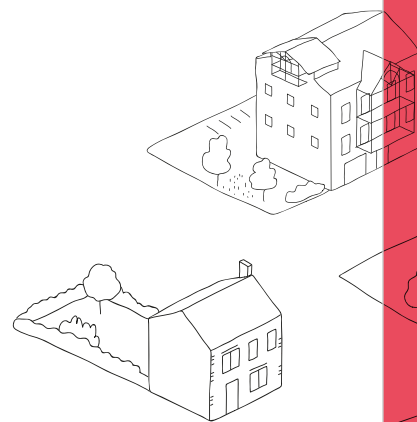
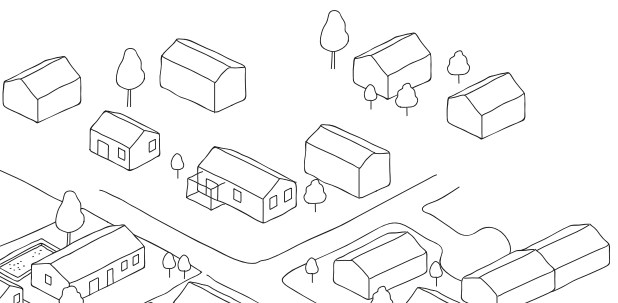


MAISON CASSELY

Maison Cassely est un bureau de tendances
spécialisé dans les questions
de modes de vie et de territoire.

www.maisoncassely.fr

jeanlaurent@maisoncassely.fr
LinkedIn : Jean-Laurent Cassely
Insta : @jeanlaurencassely





Un apéro avec 800 000 Français

**Plongée dans une France
qui s'adapte et se réinvente à
un an de l'élection présidentielle**

**Cadre de vie, pouvoir d'achat, aspirations,
opinions et valeurs...** À l'issue d'un itinéraire
en 10 étapes à la rencontre
des 800 000 Français qui « font du Airbnb »,
cette vaste enquête se lit comme
un véritable observatoire des classes
moyennes et de la France des propriétaires.



MAISON CASSELY