

# Plateformes locatives en ligne et rente urbaine à Turin : les classes moyennes face à l'austérité

## *Short-term rental platforms and rent extraction in Turin: middle classes confronting austerity*

**Giovanni Semi**

professeur associé, Université de Turin, Département de Cultures, Politique et Société

**Marta Tonetta**

doctorante, Université de Milan La Statale et Université de Turin, Network for the Advancement of Social and Political Studies

### Résumé

Le secteur du logement constitue une entrée pertinente pour comprendre le contexte actuel de diffusion de l'austérité. C'est particulièrement vrai pour les pays du sud de l'Europe et notamment l'Italie, qui conservent des caractéristiques spécifiques en matière de logement et de welfare. Cet article explore les nouveaux usages de la propriété qui se développent pour faire face à l'austérité, et notamment la diffusion des locations de courte durée sur les plateformes en ligne (Airbnb et similaires). Après un cadrage sur les spécificités de la ville de Turin, notre cas d'étude, on se focalisera sur le quartier populaire de Aurora, au Nord du centre-ville, et sur la géographie locale des locations temporaires. Il s'agira d'étudier les diverses formes de rente urbaine qui s'élaborent dans les pratiques quotidiennes en contexte d'austérité, en particulier au sein des classes moyennes. L'analyse des entretiens permet d'interpréter ces comportements comme des stratégies de contournement du quotidien de la crise. La conclusion porte sur les implications à long terme de ces pratiques, en particulier pour ce qui concerne la structure urbaine et la reproduction des inégalités sociales, tout en suggérant de nouvelles pistes de recherche.

### Abstract

*In terms of housing systems, Italian cities belong to the so called « Southern-European model » which is marked by the primacy of home-ownership, a weak rate of tenancy and even more scarce presence of public housing. Since the financial and economic crisis of 2008, households are dealing with increasing economic distress rather than experiencing a wide housing crisis, as in the US or in global cities. The severe austerity agenda which is affecting Italy since the economic meltdown is mainly transforming the labour market and the public sector. Under such a scenario, this paper takes into account the multifaceted strategies emerging at a neighbourhood level, in quite an odd city if compared to other Italian contexts : Turin. The Turinese particularity is linked both to its urban history, for its industrial and then post-industrial path, to its weakly Mediterranean conditions, considering the below-average levels of informality and porosity. The working-class quarter of Aurora, in Northern Turin, interestingly shows a particular kind of reaction toward austerity, related to the new and controversial field of short-term rentals offered through online peer-to-peer platforms (e.g. Airbnb). Narratives and strategies elaborated to face the crisis by middle and lower-middle class individuals and households, using rent as income substitution, integration*

*or investment in that area, are therefore the main source for this paper. The final remarks include discussion of the urban and social-justice implications.*

**Mots-clefs** austérité ; Europe du Sud ; Italie ; Turin ; Aurora ; classes moyennes ; Airbnb ; locations de courte durée ; logement.

**Keywords** *austerity ; Southern Europe ; Italy ; Turin ; Aurora ; middle classes ; Airbnb ; short-term rentals ; housing.*

## 1 Introduction

Portugal, Grèce, Espagne et Italie sont souvent rattachés au modèle « sud-européen » de logement, caractérisé par un taux très élevé d'individus résidents en propriétés familiales, un taux assez bas de locataires – que ce soit sur le marché privé ou dans le logement social – et un taux non négligeable de résidences secondaires (Allen *et al.*, 2004). *A priori*, les politiques d'austérité qui ont touché l'Italie après la crise financière de 2008 n'ont pas directement affecté le logement, mais surtout le marché du travail et le secteur public. Les ménages ont été frappés principalement au niveau des revenus (Franzini et Raitano 2018), mais n'ont pas vécu une crise du logement comparable à celles des États-Unis ou plus généralement des grandes métropoles. Dans ce contexte, il est intéressant de voir les stratégies multiples qui émergent au niveau local dans une ville originale par rapport au panorama italien et donc aussi au modèle sud-européen : Turin. Nous proposons de prendre comme exemple le quartier populaire d'Aurora, situé au nord du centre-ville, qui montre de façon intéressante le type de réactions locales à la crise à travers l'utilisation des plateformes numériques comme Airbnb. Nous étudierons ces adaptations des ménages à la crise, essentiellement dans le milieu des classes moyennes propriétaires de leur logement(s), par une enquête qualitative, mêlant terrain et entretiens en profondeur.

Cet article est organisé de la manière suivante.

La première partie fournit les données macroéconomiques nécessaires pour mieux comprendre les dynamiques qui ont porté les contextes urbains italiens aux conditions d'austérité actuelles. La deuxième partie éclaircit la trajectoire pré et post-crise de la ville de Turin. Ensuite on introduit les spécificités du quartier populaire de Aurora, dans le contexte d'arrivée des plateformes pour logements de courte durée, pour en souligner les effets locaux d'un point de vue quantitatif, qualitatif et spatial. Avec la quatrième partie on entre dans la recherche de terrain : à travers les voix des résident.es interviewé.e.s, on dévoile leurs narrations et biographies qui façonnent significativement les types de réactions à la crise. L'analyse identifie alors trois différentes stratégies d'acteur pour extraire de la rente. Enfin, ayant aussi fait ressortir les effets structurels négatifs, l'article suggère des pistes d'analyse et de réflexion supplémentaires.

## 2 Crise et austérité en Italie

Une décennie vient de passer depuis les premiers signes de la crise financière globale. Plusieurs auteurs y ont vu un moment particulier de l'histoire du capitalisme global, caractérisé par une accélération de la mondialisation par la crise (Harvey, 2010 ; Crouch, 2011 ; Rosa, 2013). Un des piliers du système mondial actuel est la diffusion d'outils financiers dans tous les secteurs de la vie quotidienne, de la consommation à l'accès aux services éducatifs, sanitaires et, surtout, au logement. Cela a abouti à une normalisation de l'endettement dans la vie sociale, et a également permis le retrait de l'État et un changement d'attitude des pouvoirs publics envers les citoyens (Lazzarato, 2011).

Au niveau urbain, malgré de fortes différences en fonction des contextes locaux (Eckardt et Sánchez, 2015), les villes italiennes ont suivi une chronologie assez homogène caractérisée par deux moments. À l'origine, dans les années 1990 une « renaissance urbaine » liée à une période politique centrée sur la croissance économique locale à travers des investissements infrastructurels et immobiliers très importants : suite à l'adoption en 1993 de l'élection au suffrage universel direct des maires des villes de plus de 10 000 habitants, toutes les grandes villes italiennes ont connu une croissance économique, parfois une reprise démographique, et dans tous les cas un regain d'image, obtenus à travers un ensemble de politiques publiques mêlant interventions infrastructurelles (liées aux programmes européens URBAN I et II, mais aussi à plusieurs programmes de régénération urbaine au niveau national), politiques culturelles et touristiques (notamment à travers de grands événements) et polarisation du réseau urbain suite à la transformation du réseau ferroviaire par les trains à grande vitesse. Il s'agit là d'un important changement urbain tant au niveau intra-urbain qu'en termes de réseaux de villes, qui a redonné aux villes italiennes une image positive, dynamique et moderne.

Le deuxième moment est lié à la crise globale, même si localement il a débuté un peu avant. Dès 2006 environ, les villes italiennes montrent en effet des signes de déclin liés soit à la crise monétaire qui a suivi l'adoption de l'Euro, soit aux effets de recul par rapport à la bulle immobilière qui avait suivi la phase de régénération urbaine de la décennie précédente. Surtout, après 2011, le pays entre en récession pour environ quatre ans (la croissance du PIB est de 0.6 % en 2011 et chute à -2.8 en 2012, -1.72 en 2013, -0.13 en 2014 pour se stabiliser ensuite entre 0.8 % et 1 % jusqu'à aujourd'hui) : les revenus moyens des familles chutent aussi et le taux de chômage passe de 6 % jusqu'à 11 % entre 2007 et 2012, et prend des proportions particulièrement importantes pour les jeunes. Plusieurs secteurs économiques sont durement frappés, à l'instar du secteur du bâtiment qui connaît une récession majeure.

Au niveau local, les villes réagissent à la crise de manière différente, selon leurs spécialisations économiques. Ainsi les données macroéconomiques que l'on vient de montrer nécessitent d'être réinterprétées à la lumière de la spécificité de chaque contexte urbain, le modèle d'*austerity urbanism* (Tonkiss, 2013 ; Tabb, 2014) s'appliquant différemment selon les villes. Le cas turinois le montre bien.

### 3 Turin en crise urbaine : le poids du passé et de l'histoire locale

Connue au niveau international comme la ville « de FIAT », Turin suit les fastes et la décadence du géant automobile. Si on compare parfois Turin à Detroit, c'est justement parce que les deux villes de l'industrie mécanique et de l'automobile ont des points communs importants (Pizzolato, 2013). Démographiquement, le pic de la croissance locale advient en 1971 avec à peu près 1 200 000 habitants. Ensuite, la courbe décroît presque constamment jusqu'à atteindre aujourd'hui 890 000 habitants. La seule contribution positive vient des migrants internes et internationaux, mais le solde naturel demeure quant à lui constamment négatif. Le taux de chômage des dix dernières années tourne autour de 10 % et celui des jeunes (âgés moins de 25 ans) autour de 40 %<sup>1</sup>, un taux plus proche de celui des villes du Sud de l'Italie que de celui des autres villes du Nord, en particulier Milan et Bologne. Si on ajoute à cela les données sur les revenus et sur l'immobilier, Turin apparaît comme une ville très violemment touchée par la crise de ces dix dernières années (Rapporto Rota, 2017).

La ville de Turin s'insère très bien dans la chronologie en deux phases évoquée dans le paragraphe précédent. Entre 1993 et 2006, on assiste à une véritable renaissance liée à plusieurs actions locales (Capello et Semi, 2018). Le nouveau plan d'aménagement de 1995 en est une des clefs, mais s'y ajoutent de nombreux projets ponctuels. Le réaménagement des transports, avec l'ouverture de la première ligne du métro en 2006, se fait autour d'une reconstruction des principaux axes routiers avec l'édification de nouveaux quartiers autour du centre-ville et la réhabilitation d'une partie du cœur de la ville. La ville est littéralement transfigurée en très peu de temps, et les jeux olympiques d'hiver de 2006 vont signaler au-delà des frontières régionales et nationales l'affirmation de Turin en tant que destination touristique et culturelle. Cette double vocation de la ville était envisagée par l'agenda nommé « pyrotechnique » pour soutenir la transition post-fordiste de la ville, et devait d'abord passer par la promotion d'initiatives culturelles, musicales, cinématographiques et sportives (Belligni et Ravazzi, 2012). De fait, en neuf ans, la fréquentation touristique subit une évolution positive, que ce soit en termes de nuitées (passant de 11 560 866 en 2008 à 14 900 497 en 2017, soient 82,3 % d'augmentation), ou d'arrivées avec une augmentation de 39,5 % sur cette même période (Osservatorio Turistico della Regione Piemonte<sup>2</sup> 2017). Même si la plupart de ces visiteurs rejoignent la ville en été (60 % des visites), l'organisation d'une série d'événements garantit une présence touristique tout au long de l'année. De plus, les possibilités offertes par toutes les modalités dites « extra-hôtelières » (maisons d'hôtes, maisons de vacances, locations de courte durée) ont été choisies par 37,60 % des visiteurs : une donnée significative qui signale une perte d'importance relative du secteur hôtelier classique (- 5,41 %)

1 Source : banca dati Rapporto Giorgio Rota, [https://www.rapporto-rota.it/images/abook\\_file/economia\\_02\\_12\\_disoccupazione\\_provincia\\_torino.xls](https://www.rapporto-rota.it/images/abook_file/economia_02_12_disoccupazione_provincia_torino.xls)

2 Au lien : <http://www.regione.piemonte.it/turismo/cms/osservatorio-turistico.html>

et l'intérêt croissant pour les maisons privées et les logements de particuliers accessibles *via* Internet.

La plupart des investissements publics et des opérations de marketing urbain vont aller vers le tertiaire culturel, avec les foires d'art contemporain, des festivals de cinéma ou alimentaires, et surtout le secteur immobilier. Plusieurs phénomènes de gentrification apparaissent, ainsi qu'une tendance à la *studentification*, avec une croissance constante de la population étudiante fréquentant les deux universités locales (Semi 2015).

La deuxième phase de ce changement commence en 2006, avant la crise mondiale : elle est liée à l'organisation des Jeux Olympiques et à la crise budgétaire. La dette municipale qui fait suite aux jeux et aux opérations de régénération urbaine de ces années est de quasiment 3 milliards d'euros, et atteint 4 milliards en 2012<sup>3</sup> : il s'agit de la dette municipale la plus élevée en Italie, rapportée au nombre de résidents. Après 2007, la principale action publique concerne la réduction du budget et le paiement de la dette publique.

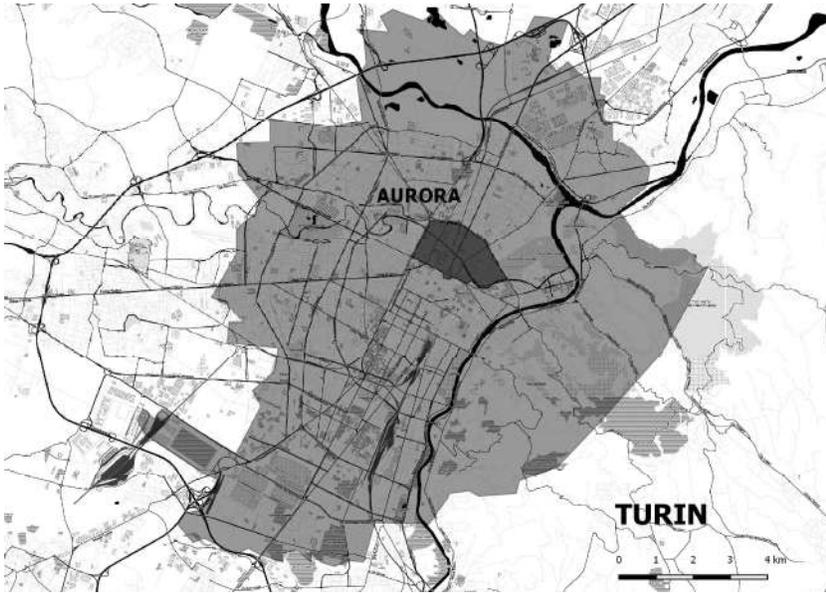
Si la première phase de la régénération urbaine avait consacré le centre de Turin en tant que destination touristique, gentrifiée, plaisante et attractive, la deuxième phase, celle de la récession, agit surtout sur les quartiers situés juste à l'extérieur du centre historique. L'espace péricentral turinois, qui n'a que très peu bénéficié du développement de la première phase, est le premier à payer le prix du surendettement et connaît un processus structurel et visible de dégradation. C'est en regardant la crise à partir des quartiers Nord de Turin que l'on peut observer le mieux le fonctionnement local du *austerity urbanism*, un processus qui, selon les mots de Jamie Peck, serait une *urbanization of neoliberal austerity*, selon trois dimensions : *destructive creativity*, *deficit politics* et *devolved risk* (Peck 2012, p. 631). Comme on le verra, surtout la politique budgétaire et le fait de reporter les risques sociaux sur familles et individus, sont à la base de l'émergence d'un noyau de rentiers.

#### 4 Aurora : hors du centre, près du centre

Au printemps 2018, si l'on marche de Piazza Castello, le véritable centre de la ville, jusqu'à Corso Brescia, dans le quartier de Aurora, il faut environ 18 minutes pour 1,4 km de route. Ces 18 minutes séparent deux mondes. La valeur au mètre carré descend d'environ 3 500 euros le mètre à une valeur minimale de 400 euros et maximale de 1 000, soit une fluctuation située entre - 88 % et - 71 %<sup>4</sup>. Les raisons de cette différence sont nombreuses. Dans le centre, la gentrification, le changement de la population résidente, ainsi que les politiques de renouvellement touristique, ont eu pour effet de ne pas faire diminuer la valeur de l'immobilier

3 Source : Comune di Torino.

4 Estimations effectuées par les auteurs, sur la base des données de l'Agenzia delle Entrate : <https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/>



a. Élaboration par Alessandra Esposito, doctorante en ingénierie de l'architecture et urbanistique (DICEA), Université La Sapienza, Rome, [alessandra.esposito@uniroma1.it](mailto:alessandra.esposito@uniroma1.it).

**Fig. 1** Le périmètre du quartier Aurora à Turin<sup>a</sup>  
*Aurora neighbourhood in Turin*

pendant et après la crise. En effet, les valeurs sont restées constantes tout au long de la période 2006-2018, après une croissance très importante pendant les années 1990.

Les territoires péri-centraux du Nord, au contraire, ont payé les effets de ce processus de renouvellement/gentrification. Les prix de l'immobilier ont perdu, selon les zones du quartier, entre 9 % et 29 %, tandis que le prix de la location a augmenté, en moyenne, de 20 % entre 2007 et 2017<sup>5</sup>. Du côté des habitants, le quartier Aurora a abrité les populations immigrées qui avaient abandonné le centre-ville pendant sa « renaissance ». L'arrivée dans le quartier de nouveaux résidents d'origine multiples a contribué à l'augmentation de la proportion de familles locataires pauvres, et a entraîné un éloignement des familles italiennes vers d'autres quartiers, produisant un phénomène très visible de ghettoïsation. Aurora est le quartier le plus pauvre de Turin, celui où le niveau d'études est le plus bas, où la proportion de personnes âgées est supérieure à la moyenne parmi les résidents italiens, tandis que la population étrangère y est jeune et pauvre (Rapporto Rota, 2017). Au cours des 18 minutes qui séparent Piazza Castello de corso Brescia, l'espérance de vie diminue de quasiment 2 ans (Costa *et al.* 2017).

5 Données officielles de l'Agence delle Entrate : <https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/>

Cette dichotomisation des conditions de vie n'est pas seulement statistique, elle a une réelle visibilité dans l'espace public : les dynamiques d'ethnisation des rapports sociaux opposent, d'une part, un centre-ville blanc et cosmopolite, où les touristes naviguent entre les cafés et les musées, et dont les paysages sont marqués par le *cosmopolitan urbanism* (Binnie *et al.*, 2006), et, d'autre part, le quartier Aurora, marqué par l'*austerity urbanism* (Peck, 2012), bien visible dans les bâtiments moins entretenus, voire dégradés, les commerces ethniques et les magasins fermés, et dont les trottoirs sont marqués par la présence de populations modestes et racisées, majoritairement africaines (Ghana, Nigeria, Maroc).

Si l'on s'arrêtait ici, on aurait une description très classique d'un processus de *downgrading* faisant suite à l'*upgrading* du centre-ville. Cela ne serait pas faux, mais oublierait tout l'univers social se situant entre ces deux extrêmes, c'est-à-dire les couches moyennes qui, soit étaient là avant la dégradation, soit sont arrivées après que le processus commence, pour profiter des bas prix et des promesses d'une croissance encore non visible. Pour prendre en compte leur rapport au quartier et à la question de l'austérité, on les analysera du point de vue de l'utilisation qu'ils font de leur propriété, notamment à travers les plateformes de location temporaire (Airbnb et autres).

## 5 Les plateformes de location temporaire : description, régulation et étude de cas

Dans le scénario de l'émergence de l'économie des plateformes numériques (Snircek, 2016) qui est en train de modifier et influencer les contextes urbains dans leurs dimensions sociales, politiques, spatiales et économiques (pour une analyse ponctuelle voir Artioli 2018), les plateformes de logement temporaire sont en train de susciter un intérêt tout particulier de la part de l'opinion publique et de la recherche scientifique. Les dix années qui ont suivi la crise ont vu surgir une multiplicité de plateformes digitales et applications (Apps) portées par des technologies nouvelles qui permettent, *via* Internet, la location entre particuliers de chambres ou d'appartement entiers (dont Airbnb constitue seulement le point visible de l'iceberg) : des initiatives économiques qui ne peuvent pas être étudiées séparément du marché du travail dans lequel elles se développent. Elles constituent en effet de nouveaux moyens d'extraction de capital par le micro-entrepreneuriat, en période de post-austérité (Stabrowski, 2017 ; Rossi, 2017).

Plusieurs analyses critiques ont été avancées par rapport à la diffusion inégale de la richesse produite (Quattrone *et al.*, 2016), aux effets perturbateurs du marché et des prix des logements de longue durée (Wachsmuth et Weisler, 2017) et à l'avancée de la touristification et des expulsions des habitants plus vulnérables (Cocola Gant, 2016). Sur ces sujets, activistes et résidents se sont mobilisés dans les quartiers les plus concernés (Colomb et Novy, 2015) et les tentatives de réglementation de la part des administrations locales ont été foison (Aguilera, Artioli, Colomb, en cours de parution).

À l'opposé d'autres États et villes, qui établissent des limitations sévères sur le nombre de nuits louables (c'est le cas de la « Loi Élan » en France, loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ou encore des réglementations existant à Londres et à Amsterdam), des amendes monétaires ou même des interdictions (comme dans le cas de Berlin ou de New York), en Italie les initiatives législatives et l'activité régulatrice ont porté seulement sur la question de l'évasion fiscale. Suite aux accusations de concurrence déloyale de la part du secteur de l'hôtellerie, et à la suite de la mobilisation de nouveaux *stakeholders* (comme l'association nationale des hôtes italiens, celle des propriétaires d'immeubles ou des *property managers*), ce type de marché est maintenant tout à fait légal et suit, pour ce qui concerne la location de courte durée de bâtiments entiers, le régime fiscal de l'impôt dit *cedolare secca*, à savoir 21 % de taxation (Art.4 du D.L. 50/2017). Il existe quand même de grandes différences territoriales car le tourisme et la réglementation de ce secteur sont de compétence régionale. À Turin, la réglementation et le fonctionnement du secteur du tourisme extra-hôtelier ont été définis par la loi DPGR du 8 juin 2018, n. 4/R et la seule réglementation jusqu'à présent, concerne l'établissement d'une taxe de séjour.

Grâce à la technique du *data-scraping* utilisée notamment par Airdna et suite à la création du code par Tom Slee<sup>6</sup> (que l'on utilise dans cet article) il est possible de quantifier et de qualifier les spécificités locales et de les cartographier avec QGIS.

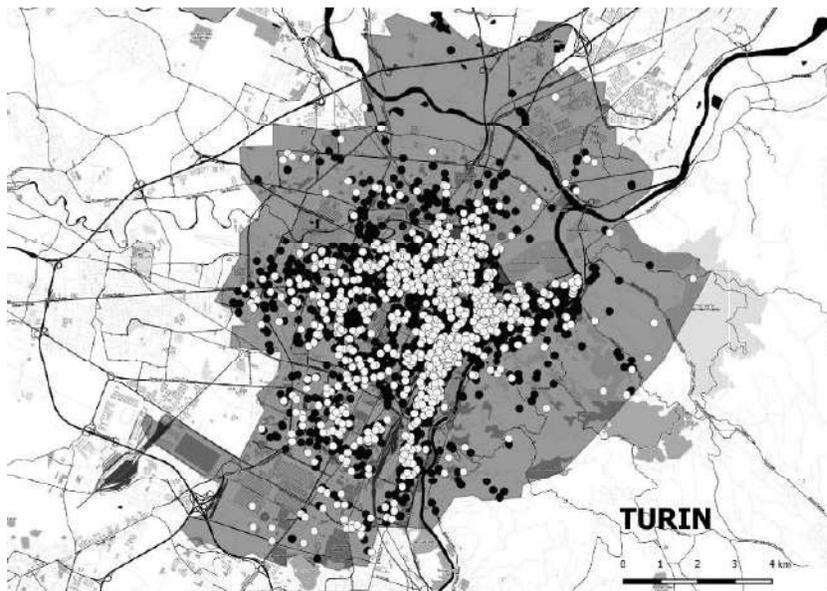
Turin, en juillet 2017, comptait 3662 offres de location<sup>7</sup> : comme le suggère la carte suivante, la géographie de la location temporaire ne concerne pas en premier lieu les périphéries mais plutôt les zones centrales et péri-urbaines, aux alentours des sites touristiques les plus connus. Surtout, elle se concentre sur trois quartiers, à savoir ceux qui ont vécu ou subissent maintenant des processus de « renouvellement » ou de gentrification : Quadrilatero Romano, Vanchiglia et Aurora. L'offre turinoise, tout étant spécifique, reproduit aussi des propensions plus générales et répandues dans d'autres contextes urbains en Italie : on observe surtout une offre d'appartements entiers (points noirs), plutôt que de chambres (en blanc) : ce résultat entre en grande contradiction avec la rhétorique du partage, que la plateforme la plus connue met pourtant en avant.

Sans pour autant naïvement écarter la prise en compte dans la constitution de l'offre Airbnb des investisseurs, des multipropriétaires et des grandes agences immobilières qui opèrent comme professionnels dans ce secteur et offrent systématiquement plus de trois appartements dans les zones plus stratégiques, notre approche veut privilégier les points de vue de ces acteurs « aux marges » (du centre-ville, du marché du travail, de leur position intermédiaire dans le système de la stratification sociale), qui louent personnellement des chambres, des appartements, ou qui gèrent des propriétés d'autrui à travers ces plateformes.

---

6 Voir au lien : <http://tomslee.net/airbnb-data>

7 Il faut signaler que depuis, ce chiffre n'a pas augmenté. Voir au lien : <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/it/piemonte/turin/overview>



Source : Données Airbnb, data-scraping par Tom Slee. Élaboration par Alessandra Esposito

**Fig. 2** L'offre Airbnb à Turin  
*The Turin Airbnb Listings*

L'élaboration de notre analyse est basée sur un travail empirique mené entre 2015 et 2017. Il s'agit d'une trentaine d'entretiens aux propriétaires et gérants, contactés grâce à 1) l'association turinoise des *host* et 2) un échantillonnage par réseaux (boule de neige) : il s'agit donc d'un échantillon non représentatif.

Du point de vue de leur positionnement socio-économique, les interviewé.e.s s'inscrivent dans les bordures – de plus en plus floues – des classes moyennes, car tout en disposant de titres d'études élevés, de la propriété de l'immeuble et, parfois, d'un salaire moyen, ils sont néanmoins très différents entre eux.

### **5.1 Pauvres propriétaires ou propriétaires pauvres ?**

L'analyse des données qualitatives offre un panorama tout à fait composite et nuancé, qui permet quand même de repérer certains parcours récurrents.

Si l'on interroge les individus au sujet du marché du travail et de l'absence-présence-insuffisance d'un salaire provenant du marché du travail classique, on comprend mieux les stratégies de contournement de l'austérité. Elles prennent forme dans une optique multidimensionnelle reliant la vie privée, les conditions de santé, les cycles de vie familiaux et les parcours professionnels à la situation résidentielle et à l'offre sur les plateformes de logements de courte durée. En effet, cette première exploration paraît confirmer la thèse d'un nouveau stade du capitalisme qui serait lié à la rente et à une nouvelle « strate de rentiers [qui] tirent profit des nouvelles opportunités économiques principalement foncières

et immobilières » (Boltanski et Esquerre, 2017, p. 454). Cette économie, nous semble-t-il, génère trois types différents de rente, liés aux locations temporaires et contribue au développement d'un marché du travail alternatif et numérique, très différent du marché traditionnel : la rente de substitution du revenu, la rente de complément du revenu et la rente d'investissement qui se profilent, ici, au point de rencontre entre l'*austerity living* et l'*austerity urbanism*.

Un matin de février, on monte au dernier étage d'un bâtiment des années soixante sur la place Borgo Dora, un appartement de 5 pièces avec une terrasse verdoyante. Les cheveux gris et bouclés, Lorenzo, 56 ans, prends son café au lait sans lactose, tournant le dos à une fenêtre avec vue sur les Alpes, son chat égratigne le sofa orange, près d'une chaise noire signée Bauhaus utilisée pour retenir des revues. Des tableaux à l'aquarelle aux murs colorent les parois blanches du salon. Son visiteur, un jeune australien documentariste, vient de sortir :

« Je me suis séparé de ma femme et mon fils est parti vivre avec elle, donc je me suis retrouvé avec une chambre libre. Il y avait longtemps que j'avais cette idée, mais bien évidemment avec la famille, il n'y avait pas de chambre disponible ! Donc j'ai commencé comme ça, avec sa chambre d'étudiant. Et puis, le souci pour moi à ce moment-là c'était aussi l'argent. Parce que j'étais graphiste, j'ai fait beaucoup de choses, j'ai ouvert un bistrot, j'étais dans un incubateur d'idées innovatrices, j'ai fait des projets technologiques... mais après il y a eu des bouleversements et maintenant je me retrouve sans travail. Qu'est-ce que je peux trouver à 56 ans, avec la crise ? Tu comprends, plutôt que de rester sans boulot et de ne plus pouvoir payer mes factures, ou pire, de devoir vendre mon logement, je préfère me mettre à parler et avoir une conversation avec mes hôtes » (Lorenzo<sup>8</sup>, 56, hôte, séparé avec un fils, deux chambres, propriétaire d'un appartement).

Après une séparation et la perte de son emploi, Lorenzo décide de se dédier à plein régime à l'activité d'hôte : la commercialisation systématique de deux chambres de son appartement lui permet de gagner environ 1 500 euros par mois, c'est-à-dire le revenu mensuel moyen pour l'Italie.

Un montant qui fait également la différence pour Tiziana, une élégante femme aux cheveux frisés. Après la faillite de son activité en franchising de ventes de fleurs il y a sept ans, elle gère maintenant six appartements, parmi lesquels trois à Aurora, entre *via* Parma, *via* Cagliari et *via* Modena. Nous nous donnons rendez-vous dans une des propriétés qu'elle gère pour le compte d'un ami, un loft d'artiste à Regio Parco. En grignotant du gingembre confit, elle nous raconte son histoire :

« À cette période, j'étais complètement désespérée jusqu'au moment où une amie m'a fait découvrir Airbnb, et que je découvre que je peux utiliser mon appartement, *mon* appartement, c'est-à-dire, oui à 45 ans, je partais de chez

---

8 Tous les prénoms ont été changés pour assurer l'anonymat.

moi, je laissais ma maison, j'allais coucher chez mon copain, chez ma sœur, chez des amis, et je louais mon appartement pour pouvoir payer tous mes frais. Au début, je travaillais beaucoup mais ce n'était quand même pas assez pour payer mes dettes et rembourser mon crédit, donc j'ai dû demander à ma famille, mais c'était encore une autre dette et il y avait un avocat à payer en plus, donc d'autres dépenses. Une histoire vraiment pénible. Ensuite ce phénomène a commencé à prendre racine, car un ami propriétaire d'un appartement qui louait régulièrement... oui, son locataire est parti et vu que ma location marchait bien, il m'a proposé de m'occuper de la sienne aussi. Tout est parti par hasard, et du coup j'ai continué comme ça car ils ont commencé à faire passer le mot, et l'ami d'un ami, l'ami de l'autre ami... j'ai pris en charge plusieurs appartements. Cela est devenu pour moi un travail à part entière, et si je n'avais pas eu cela, je n'ose même pas m'imaginer ce qui aurait pu m'arriver » (Tiziana, 52 ans, *property manager*).

Toutefois, même ceux qui se retrouvent dans une condition d'emploi assez stable, souhaitent également pouvoir gérer de manière autonome une activité liée à la location d'une partie de leur appartement et de pouvoir s'appuyer sur une rente de complément. En effet, « le travail ne suffit pas » (Saraceno 2015) ni pour éviter une condition de précarité et le risque de pauvreté, ni pour offrir des conditions de vie satisfaisantes. C'est le cas de Michela, qui réside dans une des zones les plus pauvres d'Aurora, aux alentours de via Brindisi et via Sassari. Son bâtiment, assez délabré, la typique *casa di ringhiera* à forte mixité sociale, offre une vue sur la cour intérieure, les trottinettes à terre des enfants et les vêtements à sécher, où à l'heure du déjeuner, le parfum épicé du doungououri soko nigérien des femmes d'en bas se mêle aux odeurs de beurre et de sauge à fondre pour les agnolotti de la grand-mère italienne du deuxième étage. Au quatrième étage, cette jeune chanteuse qui travaillait comme caissière pour une célèbre chaîne de supermarchés, se dédie maintenant à la réception de ses visiteurs et à des petits concerts. Même si elle gagne 500 euros environ et si son revenu n'est pas « à salaire fixe », elle a réussi à améliorer ses conditions de travail, en achetant le logement d'à côté :

« J'ai travaillé pour [\*\*\*] j'ai travaillé là-bas pendant 15 ans, mais je me sentais mal, je ne me sentais pas bien là-bas et donc... j'avais envie de changer de travail, mais je ne savais pas quoi faire. Mais ensuite... les gens qui habitaient ici à côté... sont partis et j'ai vu que l'appartement était vraiment à bas prix... donc j'ai décidé d'acheter l'autre partie et de l'intégrer au mien parce que oui, à l'origine il s'agissait d'une maison entière. Et, à ce moment-là j'ai pensé : "Ok, je pourrais commencer à louer avec Airbnb, si ça marche, je quitte mon boulot... bien évidemment avec le risque de ne plus avoir un revenu stable. Mais pour moi c'était vraiment une conquête en termes de qualité de vie" » (Michela, 34 ans hôte et chanteuse, appartement entier, propriétaire).

La rente de substitution montre ici une situation d'austérité plus marquée chez les interviewés. La capitalisation des espaces sous-utilisés ou des logements



Source : photo par les auteurs.

**Fig. 3** Vue du *ballatoio* d'un appartement Airbnb en milieu populaire  
*View from a balcony of an Airbnb apartment in the working class neighbourhood*

devient la première source de revenus des familles propriétaires en difficulté. Alors que le quartier perd environ 40 % de sa valeur immobilière, une partie de ses habitants utilise la location soit pour la substituer à des revenus qui ont disparu suite à la perte du travail, soit pour compléter des revenus devenus insuffisants.

Parfois, la question des revenus n'est même pas la plus importante, car la crise touche de façon encore plus frappante le lien économique et social entre propriétaires et locataires, notamment la question de la garantie et de son contraire, le risque. Ce sont surtout les propriétaires les plus faibles du point de vue des revenus, qui nous le disent : la garantie que le loyer soit payé de façon régulière n'est plus une certitude dans le cas de contrats de location stables (4+4, *canone concordato*). On touche ici au cœur de la question sociale et de l'habitat contemporain : la crise ayant assoupli les budgets des familles, plusieurs ménages ont eu progressivement mal à payer le loyer. Le secteur du marché privé de la location est désormais soutenu par les plateformes. Un des éléments les plus appréciés par les propriétaires est le fait que le loyer qui vient de la plateforme est garanti : une fois la requête acceptée, le paiement est pris en charge par la plateforme et envoyé aux propriétaires le jour même de l'arrivée des hôtes en protégeant la transaction, et le fait qu'il n'y aura ni négociations ni risques pour le propriétaire.

Cela a donc eu un effet général sur le marché locatif privé, où les propriétaires ont préféré minimiser le risque, choisissant Airbnb et la location temporaire plutôt que le marché résidentiel local et des contrats locatifs de longue durée. Dans plusieurs cas, ils nous ont même dit qu'ils étaient conscients de gagner moins au cours de l'année à travers Airbnb qu'en louant à une famille résidente, mais que le risque de ne pas toucher réellement cet argent rendait la plateforme plus sûre.

Cela nous raconte donc une histoire très violente. Une des solutions les plus efficaces pour contrer les risques liés à la crise a été de surcharger les couches les plus faibles : affaiblies dans le marché de l'emploi, les familles plus pauvres ont aussi été pénalisées aussi dans l'accès au marché du logement.

Pour résumer, la rente de substitution a des effets multiples : tout en protégeant les propriétaires pauvres, elle diminue les chances d'intégration dans le marché du logement privé pour les groupes sociaux non-propriétaires. Voilà donc comment une des solutions à la crise se diffuse, creusant en retour les inégalités sociales.

## 5.2 *Ghetto ou fond du rent gap ?*

Par rapport aux exemples précédents, les parcours de ceux qui sont arrivés à Aurora après le démarrage de la crise, montrent une stratégie non seulement réactive, de survie, mais également orientée vers l'avenir et plutôt liée à une logique d'investissement.

Dans le secteur sud du quartier Aurora, vers le fleuve, en dépassant la place où chaque dimanche a lieu le marché d'antiquités, nous retrouvons Maria et Miguel, un jeune couple italo-argentin de 32 et 33 ans qui s'est formé à Paris à l'époque de leurs études et qui a récemment acheté et rénové trois petits mansards aujourd'hui loués sur Airbnb. À l'origine de leur accession à la propriété, on retrouve un héritage et un emprunt fournis par la grand-mère de Maria qui a acheté une petite chambre de bonne en résidence secondaire, pour la laisser à sa petite fille comme capital de support et qui la laisse momentanément vide. N'ayant pas trouvé d'emplois adéquats à Turin, les revenus de ces appartements proposés sur Airbnb soutiennent économiquement la stratégie migratoire de ce jeune couple en quête de conditions de vie plus aisées vers les États-Unis, où Miguel est en doctorat et où Maria travaille. Ce cas montre bien trois aspects. En premier lieu, l'importance de la transmission familiale des propriétés, une caractéristique du système de logement et de welfare sud-européen (Allen *et al.*, 2004 ; Poggio, 2008). Deuxièmement, il souligne une autre caractéristique d'un « paradoxe italien » (Gentili et Hoestrka, 2018) où 22 % du parc immobilier national est vacant (à Turin il s'agit de 30 000-35 000 logements vides)<sup>9</sup>. Enfin, cette situation en particulier, peut être vue comme représentative d'un plus grand malaise des nouvelles générations ayant des diplômes supérieurs, mais avec peu de chances de trouver des opportunités professionnelles adaptées à leur qualification sur le marché du travail classique et local (Dubucs, Pfirsch, Recchi et Schmolli, 2017 ; Pugliese, 2018). Maria et Miguel profitent donc des prix bas du quartier pour extraire de la rente et se donner des chances de succès à l'étranger. Selon les approches de la gentrification de Neil Smith (1995), ce couple est arrivé au moment où le différentiel de rente, le rent gap, augmentait, soit pour en tirer un

---

9 <http://www.regione.piemonte.it/edilizia/censim.htm>.

profit immédiat (avec la plateforme) soit en souhaitant une véritable gentrification du quartier.

« Des problèmes ? Avec la gentrification ? !... Je suis pas tout à fait d'accord, je ne comprends pas quel souci il pourrait y avoir avec ça ! » (Maria, 33, licence, propriétaire de trois greniers).

On est donc ici dans le monde de la rente d'investissement, même si l'on est loin des *corporate developers* et des professionnels de l'immobilier plus souvent étudiés. Ce type de rente ouvre un nouveau scénario pour ceux qui se retrouvent sans emploi mais disposent de ressources patrimoniales disponibles. Les interviewés sont très conscients de cette possibilité, et leur situation peut être efficacement résumée par les mots de Fabrizio, 45 ans, qui travaillait pour une agence de voyage et qui a récemment acheté un petit appartement à Porta Palazzo :

« On a perdu notre emploi, on a de la menue monnaie de côté, vraiment de la menue monnaie, on la dépense entièrement – parce qu'on n'aura plus rien après – pour acheter un deux-pièces de merde pour soixante, soixante-dix mille euros, on y ajoute douze, quinze mille euros pour la rénovation et on va le louer sur Airbnb... au pire, on le... revend ou on le loue aux étudiants, mais c'est ça l'objectif. Donc il y a beaucoup de gens qui, comme moi, ont dû se retrousser les manches et s'inventer des trucs, ils ont réussi à trouver une solution pour se garantir des revenus ! » (Fabrizio, 45 ans, hôte, loue sa résidence secondaire).

Dans le cas de Maria et Miguel, le grenier provenant de la famille souligne le rôle des enjeux économiques et sociaux des héritages et des ressources patrimoniales (Piketty, 2013) ou, comme le montrent la situation des Fabrizio et autres, la possibilité de compter sur des économies accumulées.

Si l'on devient rentiers pour tirer profit du patrimoine existant, le capitalisme de plateforme crée aussi sa propre demande et, ce faisant, contribue de façon non négligeable à la production de nouvelles inégalités. C'est-à-dire que l'achat des logements, soit principaux, soit secondaires découle aussi de la possibilité de les proposer en ligne, surtout dans une période où d'autres investissements, financiers par exemple, ne semblent être aussi rentables. Avoir recours à la location de courte durée permet en effet, à long terme, de devenir propriétaire, parce que la location fournit les moyens financiers pour soutenir les coûts de l'emprunt, comme le raconte Pietro. Dans son cas, c'est grâce aux revenus de deux chambres qu'il est en train de réussir à s'acheter son appartement principal à Porta Palazzo – Aurora et mener son style de vie désiré et discret :

« Ce que je suis en train de faire avec l'argent des chambres... c'est mettre de côté pour l'emprunt. Je sais que j'ai une dépense régulière que je dois faire gaffe à payer, et je la repaye à travers la location. Donc, en réalité, il me reste très peu. Mais du coup, cette activité me procure une sensation de

sécurité qu'avec mon boulot je ne peux pas avoir. J'aime vivre simplement, le marché, c'est juste en bas, avec les paysans et leurs produits frais et merveilleux, je suis gâté, j'habite à Porta Palazzo, le plus beau quartier du monde où il y a une fusion d'étrangers et des cultures, où tu peux manger dans une *piola* pour sept ou huit euros ! Je reste bien, la qualité de la vie est bonne même si je n'ai pas beaucoup d'argent. Dans mon cas, j'ai eu vraiment la chance de pouvoir utiliser ce qu'avant je gaspillais avec le loyer pour devenir propriétaire de ce bien » (Pietro, 46, artiste de rue, une fille, master, propriétaire d'un appartement).

Le désir de Pietro de devenir propriétaire reflète la culture de la propriété, typique du contexte italien, mais d'un autre côté, on voit aussi que l'achat d'une deuxième propriété devient un objectif d'investissement pour les ménages italiens, même en temps de crise : une possibilité d'accumulation de la richesse en vue du futur, surtout pour les familles avec des enfants. La décision d'entreprendre une dépense significative dans le secteur devient rentable économiquement seulement à travers l'utilisation de l'argent provenant des revenus d'Airbnb et intermédiaires similaires, utilisés pour payer l'hypothèque. C'est le cas aussi d'une famille à double revenu qui réside dans une résidence en coopérative, mais qui semble être étranglée dans ce que la littérature sociologique définit comme la *dual income trap* (Warren, 2004), c'est-à-dire la condition selon laquelle pour maintenir un couple avec deux salaires, il faut soutenir des coûts accessoires parfois très élevés (deux voitures, une baby-sitter, etc.).

Cette famille a décidé d'acheter un petit appartement à Regio Parco, le périmètre dans lequel se concentre l'offre la plus nombreuse de solutions Airbnb à Aurora, et où de nouvelles entreprises de design, un café-vélos, une petite vente de soupes fraîches expriment la mode gentrifiée locale (Semi, 2015) et accompagnent une hausse des nouveaux achats et des réhabilitations d'immeubles, quelques fois uniquement pour les louer comme logements temporaires :

« On est deux travailleurs, on a deux revenus, il me semble qu'on se trouve dans une situation... disons... privilégiée dans cette période de crise, n'est-ce pas ? Mon mari, il est partiellement profession libérale, partiellement salarié, mais j'ai clairement en tête que, chaque fois, à la fin du mois, on est vraiment juste, et cela signifie que, quelquefois, on est à la limite, on est à sec. Donc on n'était vraiment pas du tout dans la condition de pouvoir soutenir une hypothèque, absolument pas ! C'était possible seulement dans le cas où on aurait eu un revenu supplémentaire, c'est-à-dire celui qu'on a grâce à Airbnb. C'est sûr, pour nous, il s'agit d'un complément, c'est un point essentiel : soit on faisait comme ça, soit on n'achetait rien du tout ! On devait absolument tirer de l'argent de cette maison-là. L'appartement est un petit investissement parce qu'on a deux enfants, et qui sait ce qu'on pourra leur offrir dans le futur à ces deux-là ? Eh ben oui, on a pensé que... peut-être un logement, un petit appartement, peut leur servir, non ? » (Silvia, 54, employée de bureau, mariée avec deux fils adolescents, un appartement secondaire et un logement primaire en coopérative).

Analyser ces parcours de vie et ces régimes de légitimation et de justification (Boltanski et Thévenot, 1991) nous permet de définir également un éventail des possibilités et des utilisations de la rente liée aux logements et aux différentes expériences d'austérité moyenne en contexte populaire.

Ces stratégies sont diverses, qu'il s'agisse de remplacer entièrement un revenu sur le marché du travail traditionnel et de faire face à une situation de chômage ; qu'il s'agisse de compléter un salaire insuffisant pour la reproduction de la famille ou la réalisation de soi, ou encore qu'il s'agisse de produire un revenu supplémentaire pour devenir propriétaire et investir dans le secteur immobilier. Mais toutes ces stratégies mettent en lumière des phénomènes assez nouveaux. On voit émerger d'abord des initiatives et des réponses « faites maison » aux difficultés du quotidien de la crise. Cela apparaît dans un contexte de remplacement des carences du welfare local et national et des politiques sociales adéquates, permettant d'interpréter ces mécanismes comme une nouvelle « stratégie de la classe moyenne » (Bagnasco, 2008 ; Sassatelli, Santoro et Semi, 2015 ; Bagnasco, 2016).

On voit ici une utilisation « débrouillarde » de ressources matérielles (l'argent, les héritages, le logement) ou immatérielles (les compétences, le temps, la culture, les relations) pour préserver la position intermédiaire dans le système de la stratification sociale, ou, pour les plus jeunes, pour atteindre le niveau de vie « moyen » des générations précédentes. Ces initiatives garantissent la possibilité d'accéder aux modes de consommation qui les caractérisent en tant que groupe social. Cela permet aussi de maintenir une identité de classe solide aussi bien que de gérer une période de privation relative. Ces besoins, en effet, se constituent comme une des raisons déterminantes. L'expérience de Federica, dont le café a fait faillite pendant la crise économique, est tout à fait claire à ce propos :

« Cela fait quatre ans que je loue mon trois-pièces de cette manière. Parfois, je veux m'organiser un week-end quelque part, des petites vacances ou je veux m'acheter quelque chose. Donc je pense : « Vas-y, je fais ce sacrifice, ça va valoir le coup. » C'est sûr, cet argent ne peut pas être un salaire entier, mais c'est vraiment quelque chose qui me permet de mener le style de vie que j'avais avant, sans renoncer à l'apéro, à une pizza ou à un dîner au resto. Hum, bien sûr, mes amis souvent, ils disent « Mais comment est-ce possible ?... Elle fait la baby-sitter trois jours par semaine, et elle part tout le temps quelque part, et dîne souvent dehors. Comment elle fait pour avoir les moyens ? » Eh oui, en gardant des enfants ou des chiens, en louant mon appartement je réussis à rester à flot » (Federica, 44, licence, appartement entier, premier appartement).

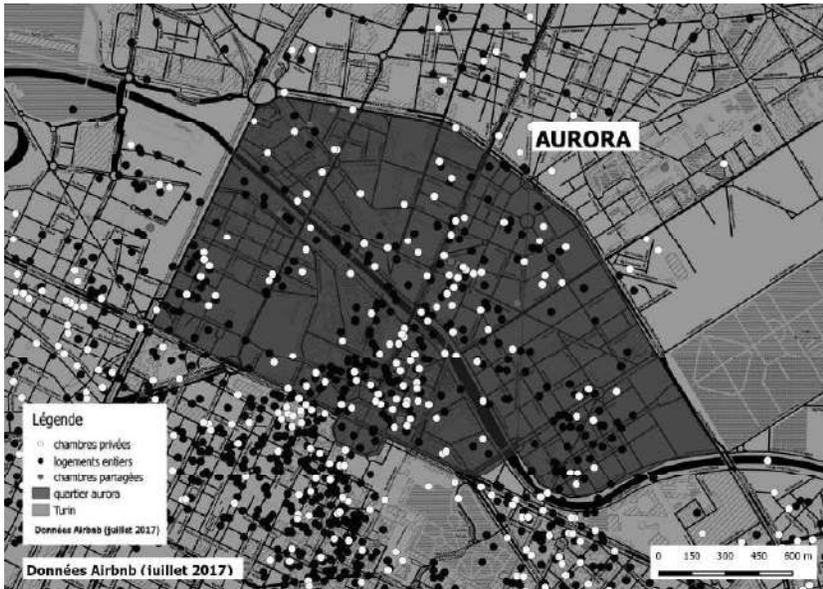
Cependant, à des réponses à la crise qui se ressemblent, peuvent correspondre des conditions de départ tout à fait différentes. Une approche analytique et empirique des inégalités structurelles, qui s'inscrit dans le courant d'inspiration bourdieusien de la *cultural class analysis* (Savage *et al.*, 2015), peut apporter un éclairage nouveau au débat sur les inégalités sociales.

En ce sens, la prise en considération des différentes combinaisons (type et quantité) des capitaux – économique, culturel, social – (Bourdieu, 1986) qui permettent l'individuation des différentes classes sociales, montre comment la position dans cette structure joue un rôle différentiel et différencié dans la possibilité et la réussite de cette initiative économique. Une condition urbaine largement propriétaire ouvre une opportunité d'extraction de rente qui reste néanmoins assez différenciée au sein des classes moyennes. Ici, les conditions sont diverses du point de vue du type de bien qui est proposé (une chambre, un appartement ou plusieurs), du point de vue de la localisation urbaine (en centre-ville, dans un quartier gentrifié ou à l'écart des quartiers touristiques) ou du point de vue du détenteur de cette offre (un propriétaire « cool » et cosmopolite ou plutôt quelqu'un avec de moindres compétences sociales). Le succès dans le monde des locations de courte durée est réservé à ceux qui disposent de la combinaison de capitaux la plus favorable : la connaissance des langues étrangères (à ce propos les titres des annonces sont aussi significatifs), un certain goût dans l'ameublement, la possibilité de fournir des services supplémentaires et la disponibilité de temps à y consacrer, la possibilité de payer un tiers pour faire le ménage ou l'accueil des visiteurs. Tout cela est bien évidemment corrélé au fait d'être soi-même usager de ces plateformes en tant que touristes et donc de savoir exploiter au maximum les capitaux économique, culturel et social qui permettent d'atteindre efficacement les meilleurs volumes de rente.

Les structures et les aspects plus symboliques de la différenciation sociale se traduisent aussi au niveau de l'espace (Bourdieu 1980 ; Ripoll 2013). De façon significative, la superposition de la géographie résidentielle et de la géographie des locations de courte durée permet de cartographier l'accumulation de la richesse et les mouvements de recomposition de la propriété.

En effet, un regard plus attentif aux traductions socio-spatiales de ces initiatives, nous montre une cartographie intéressante et contre-intuitive (par rapport à l'idéologie du *sharing*). L'offre d'appartements entiers sur Airbnb, transformés en locations temporaires, dépasse largement celle des chambres, même en contexte populaire, comme c'est souvent le cas en Europe. On voit là, une carte non seulement de la géolocalisation éparpillée de l'offre de ces solutions locatives temporaires, mais surtout une clé interprétative de la distribution, de l'accumulation et de l'extraction de la richesse. Quantitativement, 70 % de l'offre se constitue d'appartements entiers, contre 30 % de chambres à l'intérieur des logements privés : les propriétaires « pauvres » qui louent une partie de leur appartement sont donc numériquement inférieurs par rapport aux propriétés entières disponibles.

Pour le cas italien et dans l'analyse urbaine des effets des plateformes locatives, il est donc nécessaire de développer une nouvelle sensibilité analytique pour les intersections entre les générations et le genre, d'un côté, et les nuances internes aux classes sociales en général, et moyennes en particulier, dans l'autre. Un tel cadre analytique est une condition préalable importante, car il vise à stimuler



Source : données Airbnb, data-scraping par Tom Slee. Élaboration par Alessandra Esposito.

**Fig. 4** Géographie des logements temporaires Airbnb à Aurora  
*Geography of Airbnb short-term rentals in Aurora*

une analyse plus précise des géographies de la rente urbaine, aussi bien que des trajectoires sociales des sujets, liées à des conditions d'austérité.

## 6 Conclusion

Toutefois, au-delà des stratégies d'acteur, en arrière-plan, il y a quand même la ville et le quartier, qui façonnent le système de possibilités et contraintes des citoyens. Du côté de la ville, la seule politique publique envers ces plateformes est celle qui impose de payer une taxe de séjour de 2,30 euros par personne (cette taxe a été étendue à ce genre de location qu'en début de 2018), sans envisager jusqu'à présent l'établissement d'un registre municipal des appartements sur plateforme.

Si l'on considère l'échelle du quartier, Aurora, en étant simultanément hors du centre et près du centre, se situe dans une position très favorable à une gentrification, voir touristification, par le biais des plateformes. Les opérations de renouvellement urbain, par exemple l'ouverture des quartiers généraux de la multinationale du café Lavazza au cœur même du quartier, dans une des zones les moins chères de la ville, sont aujourd'hui une promesse d'attractivité supplémentaire pour le nouveau secteur du logement de courte durée, soit pour les résidents historiques, soit pour les pionniers de tous ces processus. En même

temps, les zones plus défavorisées du quartier Aurora, que ce soit les rues à proximité des marchés de Porta Palazzo et du Balon, ou les rives du fleuve Dora, donnent au quartier une atmosphère d'authenticité, très prisée par ces flux de touristes qui aiment séjourner « chez l'habitant » mais souvent sans l'habitant, se baladant hors du centre-ville.

Le cas turinois aide donc à dévoiler les liens entre la crise économique, le succès de l'économie des plateformes — notamment de Airbnb — et les stratégies quotidiennes élaborées notamment par les couches moyennes et moyennes inférieures.

L'analyse à l'échelle d'un quartier péricentral — bien que partielle — met en lumière certaines dynamiques présentes à l'échelle de l'Italie et même de l'Europe du Sud : les changements des patrimoines immobiliers et la production d'opportunités professionnelles à travers l'extraction de rente par le secteur du logement (Boltanski et Esquerre, 2017).

La rente urbaine prospère dans les périodes de déclin (Tocci, 2009). Dans un contexte d'*austerity urbanism*, les trois rentes qu'on a décrites, celle de substitution, de complément et celle d'investissement, s'établissent exactement pour faire face et faire avec l'*austerity living* dans sa dimension locale, tout en soulignant aussi que l'activité d'extraction est souvent aussi une activité économique et donc de travail.

Une remarque est nécessaire, en guise de conclusion. Cette analyse se focalise sur le marché privé des logements en temps de crise et sur des quartiers péricentraux. Ce travail, à travers les paroles des acteurs, a exploré les pratiques des classes moyennes — blanches, cosmopolites, souvent cultivées — et suggère des nouvelles pistes d'analyse sur leur rôle dans la production *i*) de ce type de marché et sa professionnalisation croissante, *ii*) de nouvelles géographies sociales urbaines, *iii*) des inégalités sociales.

Si on l'étudie à travers la loupe d'une austérité « moyenne », le logement vit un processus simultané de désacralisation et de marchandisation : une mutation de bien primaire à bien de consommation (Madden et Marcuse, 2016). Or il s'agit d'un processus tout à fait rationnel du point de vue des individus, une stratégie pour résoudre partiellement ou entièrement une situation de précarité mais qui, si on l'observe au niveau des effets urbains associés, provoque des externalités négatives en termes d'accessibilité au marché des logements de longue durée et de hausse des prix. Une austérité « moyenne » de courte période jette les bases d'une précarité « maximale » dans la longue période. Si les acteurs publics n'ont pas été étudiés ici, c'est justement parce qu'ils sont tout à fait absents : ils comprennent la dimension touristique de la question, mais pas celle du logement et du droit à la ville. Ayant renoncé dans les décennies précédentes à jouer un rôle actif dans la production de nouveaux logements à loyer modéré, ils ont maintenant renoncé à réglementer, au moins dans le cas de Turin, les effets des plateformes résidentielles. Dans ce scénario parfaitement néolibéral, familles et marché trouvent des solutions pour combler les vides. Il s'agit de vides de salaires, d'opportunités sur les marchés de l'emploi et sur ceux du logement. Les familles

pouvant compter sur le soutien des générations antérieures et des accumulations de biens immobiliers deviennent rentières. Les effets à long-termes pourront être évalués dans les années à venir, mais plusieurs conséquences sont déjà visibles, il suffit de s'en donner les moyens.

---

Department of Cultures, Politics and Society  
Lungodora Siena 100A  
Room 3D402  
Université de Turin,  
10153 Torino  
Italie  
giovanni.semi@unito.it

---

NASP | Network for the Advancement of Social and  
Political Studies  
Université de Milan et Université de Turin  
Via Pace 10  
20122 Milan  
Italie  
marta.tonetta@unimi.it

## Bibliographie

---

- Allen J. *et al.* (2004), *Housing and Welfare in Southern Europe*, Oxford, Blackwell Publishing, 240 p.
- Aguilera T, Artioli F., et Colomb C. (en vue de paraison). « Holiday Rentals, the « Right to Regulate » and the Cities'Capacity to Do so : Comparing Regulatory Measures and Policy Instruments in European Cities ».
- Artioli F. (2018), « Digital platforms and cities : a literature review for urban research », *Cities are back in town*, Working Paper 01/2018, Sciences Po Urban School.
- Bagnasco A. (2008), *Ceto medio. Perché e come occuparsene*, Bologne, Il Mulino, 376 p.
- Bagnasco A. (2016), *La questione del ceto medio. Un racconto del cambiamento sociale*, Bologne, Il Mulino, 229 p.
- Baldini, M., et Poggio, T. (2014). « The Italian housing system and the global financial crisis », *Journal of Housing and the Built Environment*, 29 (2), p. 317-334.
- Binnie J. *et al.* (éd) (2006), *Cosmopolitan urbanism*, Londres, Routledge, 272 p.
- Boltanski L. et Thévenot L. (1991), *De la justification. Les économies de la grandeur*, Paris, Gallimard, 483 p.
- Boltanski L. et Esquerre A. (2017), *Enrichissement. Une critique de la marchandise*, Paris, Gallimard, 672 p.
- Bourdieu P. (1980), *Le sens pratique*, Paris, Minuit, 500 p.
- Bourdieu P. (1986), « The forms of capital », in *Handbook of theory and research for the sociology of education*, J.G. Richardson (dir.), New York, Greenwood Press, p. 241-258.
- Capello C. et Semi G. (éd) (2018), *Torino. Un profilo etnografico*, Milano, Meltemi, p. 268.
- Celata F. (2017) « La airbnbificazione delle città : gli effetti a Roma tra centro e periferia ». *Working paper Memotef*, au lien ([www.memotef.uniroma1.it/sites/dipartimento/files/Celata\\_Airbnbificazione\\_Roma.pdf](http://www.memotef.uniroma1.it/sites/dipartimento/files/Celata_Airbnbificazione_Roma.pdf)).

- Cocola-Gant, A. (2016). « Holiday Rentals : The New Gentrification Battlefront. » *Sociological Research Online* 21 (3), p. 1-10.
- Colomb C. et Novy J., (éd) (2016), *Protest and Resistance in the Tourist City*. Abingdon, Oxon ; New York, Routledge, 344 p.
- Costa G. et alii (éd) (2017), *40 anni di salute a Torino. Spunti per leggere i bisogni e i risultati delle politiche*, Milan, Inferenze, 350 p.
- Crouch C. (2011), *The strange non-death of neo-liberalism*, London, Polity, p. 224.
- Dubucs H., Pfirsch T., Recchi E., et Schmoll C. (2017), « Je suis un Italien de Paris : Italian migrants' incorporation in a European capital city », *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 43 (4), p. 578-595.
- Eckardt F. et Sánchez J. R. (éd) (2015), *City of Crisis : The Multiple Contestation of Southern European Cities*, Bielefeld, Transcript Verlag, 249 p.
- Franzini M. et Raitano M. (éd) (2018), *Il mercato rende diseguali ? La distribuzione del reddito in Italia*, Bologna, Il Mulino, 352 p.
- Gentili M. et Hoekstra J. (2018), « Houses without people and people without houses : a cultural and institutional exploration of an Italian paradox », *Housing Studies*, p. 1-23.
- Harvey D. (2010), *The enigma of capital*, New York, Oxford University Press, p. 320
- Lazzarato M. (2011), *La fabrique de l'homme endetté : essai sur la condition néolibérale*, Paris, éd Amsterdam.
- Madden D. et Marcuse P. (2016), *In Defense of Housing : The Politics of Crisis*, London, Verso, 240 p.
- Peck J. (2012), « Austerity urbanism : American cities under extreme economy », *City*, 16 (6), p. 626-655.
- Piketty T. (2013), *Le capital au XXI<sup>e</sup> siècle*, Paris, Éditions du Seuil, 976 p.
- Pizzolato N. (2013), *Challenging global capitalism : Labor migration, radical struggle, and urban change in Detroit and Turin*, London, Springer, 252 p.
- Poggio T. (2008), « The intergenerational transmission of home ownership and the reproduction of the familialistic welfare regime » in C. Saraceno, Families, Ageing and Social Policy. Generational Solidarity in European Welfare States, Cheltenham et Northampton, Edward Elgar, p. 59-87.
- Pugliese E. (2018), *Quelli che se ne vanno. La nuova emigrazione italiana*, Bologna, Il Mulino, 154 p.
- Quattrone, G et al. (2016), « Who Benefits from the Sharing Economy of Airbnb ? », International World Wide Web Conferences Steering Committee – <http://dl.acm.org/citation.cfm?id=2872427.2874815>.
- Rapporto Rota (2017), *Recuperare la rotta. Diciottesimo rapporto « Giorgio Rota » su Torino* – <https://www.rapporto-rotta.it/rapporti-su-torino/2017-recuperare-la-rotta.html>.
- Ripoll F. (2013), « Quelle dimension spatiale des structures sociales chez Bourdieu ? » Localisations résidentielles et jeux d'échelles dans La Distinction, in P. Coulangeon et J. Duval, *Trente ans après La Distinction de Pierre Bourdieu*, La Découverte, pp. 365-377.
- Rosa H. (2013), *Social acceleration : A new theory of modernity*, New York, Columbia University Press, 512 p.
- Rossi U. (2017), *Cities in global capitalism*, Cambridge, Polity, 213 p.
- Saraceno C. (2015), *Il lavoro non basta. La povertà in Europa negli anni della crisi*, Milan, Feltrinelli, 135 p.
- Savage M. et alii (2015), *Social class in the 21st Century*, London, Pelican, 480 p.
- Sassatelli R., Santoro M., et Semi G., (2015), *Fronteggiare la crisi. Come cambia lo stile di vita del ceto medio*, Bologna, Il Mulino, 338 p.
- Semi G. (2015), *Gentrification. Tutte le città come Disneyland ?* Bologna, Il Mulino, 237 p.

- Smith N. (2005), *The new urban frontier : Gentrification and the revanchist city*, London, Routledge, 288 p.
- Srnicek N. (2017), *Platform capitalism*, Cambridge, John Wiley & Sons, 171 p.
- Stabrowski F. (2017) « Airbnb and urban micro-entrepreneurialism in New York City », *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society* (10) p. 327-347.
- Tabb W. K. (2014), « The wider context of austerity urbanism », *City*, 18 (2), pp. 87-100.
- Tocci W. (2009), « L'insostenibile ascesa della rendita urbana », *Democrazia e Diritto*, p. 17-59.
- Tonkiss F. (2013), « Austerity urbanism and the makeshift city », *City*, 17 (3), p. 312-324.
- Wachsmuth D. et Weisler A. (2017), « Airbnb and the Rent Gap : Gentrification Through the Sharing Economy », au lien <https://davidwachsmuth.com/2018/04/30/airbnb-and-the-rent-gap-paper-forthcoming-in-environment-and-planning-a/>.
- Warren E. et Warren Tyagi A. (2003), *The two-income trap. Why Middle-class parents are (still) going broke*, New York, Basic Books, 255 p.