

SOCIÉTÉ • LOGEMENT

Airbnb, Aritel, Booking... Les propriétaires se rebiffent contre les sites de location de vacances

Devenus incontournables, ces sites imposent leurs règles et leur prix et sont vus par un nombre grandissant de propriétaires comme abusant de leur hégémonie.

Par Isabelle Rey-Lefebvre • Publié le 05 août 2019 à 11h32 - Mis à jour le 06 août 2019 à 10h34

Article réservé aux abonnés



Manifestation anti-Airbnb à Barcelone, en 2018. PAU BARRENA / AFP

Quelques géants de l'Internet se disputent le marché lucratif de la location de vacances. Airbnb, pour qui la France est, après les Etats-Unis, la plus vaste « communauté », avec 600 000 annonces, a bousculé le secteur et impose son modèle. Il est notamment copié par Aritel (Homeaway, Homelidays...) qui, après son rachat, en 2016, par le géant américain du voyage Expedia pour 3,9 milliards de dollars (3,5 milliards d'euros), a aligné ses pratiques. Il ne se contente plus de passer les annonces de propriétaires moyennant un abonnement mais perçoit des commissions en pourcentage auprès des propriétaires comme des locataires et, à l'instar d'Airbnb, utilise d'impénétrables algorithmes qui font valser les tarifs et les annonces des premiers rangs tant enviés.

Booking, connu pour la réservation hôtelière, s'est aussi mis sur le créneau et 20 % de son chiffre d'affaires (en 2018) provient désormais de la location courte durée. Le site de petites annonces Leboncoin a racheté Locasun, en juin, se hissant, selon lui, au rang de numéro deux du secteur, et pratique à son tour la commission sur paiement.

« Aujourd'hui, ce sont des machines de guerre très directives et intrusives », Pierre Tellep

Maintenant que ces grands acteurs ont réussi à devenir incontournables, auraient-ils une tendance à abuser de leur puissance ? « *Jusqu'en 2016, ils étaient aimables et aux petits soins avec les propriétaires. Aujourd'hui, ce sont des machines de guerre très directives et intrusives* », accuse Pierre Tellep, fondateur du site Eldorado-immobilier.com, qui fédère 2 000 « *propriétaires qui se bougent* » et à qui il dispense ses conseils. « *Ils mettent les propriétaires sous la pression croisée des commentaires et de délais de plus en plus courts, poursuit-il. Ils leur imposent des frais de service et des commissions toujours plus chères – 15 % en moyenne pour Airbnb, dont 3 % à la charge du propriétaire, 17 % à 30 % pour Booking... –, leur dictent leur conduite, les incitant lourdement à, par exemple, autoriser la réservation instantanée – obligatoire chez Booking – qui ne permet aucun échange préalable avec le locataire ni un éventuel refus... Leurs méthodes sont, en outre, opaques et changent sans arrêt.* »

Lire aussi | [Faute de touristes étrangers, les vacanciers français sauvent la saison](#)

Algorithme « confidentiel »

Interrogé sur ce point, Airbnb renvoie à son site Internet, qui confirme : « *L'algorithme de classement des annonces (...) tient compte de près de cent facteurs différents pour chaque recherche. (...) La liste exacte des facteurs pris en compte reste confidentielle.* »