

---

# Documents sauvegardés

Vendredi 24 octobre 2025 à 10 h 19

1 document

---

Par Université de Rennes

# Sommaire

---

## Documents sauvegardés • 1 document

---

	24 octobre 2025	
<b>Le Monde (site web)</b>	<b>Comment New York est devenu un enfer pour Airbnb</b> « L'ogre Airbnb » (6/6). Depuis deux ans, les locations touristiques de courte durée sont en pratique bannies de la métropole américaine, conséquence d'une giga-complexification de la régulation. La ...	<b>3</b>

## Documents sauvegardés

**Le Monde**

© 2025 Le Monde. Tous droits réservés.  
Le présent document est protégé par les lois et conventions internationales sur le droit d'auteur et son utilisation est régie par ces lois et conventions.

0-Wfg0-E6sKTA8fB62EXnaw\_EsMV84ZJf8gKCyJDV2980  
rYn113W6KbQn5h0bnn9N213

news-20251024-LMF-edd\*cmofrc20251024\*66490903234

**Nom de la source**

Le Monde (site web)

Vendredi 24 octobre 2025

**Type de source**

Presse • Presse Web

Le Monde (site web) • 1973

mots

**Périodicité**

En continu

**Couverture géographique**

Internationale

**Provenance**

France

## Comment New York est devenu un enfer pour Airbnb

**« L'ogre Airbnb » (6/6). Depuis deux ans, les locations touristiques de courte durée sont en pratique bannies de la métropole américaine, conséquence d'une giga-complexification de la régulation. La plateforme espère, sans grande illusion, faire assouplir les règles à l'occasion des élections municipales du 4 novembre.**

L'endroit avait tout d'un monde idéal pour Airbnb. Un nom connu dans le monde entier, un flot de touristes ininterrompu, des monuments iconiques, une offre de divertissement à nulle autre pareille, un parc hôtelier cher et saturé... New York et le géant de la location de courte durée ne pouvaient que « matcher ». Et pourtant, l'histoire a tourné au cauchemar pour la société californienne : New York, la « ville qui ne dort jamais », dans un Airbnb tout du moins.

La capitale de la finance mondiale, où chacun peut se réinventer en autoentrepreneur immobilier, a longtemps représenté l'un des plus gros marchés de la location de courte durée. Mais désormais, l'utilisateur de la plateforme qui cherche un meublé pour une famille à Greenwich Village, à Soho, à Tribeca, ou dans un autre des quartiers emblématiques de Manhattan, aura la surprise de découvrir une carte quasi vide. Inutile

de se tourner vers Brooklyn, le Queens, le Bronx et Staten Island, où la législation s'applique également. Les inconditionnels peuvent, en revanche, toujours aller chercher de l'autre côté de l'Hudson River, à Jersey City (New Jersey), où les règles sont plus souples mais d'où Central Park paraît lointain.

L'enfer pour Airbnb se résume en deux lettres et deux chiffres : « LL18 », pour Local Law 18 (« loi locale 18 »), l'appellation de la régulation adoptée en 2022 et mise en œuvre en septembre 2023, qui a eu pour effet de bouter la firme hors de la ville, ou presque. La LL18 a souvent été présentée comme une interdiction pure et simple d'Airbnb, mais il s'agit, en réalité, de la mise en place de règles très strictes, qui limitent de fait les activités de la plateforme.

Ces règles interviennent à trois niveaux. Le premier volet concerne les propriétaires qui, s'ils souhaitent louer leur logement pour une durée de moins de trente jours, doivent s'enregistrer auprès de la ville. A charge pour les plateformes de vérifier par la suite que leurs usagers respectent bien cette règle. En ajoutant une complexité administrative, la législation décourage les locations occasionnelles et les sous-locations, et oblige les loueurs à s'inscrire dans une

démarche légale.

Le deuxième pan de la LL18 vise à limiter considérablement le type de biens qui peuvent être partagés sur la plateforme. Sont exclus les appartements à loyer stabilisé – des formes de logements sociaux –, soit presque la moitié des biens de la ville, selon les données fournies par la mairie. Exclus également les appartements situés dans des copropriétés qui interdisent ce type de location. En 2025, 21 000 immeubles étaient sur la liste, et 14 000 autres avaient demandé à y être. Enfin, les propriétaires ne peuvent pas louer l'intégralité de leur appartement, sauf exception, et doivent être présents pendant le séjour des touristes, dont le nombre maximum est réduit à deux personnes. En clair, les locations sont désormais limitées pour l'essentiel à une chambre chez l'habitant.

« Taux de vacance de seulement 1,4 % »

Ces règles existaient, en des termes quasi similaires, depuis 2010, mais n'étaient pas appliquées. L'utilisateur d'Airbnb qui a visité New York dans les années 2010 se souviendra d'avoir trouvé un logement sans problème, bien qu'à des prix déjà très élevés. Mais la LL18, en plus d'imposer ces nouvelles restrictions, a ajouté un troisième volet, en dotant l'Office of Special Enforcement, le bureau chargé

## Documents sauvegardés

de faire appliquer les règles municipales, de davantage de pouvoirs. Le montant des amendes a été renforcé et la responsabilité a été remise in fine sur les plateformes, chargées de contrôler la légalité des locations.

Deux ans après, les chiffres parlent d'eux-mêmes. Selon Airbnb, 90 % des annonces ont disparu du site. La mairie donne des chiffres encore plus radicaux : le nombre d'appartements disponibles à la location de moins de trente jours, qui était déjà passé de 60 000 en 2018, à 38 000 en 2023, est désormais de seulement 3 000. « Avec un taux de vacance de seulement 1,4 %, la ville de New York ne peut pas se permettre de voir des logements détournés au profit de locations illégales à court terme », a expliqué le maire démocrate de la ville, Eric Adams, lors de la présentation du bilan en septembre. Pour comparaison, une ville comme Paris a un taux de logements vacants de 9 %, selon l'Atelier parisien d'urbanisme.

Les contempteurs de la plateforme lui reprochent deux choses principalement : faire monter les prix de l'immobilier en accaparant une partie des logements ; transformer des immeubles d'habitation en lieux de passage, avec le va-et-vient de touristes prompts à fêter un peu trop bruyamment leur séjour new-yorkais. Pour ce qui est de ce deuxième aspect, les choses semblent avoir évolué dans le bon sens. Selon Gale Brewer, une membre démocrate du conseil municipal citée par le Wall Street Journal, le nombre de plaintes pour ce type de nuisances s'est effondré depuis l'application de la loi.

Pour ce qui est du marché de l'immobilier, la LL18 n'a, en revanche, pas fait de miracle, dans une ville où les loge-

ments sont rares, abominablement chers, et continuent à augmenter. Airbnb y voit la preuve que la firme n'est pas responsable de la crise du logement que traversent de nombreuses villes. « Deux ans après l'entrée en vigueur des règles strictes encadrant les locations de courte durée à New York, la situation des habitants s'est détériorée, assure Nathan Rotman, directeur des affaires publiques chez Airbnb. La réglementation n'a pas permis de faire baisser les loyers, ni d'améliorer le taux de vacance comme annoncé. Au contraire, elle a pénalisé les New-Yorkais, en particulier les résidents de quartiers défavorisés, qui bénéficient de la location de courte durée pour faire face à la crise du logement. »

Les hôtels, grands gagnants

Contacté par Le Monde, le bureau de la mairie de New York chargé de l'application de la loi conteste cette analyse, et rappelle que le but de la LL18 était davantage de lutter contre les locations illégales que de résoudre la crise immobilière, qui dépend de mécanismes complexes (les réglementations, le taux des emprunts, la construction de logements neufs, etc.). La réintroduction sur le marché de quelques dizaines de milliers d'appartements ne suffit pas, dans une ville de la taille de New York, à inverser la tendance.

Le coût de la location a globalement explosé à New York depuis dix ans. En 2015, le loyer médian tournait autour de 2 700 dollars (2 300 euros), contre 4 000 dollars aujourd'hui, soit un bond de 48 %. La hausse est un peu moins abrupte depuis l'adoption de la réglementation, avec une augmentation de 5,8 % en deux ans, selon les données de StreetEasy, un site qui répertorie l'intégralité des biens mis officiellement sur

le marché de la location. Mais il paraît difficile d'attribuer la hausse des loyers dans les années 2010 à Airbnb, tout comme il est difficile de savoir si le quasi-bannissement de la plateforme est responsable du léger ralentissement de cette tendance.

En revanche, il paraît assez clair que les grands gagnants de la LL18 sont surtout les hôtels, qui avaient été malmenés pendant la pandémie de Covid-19. Avec la disparition de ce concurrent naturel, les prix ont augmenté. Le revenu moyen tiré d'une chambre d'hôtel sur douze mois est passé de 237 dollars, en 2023, à 276 dollars, en septembre 2025, selon les données fournies par CoStar Group, une société spécialisée dans l'immobilier commercial aux Etats-Unis. En période d'afflux touristique, il est désormais difficile de trouver une chambre d'hôtel à moins de 400 dollars la nuit à Manhattan.

Selon Didio Pequeno, directeur de l'analyse du marché de l'hôtellerie chez CoStar Group, la régulation des locations de courte durée, qui a limité l'offre, est pour beaucoup dans les performances du secteur. « C'est clairement lié, New York a toujours eu l'avantage d'avoir une forte demande, avec un taux d'occupation au-dessus de 80 %. En septembre, le taux d'occupation approche les 87 %. C'est exceptionnellement élevé. Et, dès que vous avez un taux d'occupation aussi élevé, cela vous permet de réellement pousser à la hausse le tarif journalier moyen. »

Dans le même temps, la ville de New York a connu un afflux très important de réfugiés, à tel point que la mairie a dû réquisitionner des chambres d'hôtel pour loger des familles, concentrant sur un plus petit nombre d'établissements la

## Documents sauvegardés

demande touristique, ce qui a également contribué à faire augmenter les prix. Avec 37,5 millions de nuitées en 2024, et une tendance à la hausse, le secteur hôtelier renoue peu à peu avec les chiffres d'avant-Covid-19.

### Engagé dans la bataille municipale

Airbnb n'entend pas pour autant abandonner la bataille. L'offensive se joue sur plusieurs tableaux, à commencer par la grande scène politique new-yorkaise. La firme californienne pousse en faveur d'un texte assouplissant la législation, et elle s'est investie à plein dans les élections municipales, qui se dérouleront le 4 novembre. Elle a financé un comité d'action politique local à hauteur de 5 millions de dollars, afin de soutenir les candidats favorables à sa proposition de loi, soit l'une des plus importantes contributions de la campagne.

Les choses ne se déroulent toutefois pas comme prévu. Zohran Mamdani, le candidat démocrate qui fait la course en tête, est un farouche opposant de la location de courte durée. Dans un spot télévisé financé en juin, la plateforme s'en prenait à lui et à son programme, accusé de faire encore monter les prix dans la ville. Joe Gebbia, l'un des fondateurs de la plateforme, qui n'a plus de responsabilité au quotidien selon Airbnb, a investi 1 million de dollars de sa fortune personnelle dans la dernière ligne droite de la campagne pour tenter d'entraver la marche en avant de Zohran Mamdani.

La société assure cependant au Monde qu'elle collaborera avec la personne qui remportera l'élection de novembre, quelle qu'elle soit : « Airbnb partage l'engagement de M. Mamdani à soutenir les New-Yorkais confrontés à la

crise du logement, ainsi que sa volonté de faire de New York une ville d'accueil d'événements majeurs, comme la Coupe du monde de la FIFA 2025 [qui s'est déroulée en juin et juillet]. »

Le principal syndicat des hôteliers de la ville, l'Hotel and Gaming Trades Council, a fait preuve de plus de souplesse idéologique. Après avoir soutenu son opposant, Andrew Cuomo, lors de la primaire démocrate, l'organisation a basculé et adopté bruyamment la candidature de Zohran Mamdani au lendemain de sa victoire en juin. Dans le même temps, elle faisait fuiter un sondage censé démontrer qu'une majorité d'habitants de la ville (56 %) étaient opposés au retour d'Airbnb. Contacté par Le Monde, le syndicat n'a pas répondu.

L'enjeu pour Airbnb est autant de regagner des parts de marché à New York que d'empêcher la contagion au reste des Etats-Unis, où de nombreuses villes regardent de près ce qu'il se passe à Manhattan. La société a tenté de contester en septembre devant les tribunaux une législation adoptée à La Nouvelle-Orléans (Louisiane), mais a perdu en première instance. « Nous regrettons cette décision, qui ignore les droits fondamentaux des propriétaires », a-t-elle réagi. La LL18 n'a peut-être pas fini de faire faire des nuits blanches aux dirigeants d'Airbnb.

### Cet article est paru dans Le Monde (site web)

[https://www.lemonde.fr/economie/article/2025/10/24/comment-new-york-est-devenu-un-enfer-pour-airbnb\\_6649090\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2025/10/24/comment-new-york-est-devenu-un-enfer-pour-airbnb_6649090_3234.html)