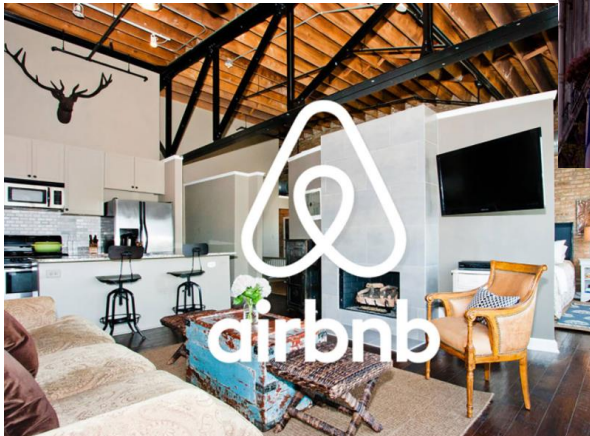


IMPACT D'AIRBNB FACE AUX HOTELS DES DIFFERENTES REGIONS DE SUISSE

Projet TIA



Mivelaz Sarah, Götz Lucie, Volery Pauline

HES-SO Valais | 07.12.18 | 701_c

Table des matières

1. Introduction	p.2
2. Quelles sont les menaces pour l'hôtellerie suisse et pourquoi ?	p.3
3. Airbnb dans les régions touristiques (Valais/Grisons)	p.3
4. Airbnb dans les villes	p.4
5. Conclusion	p.4
6. Bibliographie	p.5

Impact d'Airbnb face aux hôtels des différentes régions de Suisse

1. Introduction

Airbnb, fondé en 2007 par deux américains, est une plateforme communautaire payante de location et de réservation de logements de particuliers.

Elle contient plus de 1,5 million d'annonces dans plus de 34'000 villes et 191 pays.

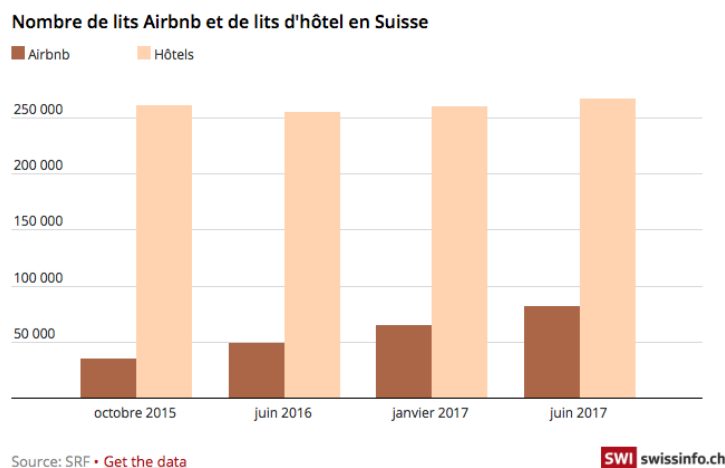
Depuis quelques années, elle a connu une expansion remarquable en Suisse. Selon une étude de l'Observatoire Valaisan, plus de 80'000 lits suisses étaient proposés en juin 2017. Ce qui équivaut à une hausse de 66% par rapport à juin de l'année précédente et environ deux fois plus qu'en juin 2015. En 2018, nous sommes actuellement à 92'315 lits.

Cette offre croissante se concentre principalement en Valais (qui possède presque 1/3 du total des lits Airbnb), dans les Grisons et dans le canton de Berne. Néanmoins les grandes villes ne sont pas en reste.

Cette thématique est de plus en plus présente de nos jours et inquiète l'industrie de l'hôtellerie suisse qui fait face à une nouvelle forme de concurrence qu'elle ne connaissait pas il y a dix ans environ.

2. Quelles sont les menaces pour l'hôtellerie suisse et pourquoi ?

Airbn tracasse les hôteliers suisses car depuis quelques temps cette plateforme est de plus en plus présente sur le marché suisse.



Ci-dessus nous constatons que le nombre de lits proposés par Airbnb est en constante augmentation depuis 2015, alors que le nombre de lits proposé par les différents hôtels suisses reste plus ou moins le même.

Airbnb offre les mêmes services que les hôtels, qui se plaignent d'une concurrence déloyale. En effet, un hôtel classique est soumis à de nombreuses règles et normes en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité. Il a aussi à sa charge des obligations fiscales et sociales, comme par exemple la protection des droits des salariés. A contrario, Airbnb profite

du vide juridique qui l'entoure et échappe presque à tout contrôle. Cette plateforme peut donc se permettre d'offrir des services moins chers que certains hôtels.

Les tensions règnent entre ces entités, et les débats font rage. En France par exemple, les hôteliers attaquent en justice la plateforme pour « concurrence déloyale ».

En Suisse, nous en sommes encore aux débats. Cette polémique est d'ailleurs comparable à celle d'Uber. D'un côté, elle est soutenue par les partisans de l'innovation qui voient cela comme une manière de réveiller les industries endormies. Et de l'autre, les hôteliers considèrent que ces plateformes abusent du flou juridique dans lesquelles elles se trouvent.

3. Airbnb dans les régions touristiques (Valais/Grisons)

D'après une enquête de l'Observatoire Valaisan du tourisme, le Valais serait le canton suisse ayant le plus de lits sur la plateforme Airbnb, ce qui est cohérent sachant que ce canton est, après les Grisons, le canton ayant le plus d'établissements touristiques de Suisse.

Dans ces cantons où le tourisme est une branche importante de l'économie, la concurrence entre les différentes formes d'hébergement est grande. Même si le nombre de lits d'hôtel dans ces deux cantons reste largement supérieur à celui du nombre de lits Airbnb (pour le Valais 25% des lits sont sous la couleur Airbnb), une concurrence peut cependant être observée. En effet, la part d'Airbnb sur le marché n'a cessé d'augmenter ces dernières années.

De plus, on peut constater une tendance à la professionnalisation des hôtes Airbnb. Selon le ICT Journal, 20% des logements Airbnb sont gérés par des professionnels, c'est-à-dire qu'ils en font leurs métiers à part entière. Il y a donc une disparition peu à peu de l'esprit d'échange et de communauté qui caractérise initialement la plateforme. En se professionnalisant, le secteur Airbnb se rapproche petit à petit du produit hôtelier, car son offre a de plus grande similitude avec celle d'un hôtel. Dans une région telle que le Valais et les Grisons où l'hôtellerie est fortement développée, l'influence est d'autant plus menaçante.

Hormis une déformation de l'esprit de base de Airbnb ; comme dit plus haut, le problème réside dans le vide réglementaire et l'absence de lois adaptées à la pratique. Les hôtes Airbnb n'ont que très peu de restrictions au niveau de la législation, ce qui les exempte de divers coûts. Cette liberté permet aux logements Airbnb d'être sur le marché à des prix parfois avantageux, ce qui rend l'hôtellerie moins attractive.

Si l'on prend l'exemple d'une famille de 5 personnes avec un revenu moyen, qui souhaite faire un séjour d'une semaine dans une station alpine pour skier, le coût du séjour, prenant en compte l'abonnement de ski, le matériel et la nourriture revient souvent à un prix très élevé. Si la famille trouve la possibilité de réduire les coûts de ses vacances de ski en ayant recours à une plateforme telle que Airbnb, elle pourra mettre de côté l'option de se loger en hôtel. De cette manière, la famille profitera d'un service de bonne qualité offert par des professionnels ainsi que d'un prix moins élevé.

4. Airbnb dans les villes

De manière générale, les grandes villes de Suisse sont les moins touchées par le phénomène Airbnb. La saison hivernale est par contre une aubaine pour la plateforme, la station de Crans-Montana est l'une des plus prisées par les voyageurs étrangers. La ville de Montreux n'est qu'en 5ème position des villes où l'influence Airbnb prend le dessus.

Cependant, la plateforme n'a pas dit son dernier mot. Elle compte faire de l'ombre à l'hôtellerie suisse en dévoilant ses deux nouvelles offres, qui lui permettent de casser son image de location bon marché et toucher un autre style de clientèle :

- *Airbnb plus* : cette offre s'est implantée dans les grandes villes d'Europe, elle propose une vérification des lieux loués (propreté, vitesse du wifi, équipement en bon état) par une équipe Airbnb. Ces prestations auront un prix et les clients devront payer en moyenne, deux fois plus, pour loger dans un environnement certifié. Le directeur Brian Chesky assure que « 73% de nos utilisateurs sont prêts à déboursier un peu plus pour louer un logement vérifié ».
- *Byond By Airbnb* : elle proposera des « locations d'exception », avec conciergerie à disposition.

Ces deux nouvelles offres ne sont que les premières d'une grande suite. Depuis ses débuts en 2008, la société ne s'est pas démontée face aux nombreux hôtels déjà présents dans le monde, et a su être une des plus grandes menaces pour l'industrie hôtelière. Ces deux nouvelles offres le démontrent bien.

Les grandes villes suisses sont touchées par le côté « commercial » de la société Airbnb. Un système très développé notamment à Genève, où les grandes multinationales achètent des immeubles entiers pour les consacrer à la location de logement à court terme, très prisé par les expatriés, hommes d'affaires à Genève pour quelques jours.

5. Conclusion

Airbnb fait de plus en plus d'effort pour se développer, que ce soit dans les régions touristiques ou dans les grandes villes de Suisse. Les hôteliers suisses doivent donc faire face à une forte concurrence qu'ils jugent parfois déloyale. Ils doivent trouver des alternatives innovantes afin de garder leurs clients. Pour les consommateurs c'est un avantage, car ils ont désormais plus de choix.

6. Bibliographie

Andreola, JM. (27.03.17), Airbnb : les hôtels subissent une concurrence déloyale, *Le Temps*, récupéré sur <https://www.lesechos.fr/idees-debats/cercle/cercle-168075-airbnb-la-ville-de-paris-doit-reagir-avant-qu'il-ne-soit-trop-tard-2075445.php>

O'Sullivan, D. (12.10.17). La formule Airbnb atteint des sommets, *Swissinfo*, récupéré sur <https://www.swissinfo.ch/fre/economie/menace-sur-les-hotels- la-formule-airbnb-atteint-des-sommets/43591992>

Chavanne Y. (29.02.2016) Les professionnels sur Airbnb tracassent l'hôtellerie suisse, *ICT journal*, récupéré sur <https://www.ictjournal.ch/articles/2016-03-04/les-professionnels-sur-airbnb-tracassent-lhotellerie-suisse>

Hoffstetter M, (23.02.17), Le Valais devant Genève et Zurich pour l'offre Airbnb, *Bilan*, récupéré sur https://www.bilan.ch/economie/le_valais_devant_geneve_et_zurich_pour_l_offre_airbnb

Marin, J. (23.02.18). Airbnb monte en gamme, *Le Temps*, récupéré sur <https://www.letemps.ch/economie/airbnb-monte-gamme>

Conti, J. (09.11.14), Avec Airbnb, ma petite entreprise de location ne connaît pas la crise, *Le Temps*, récupéré sur <https://www.letemps.ch/suisse/airbnb-petite-entreprise-location-ne-connaît-crise>

Wikipedia. (19.11.18). *Airbnb*, récupéré sur <https://fr.wikipedia.org/wiki/Airbnb>

Images

<https://www.parisinfo.com/ou-dormir/hotels>

https://www.tourmag.com/Qui-pourra-stopper-l-expansion-d-Airbnb_a91227.html