

# Analyse : importance du phénomène Airbnb en Valais et en Suisse

---

Novembre 2014



## Table des matières :

### Contenu

Introduction .....	3
Méthode .....	3
Vue d'ensemble de l'emprise d'Airbnb sur le marché suisse .....	4
Inventaire de l'offre en Suisse selon les types de logements par canton .....	4
Prix en Suisse : positionnement d'Airbnb .....	5
Capacité d'accueil en Suisse et comparaison avec l'offre hôtelière .....	6
Airbnb vis-à-vis des autres acteurs de la parahôtellerie en Suisse .....	7
En bref : l'importance d'Airbnb en Valais .....	8
L'offre Airbnb en Valais .....	9
Inventaire valaisan de l'offre par destinations touristiques et par types de logement .....	9
Les types de logements dans les 19 destinations valaisannes (en pourcentage) .....	9
Les prix moyens pratiqués en Valais selon les types de logements (En CHF par nuit) .....	10
Capacité d'accueil moyenne et totale (en nombre d'objets) par types de logement en Valais .....	10
Prix moyens et capacités d'accueil par destinations .....	11
Importance de l'offre Airbnb par rapport à la capacité d'accueil des destinations .....	11
Conclusion : une économie collaborative se déploie en Suisse et en Valais .....	12
Pour aller plus loin .....	13
Contact .....	14

## Introduction

Initialement confiné au secteur de l'industrie, le concept « **d'économie de partage** » s'intègre toujours plus intensément dans les services. Pour le tourisme, une des conséquences de ce phénomène est l'émergence de nouveaux modèles d'intermédiation. La prolifération de plateformes visant à mettre en relation des particuliers en est un des exemples les plus patents. Actuellement, Airbnb est la plateforme de référence dans le domaine de la location d'hébergements touristiques entre privés. Cependant, les locataires commerciaux sont de plus en plus nombreux à faire usage de ce canal de distribution.

Bien qu'il n'existe aucune statistique officielle, il est important de cerner l'ampleur du phénomène Airbnb et d'identifier les principales caractéristiques de son développement dans le canton du Valais et en Suisse. Grâce à ce type d'analyse, l'Observatoire Valaisan du Tourisme entend jouer son rôle de diffuseur d'une information originale dont la valeur ajoutée permet de répondre à des besoins ponctuels exprimés par les organismes de promotion et les professionnels du tourisme valaisan.

Créé en 2008, Airbnb se basait à l'époque sur un concept totalement révolutionnaire. Alors que la location de logements en ligne était très largement dominée par des sites **commerciaux (B2C)** comme booking.com ou Expedia, Airbnb faisait œuvre de pionnier d'un modèle visant les relations **de particuliers à particuliers (C2C)**. La plateforme qui propose actuellement des offres dans **34'000 lieux et 190 pays** s'appuie toujours sur un mode de fonctionnement qui laisse **assumer aux utilisateurs la majorité des risques liés à la réservation des logements**. En 2012, il a suffi de seulement quatre mois pour voir le nombre d'utilisateurs doubler en passant de 5 à 10 millions. L'évolution fulgurante du site s'accompagne d'un éloignement progressif de sa philosophie de base et on y trouve désormais des offres de tous types d'hébergement proposés sur une échelle tarifaire très large et concernant aussi bien des relations C2C que B2C.

Plus récemment encore, la plateforme a **pris de la hauteur** dans tous les sens du terme. Airbnb ne se limite plus aux régions urbaines, mais investit les destinations alpines avec l'intention d'y héberger **10'000 touristes** lors des prochaines vacances de fin d'année. Forte de sa puissance économique, la société californienne va même jusqu'à accompagner son développement en sponsorisant des événements majeurs comme les finales de la coupe du monde de ski à Méribel.

Les hébergements proposés dans de nombreuses stations alpines sont pour une grande part des **résidences secondaires** qui accusent un faible taux d'occupation. Dès lors, il n'est pas étonnant de constater que, dans certaines stations françaises comme La Clusaz et Val-d'Isère, la montée en puissance d'Airbnb est perçue très différemment en fonctions des acteurs. Considérée comme une aubaine par certains milieux politiques et institutionnels, les hébergeurs traditionnels y voient une menacent et dénoncent une concurrence déloyale. Il est vrai que les transactions réalisées via le portail Airbnb échappent fréquemment aux taxes et aux réglementations auxquelles sont soumis tous les autres acteurs du secteur de l'hébergement touristique.

## Méthode

Pour dresser l'inventaire de l'offre d'hébergement proposé sur la plateforme Airbnb, nous avons tout d'abord fait appel aux compétences techniques et informatiques de l'Observatoire Valaisan du Tourisme. Ainsi, un programme a été développé pour scanner, sélectionner et exporter du site Internet Airbnb.com toutes les données nécessaires aux analyses présentées dans ce rapport. Il est important de souligner que les informations publiées sur la plateforme ne sont pas toujours exactes. Ceci s'explique par le fait que le propriétaire de l'objet saisit lui-même ses données, un processus générateur d'erreurs. De plus, Airbnb ne valide pas systématiquement les données saisies par le particulier. Les principales divergences constatées concernent les libellés de la localisation des objets car ce choix incombe au seul propriétaire.

Finalement, notre recherche s'est donc basée sur les critères suivants :

- Suisse / Switzerland / Schweiz / Svizzera
- Appellations de tous les cantons suisses en français et en allemand

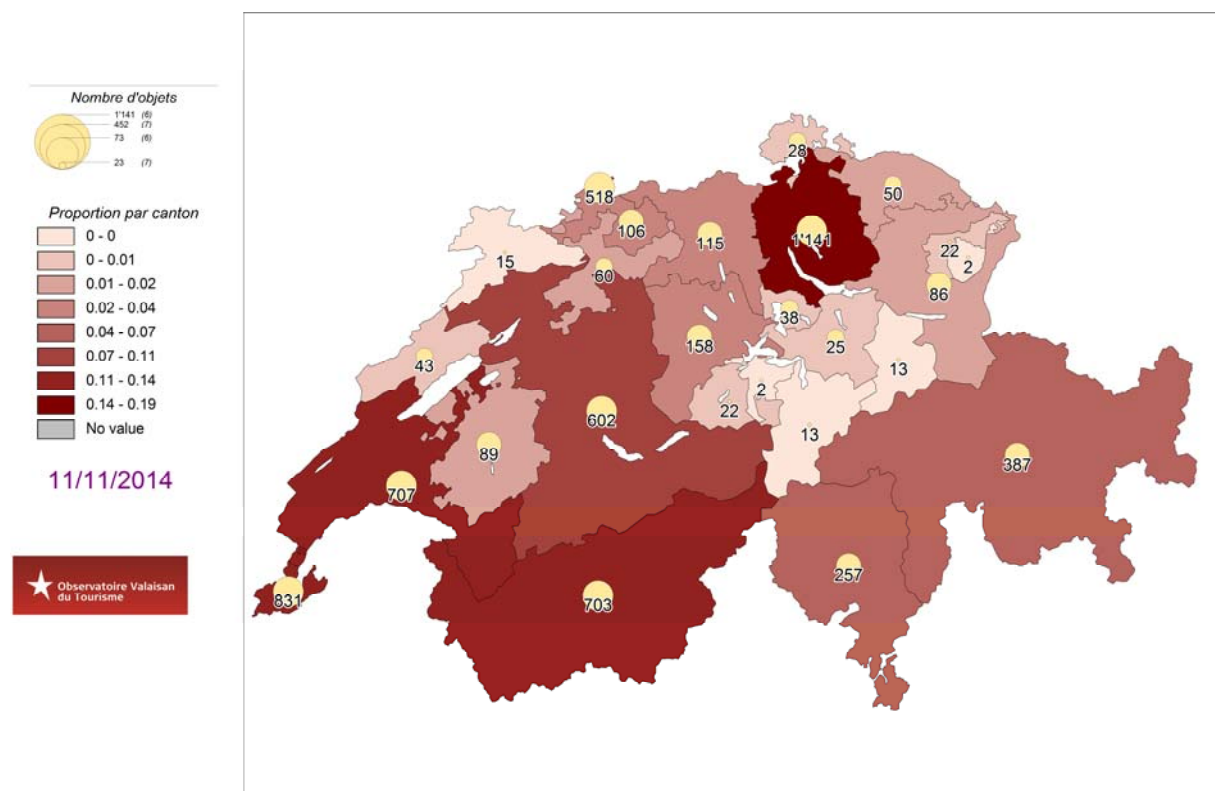
- Valais ; Wallis ; Vallese
- VS ; Vs ; vs

D'autre part, grâce à une vérification systématique des données de géolocalisation, nous avons pu établir un inventaire précis au niveau des 19 destinations touristiques valaisannes.

## Vue d'ensemble de l'emprise d'Airbnb sur le marché suisse

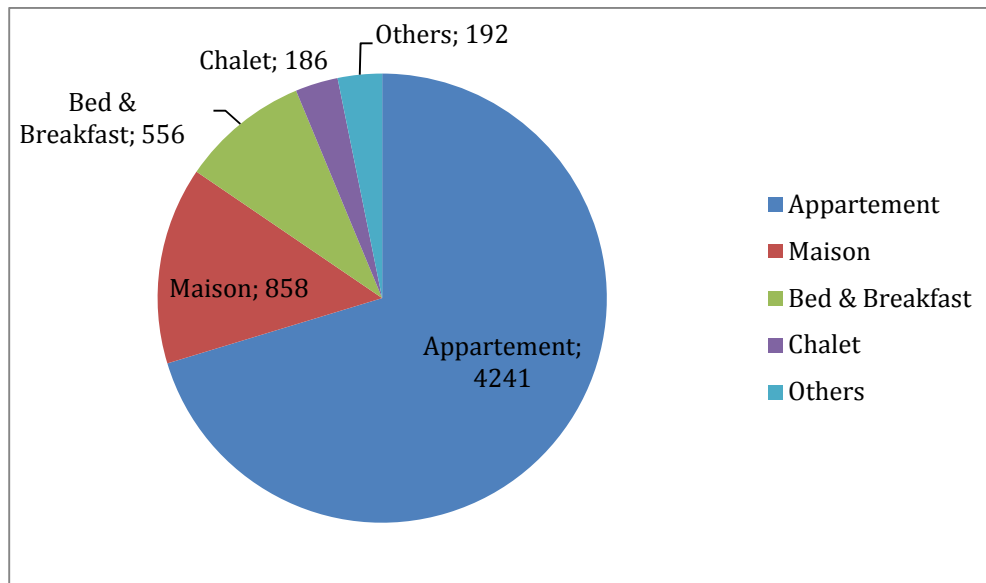
### Inventaire de l'offre en Suisse selon les types de logements par canton

La carte ci-dessous présente l'offre Airbnb en Suisse en date du 11 novembre 2014. Les valeurs présentées sont le nombre d'objets et leur proportion relative par canton. Les grands centres urbains (Zurich, Genève, Lausanne et Bern) et les régions touristiques alpines (Valais, Grisons, Bern, Vaud et Tessin) sont les pôles d'attraction majeurs d'Airbnb en Suisse. Zürich regroupe 18.9% des 6033 objets Airbnb en Suisse, Genève 13.5% et le Valais 11.7%.



Appartements, huttes, châteaux, habitations flottantes..., la plateforme Airbnb propose 19 types d'objet en Suisse. Toutefois, comme le montre le graphique ci-dessous, 96% de l'offre se concentre sur 4 types d'objet traditionnel à l'offre parahôtelière, à savoir les appartements, les chalets, les maisons (house) et les chambres d'hôtes (Bed & Breakfast).

Des différences régionales existent dans la composition de la palette d'offres Airbnb. Par exemple, les appartements constituent 80 à 90 % du parc mis en location dans les cantons urbains de Zürich, Genève et Bâle. Les régions alpines, à l'exception des Grisons, se caractérisent par une offre plus variée. Ainsi, la proportion d'appartements est de 50 à 60% en Valais, 65% à Berne et 70% dans les Grisons.



### Prix en Suisse : positionnement d'Airbnb

Nous avons analysé les prix de location Airbnb dans les cantons suisses qui proposent un parc d'au moins 50 objets. Il en ressort que l'offre des régions de montagne du Valais et des Grisons, ainsi que celle du canton urbain de Bâle-Ville, propose les moyennes de prix les plus élevées du pays. De plus, les médianes des prix dans ces trois cantons sont nettement supérieures aux valeurs des autres cantons suisses.

Cette différence s'explique certainement en partie par le fait que les régions de montagne proposent des objets de plus grande taille (mesurée en nombre de lits) que les régions urbaines. Ainsi, dans le canton du Valais et dans les Grisons, la moitié des objets offre plus de 5, respectivement plus de 4 lits. En revanche, la valeur médiane du nombre de lits par objet est de 2 lits dans les cantons urbains de Genève et de Zürich. Relevons que dans ces deux pôles touristiques majeurs, les prix des nuitées hôtelières sont parmi les plus chers au monde. Airbnb semble donc pénétrer ce marché urbain grâce ses prix modérés (valeur médiane de 112 CHF à Genève et de 96 CHF à Zürich), ce qui répond certainement à une demande pour des hébergements bon marché.

	Prix affichés sur AirBnB				Nbe d'objets
	Moyenne	Médiane	Min	Max	
Uri	<b>274</b>	236	80	677	13
<b>Valais/Wallis</b>	<b>262</b>	<b>161</b>	<b>27</b>	<b>3055</b>	<b>702</b>
Graubünden	<b>222</b>	155	32	3854	387
Basel-Stadt	<b>211</b>	138	11	1713	518
Obwalden	<b>204</b>	201	37	482	22
Tessin	<b>154</b>	118	32	1521	257
Luzern	<b>151</b>	119	32	696	158
Genève	<b>144</b>	112	11	1499	831
Bern	<b>143</b>	86	11	3094	602
Basel-Landschaft	<b>139</b>	91	24	964	106
Vaud	<b>135</b>	107	13	846	707
Schwyz	<b>131</b>	106	54	428	25
Zug	<b>129</b>	100	57	749	38
Nidwalden	<b>127</b>	127	86	168	2
Neuenburg	<b>125</b>	86	16	856	43
Zürich	<b>120</b>	96	11	1605	1141
Glarus	<b>109</b>	75	32	289	13
Aargau	<b>104</b>	77	15	739	115
Jura	<b>101</b>	96	43	268	15
Solothurn	<b>100</b>	75	27	428	60
Appenzell Innerrhoden	<b>94</b>	94	86	102	2
St. Gallen	<b>94</b>	77	21	268	86
Schaffhausen	<b>92</b>	65	24	258	28
Fribourg	<b>90</b>	70	32	482	89
Thurgau	<b>78</b>	64	32	300	50
Appenzell Ausserrhoden	<b>70</b>	70	22	168	22
<b>Total</b>	<b>159</b>	<b>107</b>	<b>11</b>	<b>3854</b>	<b>6032</b>

### Capacité d'accueil en Suisse et comparaison avec l'offre hôtelière

En comparaison avec l'offre hôtelière, c'est le canton de Bâle-Ville qui enregistre la plus forte proportion de lits disponibles sur Airbnb. Les villes de Genève, de Lausanne et de Zürich affichent aussi des taux relativement importants. En effet, la stratégie initiale d'Airbnb consistait à offrir une alternative au logement dans les zones urbaines. C'est pourquoi les cantons urbains présentent une offre élevée. Aujourd'hui, Airbnb se diffuse partout dans les régions de montagne.

Ainsi, le canton du Valais, région alpine par excellence, offre le plus important parc de lits Airbnb disponibles en Suisse, équivalent en comparaison à 14% de l'offre hôtelière cantonale. Le canton des Grisons (Graubünden), autre grande région helvétique du tourisme alpin, offre un parc de lits deux fois plus petit qu'en Valais, ce qui correspond ici à 5% de l'offre hôtelière cantonale. Nous n'avons pas d'explication à donner à propos de cette différence significative entre deux régions pratiquant un tourisme tout à fait similaire, sinon que la vitesse de diffusion du phénomène Airbnb est pour pour l'instant plus rapide en Valais que dans les Grisons.

Au niveau national, l'offre totale des lits d'Airbnb correspond à 8% de l'offre helvétique de lits hôteliers, selon nos chiffres. Cette valeur est révélatrice d'une forte pénétration d'Airbnb sur le marché helvétique.

	Nombre de lits des objets sur AirBnB						Hôtellerie		Proportion de l'offre AirBnB par rapport à l'offre en hôtellerie	
	Moyenne	Médiane	Min	Max	Nbe de lits total	Part de marché	Nbe d'objets	Hôtels		Nbe de lits hôteliers
<b>Valais</b>	<b>5.6</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>3'935</b>	<b>18.9%</b>	<b>703</b>	<b>681</b>	<b>28'958</b>	<b>14%</b>
Zürich	2.6	2	1	16	2'909	14.0%	1'141	295	24'387	12%
Genf	2.8	2	1	16	2'364	11.3%	831	125	15'152	16%
Waadt	3.3	2	1	15	2'336	11.2%	707	316	17'351	13%
Bern	3.7	3	1	16	2'250	10.8%	602	742	32'747	7%
Graubünden	4.7	4	1	16	1'829	8.8%	387	761	39'083	5%
Basel-Stadt	2.7	2	1	10	1'392	6.7%	518	64	6'487	21%
Tessin	3.6	3	1	15	921	4.4%	257	458	17'095	5%
Luzern	3.4	2	1	12	539	2.6%	158	200	11'694	5%
Aargau	2.8	2	1	12	322	1.5%	115	170	5'267	6%
Basel-Landschaft	2.9	2	1	10	302	1.4%	106	58	2'479	12%
Freiburg	3.2	2	1	16	284	1.4%	89	132	4'353	7%
St. Gallen	3.2	2	1	16	279	1.3%	86	274	9'688	3%
Solothurn	3.3	2	1	16	197	0.9%	60	82	2'798	7%
Neuenburg	3.4	2	2	16	144	0.7%	43	75	2'368	6%
Thurgau	2.7	2	1	8	133	0.6%	50	132	3'704	4%
Obwalden	5.1	5	2	15	113	0.5%	22	74	4'314	3%
Zug	2.7	2	1	10	102	0.5%	38	33	2'094	5%
Schaffhausen	3.4	3	1	8	94	0.5%	28	30	1'096	9%
Uri	6.9	6	2	13	89	0.4%	13	95	2'536	4%
Schwyz	3.4	3	1	10	86	0.4%	25	109	4'426	2%
Appenzell Ausserrhoden	3.5	2	1	12	76	0.4%	22	57	1'526	5%
Jura	4.6	4	1	9	69	0.3%	15	81	1'755	4%
Glarus	4.9	4	1	10	63	0.3%	13	58	1'570	4%
Nidwalden	4.0	4	4	4	8	0.0%	2	45	1'658	0%
Appenzell Innerrhoden	2.5	2.5	2	3	5	0.0%	2	47	1'902	0%
<b>Total</b>	<b>3.5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>20'841</b>	<b>100%</b>	<b>6'033</b>	<b>5'191</b>	<b>246'488</b>	<b>8%</b>

### Airbnb vis-à-vis des autres acteurs de la parahôtellerie en Suisse

Le tableau suivant présente l'offre d'Airbnb ainsi que celle d'autres hébergeurs du secteur parahôtelier helvétique. Nous avons analysé des données exhaustives de huit cantons actifs dans ce secteur.

Les résultats montrent qu'Airbnb offre un volume d'objets similaire (plusieurs milliers) à celui d'autres acteurs de la parahôtellerie. Si l'on considère la jeunesse de cette plate-forme de réservation en ligne, ce résultat est remarquable et met bien en lumière la « force de frappe » du phénomène. De plus, ce dernier s'exprime avec une ampleur plus marquée dans les régions urbaines du pays que dans ses régions alpines périphériques. En effet, Airbnb est pour l'instant plus fortement implantée dans les villes qu'à « la campagne ».

Autre différence notable entre ces deux « zones géographiques », les canaux de distribution B2C sont largement prépondérants dans les régions touristiques non urbaines du pays : Grisons, Valais et Tessin. Dans les régions urbaines, Airbnb semble être à l'origine d'un nouveau marché de location de logements de vacances qui n'existait pas auparavant. Ici, Airbnb s'est implanté sur un terrain délaissé par les autres acteurs, une niche inexploitée en quelque sorte.

Quant à la nature exacte des acteurs dans les régions urbaines, nos données (à l'exception du Valais) ne permettent pas de différencier les cas C2C des cas B2C. Néanmoins, une analyse récente du journal *Le Temps* (Julie Conti, *Le Temps*, Editorial Lundi 10 novembre 2014: Airbnb, une idée à la dérive) apporte la démonstration qu'à Genève des intermédiaires professionnels ont placé des dizaines d'appartements sur la plateforme d'Airbnb.

	Offre parahôtelière d'autres acteurs en Suisse				
	AirBnB	Booking.com	eDomizil	Appartements de vacances classifiés selon FST	chalet.myswitzerland.com
Bern	602	603	1683	2904	2126
Freiburg	89	53	43	144	56
Genf	831	20	0	7	2
Graubünden	387	899	6247	6186	4931
Tessin	257	470	731	1316	504
Valais	703	1822	3851	9847	6846
Waadt	707	293	30	730	472
Zürich	1141	94	94	104	65
<b>Suisse (total de tous les cantons)</b>	<b>6033</b>	<b>4254</b>	<b>14217</b>	<b>23227</b>	<b>16109</b>

## En bref : l'importance d'Airbnb en Valais

Ce chapitre permet au lecteur pressé de cerner l'importance du phénomène Airbnb pour le secteur de l'hébergement touristique valaisan. Nous présentons ici des résultats régionaux basés sur le découpage traditionnel en **19 destinations** touristiques valaisannes.

Le résultat montre que **Sion-Région** et **Bagnes** offrent le plus grand nombre de logements. A l'opposé, **Brig-Belalp** et **Ovronnaz** disposent de l'offre la moins étoffée.

Quant aux prix pratiqués, le prix le plus bas est de **de 97 CHF** par nuit **dans la région de Visp et le plus élevé est de 504 CHF par nuit à Zermatt**. En général, les moyennes de prix les moins élevées concernent les destinations de Visp, Goms et Leukerbad. Les prix les plus élevés sont pratiqués dans les destinations de Zermatt, de Bagnes et du Chablais. Si l'on considère l'ensemble de l'offre valaisanne, le prix moyen de l'hébergement s'élève à **262 CHF** par nuit. Les moyennes de lits par objet varient entre 4.1 lits à Leukerbad et 8.5 lits pour la Vallée du Trient.

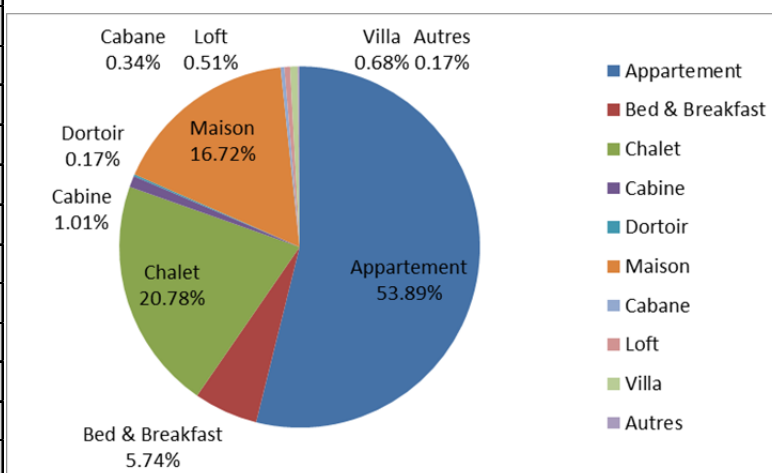
La répartition entre le types de relations C2C et B2C fait apparaître que la majorité de l'offre valaisanne n'est déjà plus le fait de relations entre particuliers. En effet, selon nos analyses, **51 %** des objets proposés en Valais font partie de portefeuilles de professionnels de l'immobilier et s'inscrivent donc dans une relation de type **B2C**. Le comportement opportuniste des agences immobilières souhaitant augmenter leur visibilité sur le Web peut certainement expliquer ce constat.



## L'offre Airbnb en Valais

### Inventaire valaisan de l'offre par destinations touristiques et par types de logement

Sion-Région	112
Bagnes	109
Zermatt	68
Chablais	67
Crans-Montana	67
Sierre-Anniviers	47
Nendaz	33
Goms	30
Saastal	28
Martigny Région	24
Leukerbad	19
Rund um Visp	18
Aletsch	14
Ovronnaz	14
Vallée du Trient	13
Pays du St-Bernard	12
Lötschental	12
Brig-Belalp	8
Grächen	7
<b>Total</b>	<b>702</b>

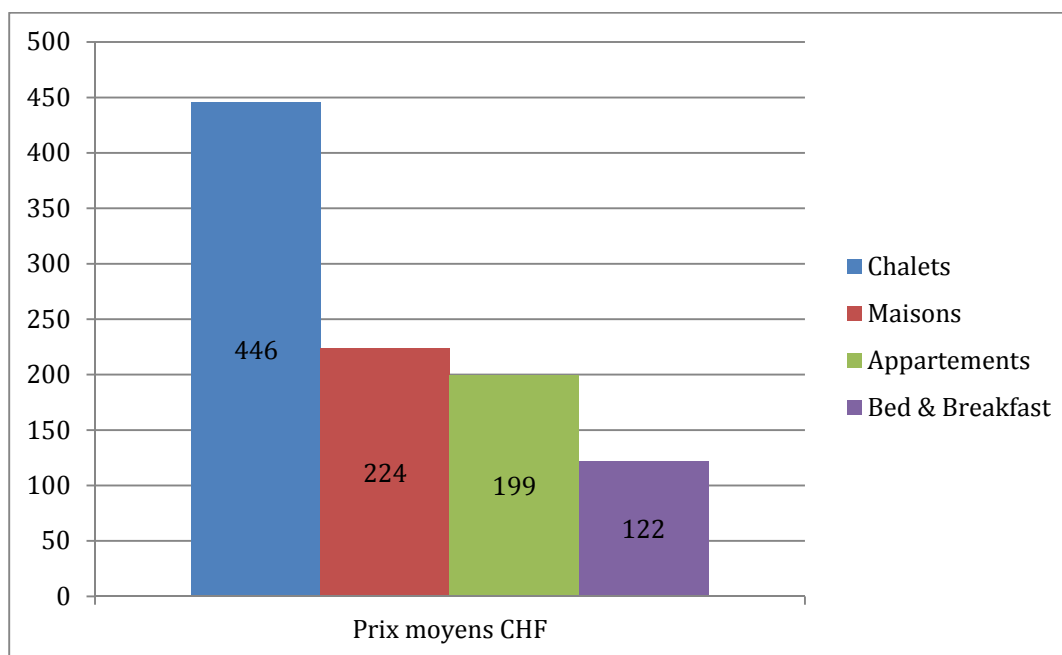


### Les types de logements dans les 19 destinations valaisannes (en pourcentage)

97% de l'offre concerne uniquement 4 types de logements : appartements, chalets, maisons et B&B. La catégorie appartements est la plus fournie. La proportion d'appartements est particulièrement élevée à Leukerbad (91%), Crans-Montana (84%) et Zermatt (75%). Les destinations, où l'offre en appartements est faible, offrent une proportion de maisons de location supérieure à la moyenne valaisanne (Brig-Belalp, Vallée du Trient et Lötschental).

	Cabane	Appartement	Loft	Maison	Autres	Bed & Breakfast	Dortoir	Cabine	Villa	Chalet
Rund um Visp	7%	40%	0%	20%	0%	13%	0%	0%	0%	13%
Aletsch	0%	47%	0%	29%	0%	6%	0%	0%	0%	18%
Pays du St-Bernard	0%	40%	0%	33%	0%	13%	0%	0%	0%	13%
Ovronnaz	0%	63%	0%	13%	0%	0%	13%	0%	0%	13%
Vallée du Trient	0%	20%	0%	40%	0%	10%	0%	0%	0%	30%
Saastal	0%	70%	0%	8%	0%	0%	0%	8%	0%	11%
Sion-Région	0%	44%	2%	19%	0%	13%	0%	3%	2%	18%
Nendaz	0%	39%	0%	14%	0%	0%	0%	0%	0%	46%
Sierre-Anniviers	0%	38%	0%	6%	3%	3%	0%	0%	0%	50%
Chablais	0%	52%	0%	18%	0%	7%	0%	0%	0%	24%
Martigny Région	0%	35%	0%	22%	0%	26%	0%	0%	4%	13%
Brig-Belalp	13%	13%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	25%
Crans-Montana	0%	84%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	2%	6%
Bagnes	0%	64%	0%	12%	0%	3%	0%	0%	0%	21%
Lötschental	0%	27%	0%	55%	0%	0%	0%	0%	0%	18%
Goms	0%	54%	0%	31%	0%	0%	0%	0%	0%	15%
Leukerbad	0%	91%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9%
Zermatt	0%	75%	4%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	17%
Grächen	0%	50%	0%	38%	0%	0%	0%	0%	0%	13%

#### Les prix moyens pratiqués en Valais selon les types de logements (En CHF par nuit)



#### Capacité d'accueil moyenne et totale (en nombre d'objets) par types de logement en Valais

La capacité totale d'accueil de ces 4 types de logements représente 98% de la capacité totale repérée lors de l'établissement de notre inventaire de l'offre.

	Capacité d'accueil moyenne	Nombre d'objets	Capacité d'accueil totale
Chalets	7	123	907
Maisons	7	114	822
Appartements	5	394	1'875
Bed & Breakfast	5	54	275

### Prix moyens et capacités d'accueil par destinations

Au niveau de l'ensemble du canton, la moyenne des prix d'un hébergement proposé sur Airbnb est de CHF 262.-. Il existe toutefois de fortes disparités entre les destinations valaisannes. Le prix moyen le plus bas est de 97.- CHF par nuit dans la région de Visp alors que le prix moyen le plus élevé est de 504.- CHF par nuit à Zermatt. Mis à part Visp, les prix moyens les plus bas se retrouvent également dans les destinations de Goms, de Leukerbad et de Brig-Belalp. Zermatt se démarque véritablement des autres destinations, avec le prix moyen le plus élevé de toutes les destinations valaisannes. Les destinations de Bagnes et du Chablais occupent respectivement la deuxième et la troisième place, derrière Zermatt. Les moyennes de lits par établissement varient entre 4.1 lits à Leukerbad et 8.5 lits à Vallée du Trient.

	Prix moyen	Capacité d'accueil moyenne par objet	Prix moyen par lit	Nombre d'objets	Capacité d'accueil totale	% capacité d'accueil totale
Sion-Région	194	6.0	32.4	112	669	16.55%
Bagnes	353	5.6	63.6	109	605	14.97%
Zermatt	504	5.4	94.2	68	364	9.00%
Chablais	240	6.6	36.6	67	440	10.88%
Crans-Montana	241	4.8	50.0	67	323	7.99%
Sierre-Anniviers	190	6.1	31.4	47	285	7.05%
Nendaz	300	7.4	40.8	33	243	6.01%
Goms	112	5.0	22.2	30	151	3.74%
Saastal	272	5.3	51.2	28	149	3.68%
Martigny Région	201	5.8	34.9	24	139	3.43%
Leukerbad	109	4.1	26.7	19	78	1.92%
Rund um Visp	97	4.9	19.7	18	89	2.20%
Aletsch	171	5.6	30.6	14	78	1.94%
Ovronnaz	153	6.9	22.2	14	96	2.38%
Vallée du Trient	141	8.5	16.6	13	111	2.73%
Pays du St-Bernard	135	5.3	25.3	12	64	1.58%
Lötschental	225	6.1	36.9	12	73	1.81%
Brig-Belalp	126	5.3	24.0	8	42	1.04%
Grächen	145	6.3	23.2	7	44	1.08%
<b>Valais</b>	<b>262</b>	<b>5.8</b>	<b>35.3</b>	<b>702</b>	<b>4'040</b>	<b>100%</b>

### Importance de l'offre Airbnb par rapport à la capacité d'accueil des destinations

En mettant en relation la capacité totale d'accueil (en nombre d'objets) des destinations valaisannes avec l'offre actuellement disponible sur Airbnb, on obtient un ratio inférieur à 1% (0.89%). On peut donc en conclure que le phénomène reste encore très marginal. Cependant, ce ratio très bas est relatif car cette valeur est biaisée par le fait que le Valais dispose d'une offre parahôtelière pléthorique. Si l'on considère maintenant le secteur de l'hôtellerie, alors le taux de pénétration d'Airbnb s'accroît considérablement avec un ratio (moyenne cantonale) supérieur à 10%.

Destination	Capacité d'accueil (en nombre de lits)				Proportion de l'offre Airbnb dans les destinations (%)		
	Airbnb	Parahôtellerie	Hôtellerie	Totale : hôtellerie et parahôtellerie	Parahôtellerie	Hôtellerie	Total
Rund um Visp	87	12'324	921	13'245	0.71%	9.44%	0.66%
Aletsch	74	16'616	1'992	18'608	0.45%	3.72%	0.40%
Pays du Saint Bernard	61	8'826	1'011	9'837	0.69%	6.03%	0.62%
Ovronnaz	93	5'398	579	5'977	1.72%	16.06%	1.56%
Vallée du Trient	99	5'331	423	5'754	1.86%	23.42%	1.72%
Saastal	151	9'828	3'518	13'346	1.53%	4.28%	1.13%
Sion Région	655	44'670	1'978	46'648	1.47%	33.12%	1.40%
Nendaz	225	22'010	454	22'464	1.02%	49.57%	1.00%
Sierre-Anniviers	274	21'986	2'929	24'915	1.25%	9.36%	1.10%
Chablais	426	24'760	1'360	26'120	1.72%	31.33%	1.63%
Martigny Région	147	9'395	1'260	10'655	1.57%	11.68%	1.38%
Brig-Belalp	42	8'095	1'784	9'879	0.52%	2.35%	0.43%
Crans Montana	342	101'514	1'358	102'872	0.34%	25.16%	0.33%
Bagnes	581	31'202	1'529	32'731	1.86%	38.00%	1.77%
Lötschenthal	63	4'231	404	4'635	1.49%	15.59%	1.36%
Goms	145	16'365	1'394	17'759	0.89%	10.39%	0.82%
Leukerbad	77	11'701	1'874	13'575	0.66%	4.11%	0.57%
Zermatt	347	12'391	8'070	20'461	2.80%	4.30%	1.69%
Grächen	41	4'163	655	4'818	0.99%	6.26%	0.85%
<b>Total</b>	<b>3'929</b>	<b>370'806</b>	<b>33'493</b>	<b>404'299</b>	<b>1.06%</b>	<b>11.73%</b>	<b>0.97%</b>

## Conclusion : une économie collaborative se déploie en Suisse et en Valais

Une économie collaborative se déploie progressivement dans tous les secteurs du voyage et le phénomène Airbnb participe bien sûr à ce megatrend planétaire.

Pour certains acteurs, cette évolution est positive mais pour d'autres, il s'agit d'un phénomène qui se développe en dehors de toutes les règles établies. On parle alors de « Shadow Hospitality Industry », un concept teinté de connotations péjoratives. Lorsque cette activité est perçue de manière positive, les adeptes du phénomène Airbnb décrivent alors une « économie du partage » ou « une économie collaborative ». Bien sûr, l'industrie du tourisme a tout intérêt à préparer la révolution en marche, que celle-ci soit perçue négativement ou positivement.

Notre étude sur l'offre en Suisse montre que le phénomène Airbnb ne doit pas être sous-estimé. Celui-ci progresse rapidement, aussi bien dans les cantons urbains que dans les cantons touristiques alpins. Dans les deux régions, la logique Airbnb semble s'orienter vers un phénomène B2C. A notre avis, les loueurs professionnels en charge de la location d'objets parahôtelières dans les régions alpines ne considèrent pas Airbnb comme un nouveau modèle économique. Plus modestement, ils le considèrent plutôt comme un canal de distribution supplémentaire.

Cette économie collaborative bouscule les référentiels habituels du tourisme puisque le citoyen devient partie prenante de l'expérience offerte aux touristes. Les choix stratégiques qui seront pris pour répondre au phénomène Airbnb comportent tous des avantages et des inconvénients, même si nous pensons que cette nouvelle forme d'hébergement est plutôt une opportunité favorable au développement touristique des régions alpines. Une analyse détaillée de ces choix stratégiques et des implications au niveau juridique et légal est essentiel mais elle va bien au-delà des objectifs visés par cette étude.

## Pour aller plus loin

A titre d'exemple, et pour ouvrir le débat, nous renvoyons le lecteur à l'excellent blog de Frédéric Gonzalo <http://fredericgonzalo.com/2013/06/13/hebergement-illegal-on-fait-quoi-maintenant/> qui énumère et discute six solutions possibles pour répondre au phénomène Airbnb : 1. Dénoncer les illégaux. 2. Imposer des amendes. 3. Laisser faire. 4. Assouplir les règles. 5. Revoir le rôle des destinations. 6. Revoir les « ponts de communication ».

Kohl & Partner ont listé les problématiques légales (zone grise) associées au phénomène Airbnb dans une étude réalisée pour la ville de Zürich à la fin de l'année 2013 (<http://www.kohl.at/de/magazin/luftmatratze-und-fr%C3%BChst%C3%BCck-neuer-mitbewerber-f%C3%BCr-die-hotellerie/95-2772.html>): 1. Pas de taxation des chiffres d'affaires (si non déclaré comme location commerciale). 2. Pas de taxe sur la valeur ajoutée. 3. Pas de taxes touristiques. 4. Pas de prescriptions relatives à l'hygiène. 5. Pas de prescriptions relatives à la sécurité. 6. Pas d'assurance responsabilité civile. 7. Sous-location de chambres louées.

Le réseau de veille en tourisme du Canada commente les résultats d'une étude chiffrée sur le comportement des voyageurs face à la progression du phénomène Airbnb. Les résultats sont éloquentes. Plus un voyageur séjourne dans des logements privés, moins il aura tendance à réserver des chambres d'hôtels au cours de la même année. L'article est disponible à l'adresse <http://veilletourisme.ca/2014/11/12/comportement-en-ligne-des-voyageurs-dairbnb/>

## Contact, impressum

### Contact

**Observatoire valaisan du tourisme**  
**c/o Institut de Tourisme**  
TechnoPôle 3  
CH - 3960 Sierre

T +41 27 606 90 88  
F +41 27 606 90 00

[info@touobs.ch](mailto:info@touobs.ch)  
[www.touobs.ch](http://www.touobs.ch)

