

## Les données d'Airbnb sous la loupe

Une étude de l'institut tourisme de la HES-SO Valais-Wallis analysant les données statistiques d'Airbnb en Suisse durant les mois de mai et juin fait ressortir que les propriétaires ont choisi de passer le confinement, au mois de mai, et les vacances, au mois de juin, dans leur résidence secondaire, surtout si celle-ci était située dans la nature ou en montagne et si elle permettait l'isolement.

### « Rester à la maison cette été » : quelques enseignements tirés de l'analyse des performances d'Airbnb en Suisse pendant les mois de mai et juin 2020

L'Institut Tourisme (ITO) de la HES-SO Valais-Wallis a réalisé trois enquêtes depuis que la pandémie de coronavirus a été déclarée, elles ont été menées immédiatement après les principales conférences de presse du Conseil Fédéral annonçant des modifications significatives des mesures de restriction des libertés. Les analyses effectuées à partir de ces enquêtes indiquent une préférence généralisée pour rester dans son pays de résidence pour les vacances, ce résultat concerne aussi bien le marché domestique qu'étranger. Ainsi, nous pouvons parler d'une intention de passer ses vacances « à la maison », au sens strict ou figuré. En effet, *stricto sensu*, passer ses vacances à la maison signifie ne pas se déplacer et préférer des excursions à vélo ou à pied, rendre visite à des amis et à sa famille, découvrir des sites naturels, toujours sans passer la nuit hors de son environnement de vie habituel. Au sens figuré, passer ses vacances à la maison veut dire privilégier le type « cocooning » : voyager avec des proches dans un environnement encapsulé, ce qui explique l'essor des locations de camping-cars et les tendances lourdes favorables à l'hôtellerie de plein air ou à la location de logements isolés, comme les *rustici* au Tessin ou les *mayens* en Valais.

Afin de compléter et d'élargir ses analyses relatives aux effets sur le tourisme de la crise du coronavirus, l'ITO a exploité des données secondaires à sa disposition : les réservations sur Airbnb pour toute la Suisse. L'analyse suivante se concentre sur l'évolution interannuelle des indices clés concernant les objets Airbnb pour les mois de mai et juin, à partir de 2017.

#### Mois de mai 2020

**Analyse des revenus :** De manière globale sur toute la Suisse, le revenu total provenant de la plateforme Airbnb a atteint 30.1 millions de francs suisses en mai 2020, selon les données fournies par la compagnie AirDNA, contre 39.9 millions de francs suisses en mai 2019, c'est-à-dire une perte de 24.6% en comparaison interannuelle. La figure 1-I montre les différences entre les destinations touristiques. A l'exception des Grisons et du Valais, qui enregistrent respectivement une augmentation de 76% et de 11%, toutes les autres destinations subissent un recul de leur revenu total. Les destinations urbaines et plutôt orientées vers le tourisme d'affaires ont été particulièrement touchées en mai, comme Genève (-72%) et les régions de Zurich (-57%) et de Bâle (54%).

Le revenu moyen par objet loué a aussi diminué, une baisse atteignant -20.4% (de 1 333 CHF en mai 2019 à 1 061 CHF en mai 2020). La figure 1-II présente sa variation interannuelle, exprimée en pourcentage, par destination. Les Grisons se distinguent à nouveau avec une augmentation particulièrement importante des revenus moyens (64%), les deux autres destinations à connaître une progression, plus modérée, sont le Valais (10%) et Fribourg (9%). Les destinations essuyant les baisses les plus importantes sont Genève (-65%), suivie par les régions de Berne (-49%), de Zurich (-48%) et d'Aarau (-42%), toutes les autres destinations affichent des diminutions comprises entre -11% et -35%.

Le constat est tout autre pour le tarif journalier moyen (*average daily rate*) par objet loué qui est significativement supérieur en mai 2020 (186 CHF) par rapport à mai 2019 (139 CHF). Il s'agit même du tarif le plus élevé pour un mois de mai depuis 2017. Cependant, le tarif journalier moyen varie selon les types de chambres et les destinations touristiques. En ce qui concerne les types de chambres, le tarif journalier moyen des maisons ou appartements entiers a significativement augmenté, passant de 167 CHF en mai 2019 à 217 CHF en mai 2020, tarif le plus élevé en mai depuis 2017 pour ce type de chambre. En revanche, pour les autres types de chambres (chambres d'hôtel, chambres privées et chambres partagées), les tarifs sont comparables à ceux des années précédentes. Pour ce qui est des destinations, la figure 1-III montre que le tarif journalier a partout augmenté, l'augmentation la plus faible étant pour Genève (0.6%) et

la plus forte pour les Grisons (plus de 45%).

**Analyse de l'offre :** Le nombre d'objets mis sur le marché en mai 2020 (28 367 objets) est légèrement inférieur, de 5.3%, à celui de mai 2019 (29 952 objets). La figure 1-IV met en évidence des différences entre destinations : si les Grisons (8%), l'Oberland bernois (3%) et la Suisse orientale (2%) enregistrent de faibles progressions, le Valais (1%), Lucerne (0.4%) et la région Jura & Trois-Lacs (-0.1%) restent à des niveaux similaires à ceux de juin 2019, alors que l'offre recule dans les autres destinations, de -5% au Tessin à -22% dans la région de Bâle.

Le nombre total de jours où les objets étaient actifs mais n'ont pas été réservés est supérieur de 14% en mai 2020 (567 851 jours) par rapport à mai 2019 (498 026 jours).

Une augmentation de la moyenne des jours pour lesquels la location était bloquée par le propriétaire (jours bloqués) est aussi perceptible. Elle est de 4.9 jours par objet en mai 2020, contre seulement 3.9 jours en mai 2019. Le nombre moyen de jours bloqués révèle aussi des différences significatives entre types d'objets. Les objets de type *rustici* ou *mayen* ont beaucoup été bloqués, pendant 8.2 jours en moyenne en mai 2020, ce qui est significativement supérieur à mai 2019 (2.9 jours), il en va de même pour le type *chalet typique*, 6.9 jours bloqués en mai 2020 contre 3.1 en mai 2019, et les objets avec piscine, 4.9 jours bloqués en mai 2020 contre 2.6 jours en mai 2019.

La figure 1-V montre la variation du nombre total de jours bloqués par destination touristique. A l'exception de Genève et de la région de Zurich, dont le nombre de jours bloqués est inférieur en mai 2020 par rapport à mai 2019, toutes les autres destinations voient leurs jours bloqués augmenter. Il est intéressant de remarquer que le nombre de jours bloqués a doublé en 2020 au Tessin, tandis que le Valais et la destination Jura & Trois-Lacs suivent avec une augmentation de 53%.

**Analyse de la demande :** Le taux d'occupation est de seulement 25% en mai 2020, contre 40.7% en mai 2019. Ce taux a significativement baissé pour tous les types de chambres (maisons ou appartements entiers, chambres d'hôtel, chambres privées et chambres partagées). Malgré la diminution générale du taux d'occupation, certains types d'objets affichent des taux d'occupation semblables à 2019, il s'agit des campings / caravanes (environ 20%), chalets (environ 35%), bateaux (environ 23%), cabanes (environ 29%), tentes / tipis / yourtes (environ 35%) et piscines (environ 27%). Les châteaux enregistrent un taux d'occupation significativement plus élevé en mai 2020 (43%) par rapport à mai 2019 (21%), cependant l'offre de ce type d'objet représente seulement 0.06% du total des objets.

Le nombre total de réservations est inférieur de 50% en mai 2020 (46 997 réservations) par rapport à mai 2019 (94 929 réservations). La figure 1-VI met en évidence des différences entre les destinations touristiques. L'unique destination où le nombre de réservations augmente est les Grisons (20%). Genève subit le recul le plus important (-70%), suivie par les régions de Zurich, Bâle, Berne et Aarau (entre -60% et -59%).

Finalement, la durée moyenne de séjour est significativement inférieure en mai 2020 (3.8 jours) par rapport à mai 2019 (4.7 jours), il s'agit de la durée de séjour la plus basse depuis 2017 pour un mois de juin. Les destinations où la durée de séjour a le plus fortement diminué sont les Grisons (-2.7 jours), le Valais (-1.3 jour), les régions du Léman et de Zurich (-1 jour dans ces deux destinations). Lucerne fait exception avec une durée de séjour pouvant être qualifiée de stable, tant son augmentation est minime (0.28%). Le reste des destinations présentent des diminutions d'une demi-journée à moins d'un jour.

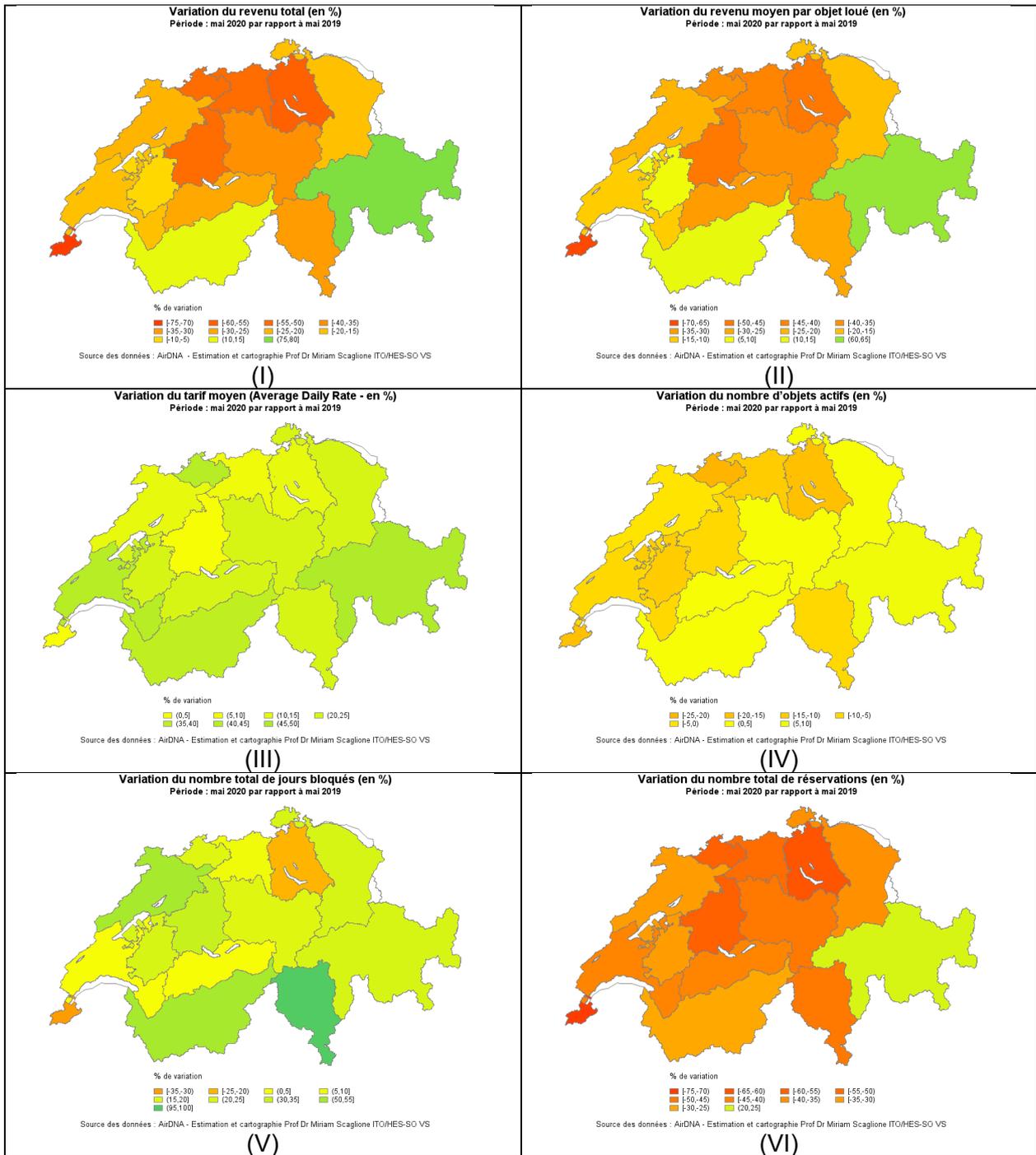


Figure 1: Indicateurs de performance par destination touristique (période : mai 2020 par rapport à mai 2019)

## Mois de juin 2020

**Analyse des revenus :** De manière globale sur toute la Suisse, le revenu total provenant de la plateforme Airbnb a atteint 26.8 millions de francs suisses en juin 2020, selon les données fournies par la compagnie AirDNA, contre 51.1 millions de francs suisses en juin 2019, ce qui correspond à une perte de -47.6% en comparaison interannuelle. La figure 2-I présente les différences entre les destinations touristiques. A l'exception des Grisons, qui bénéficient d'une augmentation de 26%, toutes les autres destinations affichent un recul du revenu total, les destinations urbaines, comme c'était déjà le cas pour le mois de mai, subissent les plus grandes diminutions : région de Bâle (-77%), Genève (-68%), régions de Berne sans l'Oberland (-63%) et de Zurich (-62%).

Le revenu moyen par objet loué a aussi diminué, une baisse atteignant -41.2% (de 1 603 CHF en juin 2019 à 941 CHF en juin 2020). La figure 2-II présente sa variation interannuelle, exprimée en pourcentage, par destination. Mis à part les Grisons, avec une progression de 22%, et Fribourg, avec une baisse inférieure à 3%, toutes les autres destinations affichent des diminutions supérieures à 14%.

Le tarif journalier moyen (*average daily rate*) par objet loué atteint 185 CHF en juin 2020, un montant significativement supérieur aux 147 CHF de 2019. Des différences significatives selon les types de chambres et les destinations touristiques sont à relever. En ce qui concerne les types de chambres, le tarif journalier moyen des maisons ou appartements entiers a significativement augmenté, passant de 175 CHF en juin 2019 à 218 CHF en juin 2020, tarif le plus élevé en juin depuis 2017 pour ce type de chambre. En revanche, pour les autres types de chambres (chambres d'hôtel, chambres privées et chambres partagées), les tarifs sont comparables à ceux des années précédentes. Pour ce qui est des destinations, la figure 2-III montre que le tarif journalier a augmenté dans la plupart d'entre elles, les deux seules destinations à enregistrer un recul sont les régions d'Aarau (-7%) et de Bâle (-6%). Les progressions les plus importantes sont intervenues dans la région du Léman (VD) (37%), le Valais (41%) et les Grisons (44%).

**Analyse de l'offre :** Si le nombre d'objets mis sur le marché en juin 2020 (28 477 objets) est inférieur de moins de 11% à celui de juin 2019 (31 920 objets), le nombre total de réservations a quant à lui fortement chuté, de 53%, en juin 2020 (55 084 réservations) par rapport à juin 2019 (117 093 réservations). Concernant le nombre d'objets mis sur le marché, la figure 2-IV souligne des différences entre les destinations : alors que les Grisons et l'Oberland bernois sont plutôt stables (2.5% et 0.7%), tout comme Lucerne (-2%) et la Suisse orientale (-3%), dont la diminution est faible, l'offre recule nettement dans les autres destinations, de -5% en Valais et dans la région Jura & Trois-Lacs à -39% dans la région de Bâle. Le nombre total de jours où les objets étaient disponibles mais n'ont pas été réservés est supérieur de 23% en juin 2020 (561 170 jours) par rapport à juin 2019 (454 693 jours).

Une augmentation de la moyenne des jours pour lesquels la location était bloquée par le propriétaire (jours bloqués) est aussi perceptible. Elle est de 4.2 jours par objet en juin 2020, contre seulement 3.9 jours en juin 2019. Les objets de types *rustici* ou *mayen* ont été bloqués pendant 8.9 jours en moyenne en juin 2020, ce qui est significativement supérieur à juin 2019 (3.9 jours), il en va de même pour ceux de type *chalet*, 6.9 jours bloqués en juin 2020 contre 3.5 en juin 2019, et les objets avec piscine, bloqués 6.5 jours en 2020 contre 2.9 jours en juin 2019.

La figure 2-V montre la variation du nombre total de jours bloqués par destination touristique. Pour huit destinations sur quatorze, le nombre total de jours bloqués en juin 2020 est inférieur à celui de juin 2019. Pour les 6 destinations restantes, l'augmentation va de 5.6% pour la destination Jura & Trois-Lacs au doublement pour le Tessin.

**Analyse de la demande :** Le taux d'occupation est de seulement 24.4% en juin 2020, contre 46.9% en juin 2019. Ce taux a significativement baissé pour tous les types de chambres (maisons ou appartements entiers, chambres d'hôtel, chambres privées et chambres partagées). Malgré la diminution générale du taux d'occupation, certains types d'objets affichent des taux d'occupation semblables à 2019, il s'agit des campings / caravanes (environ 30%), chalets (environ 43%) et bateaux (environ 25%).

Le nombre total de réservations est inférieur de 53% en juin 2020 (55 084 réservations) par rapport à juin 2019 (117 093 réservations). La figure 2-VI montre des différences entre les destinations touristiques, bien qu'aucune destination ne progresse en juin 2020 par rapport à l'année précédente. Les Grisons (-4%) affiche la plus faible baisse, toutes les autres destinations subissant des baisses de plus de 24%.

Finalement, la durée moyenne de séjour est significativement inférieure en juin 2020 (3.7 jours) par rapport à juin 2019 (4.5 jours), il s'agit de la durée de séjour la plus basse depuis 2017 pour un mois de juin. Les destinations où la durée de séjour a le plus fortement diminué sont Genève (-1.44 jour) et la région de Bâle (-1.31 jour), Lucerne est l'unique destination avec un différentiel positif (+0.41 jour).

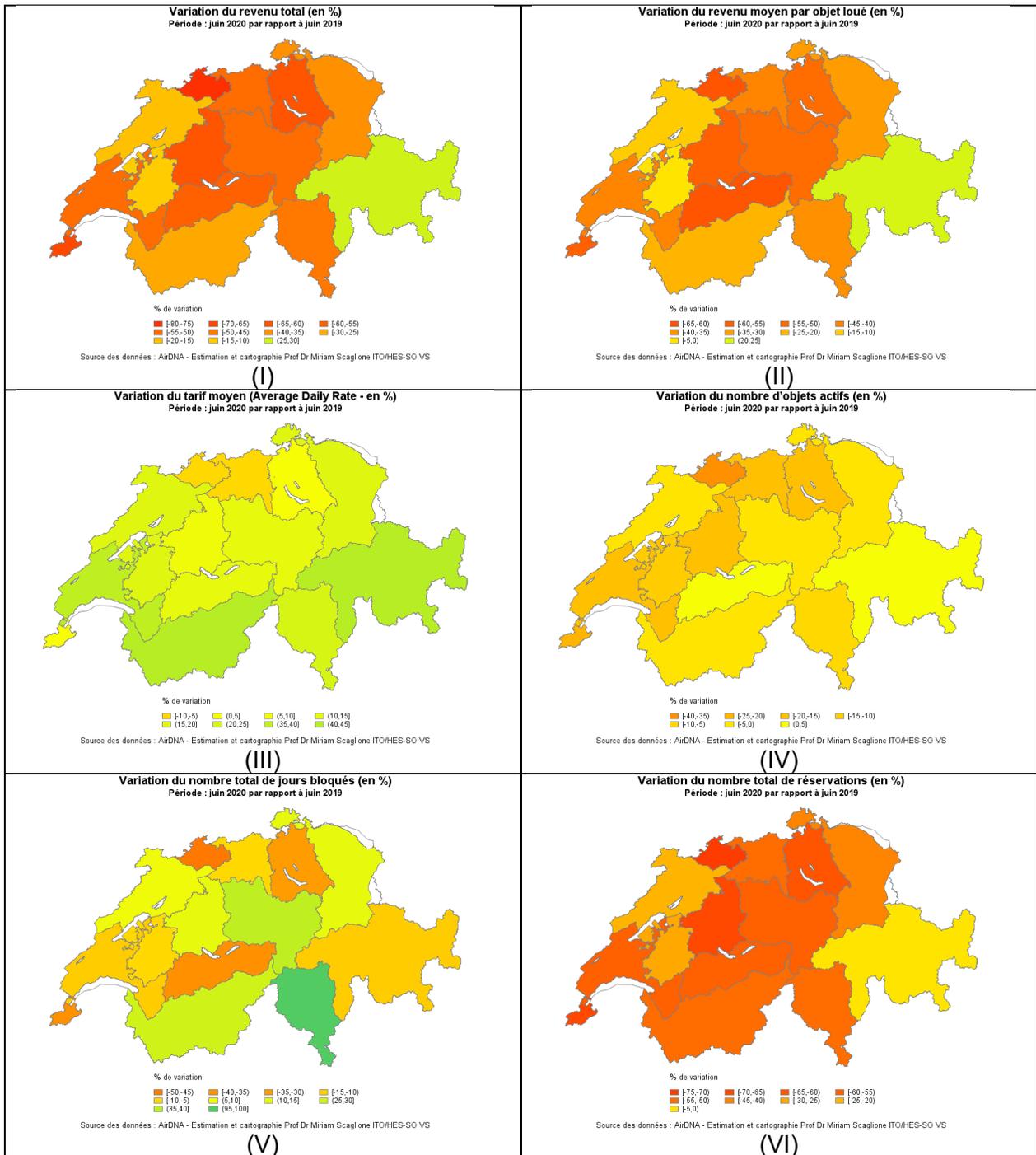


Figure 2 : Indicateurs de performance par destination touristique (période : juin 2020 par rapport à juin 2019)

## **Les Suisses restent-ils vraiment à la maison ?**

**Zoom sur la situation de confinement des mois de mai et juin :** Le mois de mai en Suisse a largement été marqué par les mesures de confinement, puisqu'elles n'ont été véritablement assouplies qu'à partir du 27 mai. Les quelques mesures de reprise entrées en vigueur au mois de mai, avaient été annoncées le 16 avril : réouverture plus large des magasins et des écoles obligatoires ainsi que reprise, en principe, des horaires habituels des transports publics le 11 mai. La réouverture des restaurants à la même date a été annoncée plus tard.

Le mois de juin 2020 correspond au début d'un large assouplissement des mesures de lutte contre le coronavirus, annoncé le 27 mai par le Conseil Fédéral (CF) pour le 6 juin 2020. L'organisation de manifestations réunissant jusqu'à 300 personnes et les rassemblements spontanés jusqu'à 30 personnes sont à nouveau autorisés. Les établissements de loisirs et les autres attractions touristiques peuvent rouvrir leurs portes. Le CF décide également de ne plus considérer la situation comme extraordinaire, au sens de la loi sur les épidémies, à compter du 19 juin 2020. Notons que, le 13 mai, la Suisse s'était déjà entendue avec l'Allemagne, l'Autriche et la France sur l'ouverture de leurs frontières communes dès le 15 juin.

**Enquêtes passées de l'ITO :** Nos enquêtes montrent qu'avant les mesures annoncées par le CF le 27 avril, les plateformes de réservation en ligne pour la parahôtellerie, dont Airbnb est un exemple, n'étaient consultées que par 2.2% des résidents suisses sondés planifiant des vacances. Immédiatement après l'annonce du 27 avril, leur pourcentage avait progressé à 6.3%, ce qui était inférieur à la consultation des sites d'agences en ligne (Booking, Expedia, ...), qui atteignait 14%, mais supérieur à celle des sites de chaînes hôtelières et des comparateurs en ligne, qui était de 4.9%. En définitive, si l'on se limite aux sites en ligne spécialisés dans l'hébergement, les sites comme Airbnb occupaient le deuxième rang des sites les plus visités par les résidents suisses planifiant des vacances.

**Enseignements tirés des données d'AirDNA relatives à Airbnb pour les mois de mai & juin :** L'analyse des données disponibles sur Airbnb met en évidence deux aspects distincts du comportement des résidents en Suisse, selon que l'on se focalise sur l'offre ou sur la demande. En effet, l'analyse de l'offre permet d'extrapoler le comportement des propriétaires de résidences secondaires, alors que l'analyse de la demande permet d'extrapoler celui de la clientèle suisse. Bien que les données de base ne donnent pas d'information sur la provenance des hôtes, les mesures de confinement généralisées dans le monde entier lors de la période étudiée nous permettent aisément de faire l'hypothèse que les données reflètent la demande des résidents suisses. Ainsi, l'analyse des données concernant Airbnb peut servir de proxy, ou d'indicateur avancé, donnant des indications sur les comportements des résidents en Suisse.

L'analyse de l'offre pour les mois étudiés montre que le nombre d'objets actifs en 2020 est inférieur à celui de 2019, alors que le nombre de jours bloqués en 2020 est supérieur à celui de 2019, ceci pourrait indiquer une propension des propriétaires à sortir leurs biens du marché dans le but de les occuper eux-mêmes. L'analyse des jours bloqués confirme cette impression, aussi bien en ce qui concerne les destinations que les types d'objets. En effet, les destinations dont le pourcentage de jours bloqués est plus élevé en 2020, par rapport à 2019, sont les destinations de montagne ou nature dont le nombre de résidences secondaires est important, comme le Tessin, le Valais et, dans une moindre mesure, la destination Jura & Trois-Lacs. Pour ce qui est des objets, ceux comptant le plus de jours bloqués appartiennent à des types renvoyant à une situation d'isolement et de nature, comme les rustici, les mayens ou les chalets typiques. Les objets avec piscine ont aussi vu leurs jours bloqués augmenter. En définitive, les propriétaires ont choisi de passer le confinement, au mois de mai, et des vacances, au mois de juin, « à la maison » secondaire, surtout si celle-ci était située dans la nature ou en montagne et si elle permettait l'isolement et l'entre-soi.

Des observations du même type peuvent être tirées de l'analyse de la demande. Malgré une perte interannuelle en termes de réservations, le taux d'occupation reste stable entre 2019 et 2020 pour certains types d'objets comme les campings / caravanes, les chalets typiques, les bateaux, les cabanes ou les tentes. L'analyse des indicateurs relatifs aux revenus, comme le tarif journalier moyen, donne aussi des indications sur le comportement des touristes : plus ces indicateurs sont élevés, plus la demande est élevée. Le fait que le tarif journalier moyen pour les objets de type maison individuelle présente la plus haute progression en comparaison interannuelle tendrait à mettre en évidence la volonté de s'isoler en famille. Autre signe concordant, les destinations urbaines ou orientées affaires sont les plus lourdement touchées, tandis que les destinations plutôt orientées loisirs, nature ou montagne connaissent un moindre recul. Enfin, l'excellente performance des Grisons mériterait une explication additionnelle que l'état de nos recherches ne permet pas d'apporter. Il en va de même pour le doublement, lors des deux mois étudiés, du nombre de jours bloqués au Tessin, qui préfigure peut-être un retour massif des propriétaires en été.

**Informations complémentaires :** professeure Miriam Scaglione, tél. 076 346 07 36, [miriam.scaglione@hevs.ch](mailto:miriam.scaglione@hevs.ch),