

**h e g**

Haute école de gestion  
Genève

- Copie Juré
- Copie Conseiller
- Copie Infothèque

# **Analyse de l'impact de la plateforme Airbnb et de ses conséquences sur le secteur de la location à Genève**

**Travail de Bachelor réalisé en vue de l'obtention du Bachelor HES**

par :

**Daniela MARQUES QUEIROZ**

Conseiller au travail de Bachelor :

**Manu BROCCARD, Professeur HES**

**Genève, le 15 janvier 2021**

**Haute École de Gestion de Genève (HEG-GE)**

**Filière d'économie d'entreprise**

## Déclaration

Ce travail de Bachelor est réalisé dans le cadre de l'examen final de la Haute école de gestion de Genève, en vue de l'obtention du titre de Bachelor of Science en économie d'entreprise.

L'étudiante a envoyé ce document par email à l'adresse d'analyse remise par son conseiller au travail de Bachelor pour analyse par le logiciel de détection de plagiat URKUND. <http://www.orkund.com/fr/student/392-orkund-faq>

L'étudiante atteste avoir réalisé seule le présent travail, sans avoir utilisé des sources autres que celles citées dans la bibliographie

L'étudiante accepte, le cas échéant, la clause de confidentialité. L'utilisation des conclusions et recommandations formulées dans le travail de Bachelor, sans préjuger de leur valeur, n'engage ni la responsabilité de l'auteur, ni celle du conseiller au travail de Bachelor, du juré et de la HEG.

## Avant-propos et remerciements

Dans le cadre de ma dernière année à la Haute École de Gestion à Genève, j'ai eu l'opportunité de choisir la minor « Management territorial » et de suivre l'option principale « Tourisme et Marketing territorial ». Cette option m'a tout de suite intéressée, car j'ai toujours eu un grand intérêt pour le domaine du voyage. Ayant également une certaine curiosité pour le secteur de l'immobilier, j'ai décidé de joindre ces deux thématiques pour mon travail de Bachelor et de m'orienter vers une analyse de l'impact d'Airbnb sur le marché locatif genevois.

Ce travail a pu être réalisé grâce à l'implication de diverses personnes.

Je tiens tout d'abord à remercier Monsieur Manu Broccard pour sa disponibilité, son suivi et ses conseils qui m'ont permis de rédiger ce mémoire.

Un grand merci va également à Madame Marie-Hélène Koch-Binder, Madame Volciane Casasnovas, Monsieur X, Monsieur Gilles Rangon et Monsieur Genier qui m'ont accordé de leur temps pour des entretiens, ceci surtout en cette période particulière de crise sanitaire. Leurs connaissances et les informations transmises m'ont été d'une grande utilité pour comprendre mon sujet.

Je tiens finalement à remercier du fond du cœur ma sœur jumelle, Sandra Marques Queiroz et ma grande sœur, Andréa Marques Queiroz, pour leurs conseils et leur précieux soutien.

## Résumé

Ces dernières années, la plateforme d'hébergement Airbnb s'est fortement développée et a bousculé le secteur de la location résidentielle et touristique. Conçue à la base pour accueillir des voyageurs et vivre une expérience authentique lors d'un séjour, elle a vu son concept dévier ce qui a causé plusieurs problèmes. D'intenses débats ont lieu actuellement au niveau des autorités locales qui veulent adopter différentes mesures légales afin d'encadrer l'activité de la plateforme.

Plusieurs chercheurs se sont penchés sur le phénomène Airbnb pour tenter d'évaluer les réels impacts provoqués par la plateforme, ceci au sein de différentes grandes métropoles à travers le monde. Aucune de ces études ne concerne toutefois Genève.

La présente étude s'intéresse à l'impact de la plateforme sur le marché locatif résidentiel et touristique de Genève et veut en révéler les effets. Pour ce faire, deux enquêtes ont été menées en parallèle et ont permis d'analyser la situation : une enquête quantitative auprès des résidents genevois (sondage en ligne) et une enquête qualitative sur la base d'entretiens avec différentes parties prenantes issues de divers milieux professionnels à Genève.

Les résultats montrent qu'Airbnb a impacté de manière négative le secteur de la location résidentielle en provoquant une diminution de l'offre de logements sur un marché déjà tendu, mais n'a pas eu de conséquence réelle sur les prix des loyers. Pour ce qui est de la location touristique, la plateforme a impacté l'industrie hôtelière en se positionnant comme un concurrent déloyal, mais elle n'a pas eu de conséquence sur la fréquentation des clients et les recettes financières des hôteliers genevois.

Toutefois, même si Airbnb permet aux résidents genevois de mettre en location des espaces inutilisés et d'obtenir un revenu supplémentaire, plusieurs loueurs ont profité de l'attractivité d'Airbnb pour transformer les logements classiques en hébergements touristiques dans l'objectif d'en faire une activité commerciale.

Finalement, même si Airbnb n'engendre pas de conséquences aussi importantes que dans les autres villes européennes, il est néanmoins intéressant de réviser la législation afin de contrer ce type de location. Pour ce faire, ce travail apporte plusieurs recommandations que Genève pourrait appliquer.

# Table des matières

<b>Déclaration.....</b>	<b>ii</b>
<b>Avant-propos et remerciements .....</b>	<b>iii</b>
<b>Résumé .....</b>	<b>iv</b>
<b>1. Introduction.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Revue de la littérature .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Économie collaborative.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 La plateforme Airbnb .....</b>	<b>4</b>
2.2.1 L'histoire de la plateforme Airbnb .....	4
2.2.2 Le concept.....	5
2.2.3 Les caractéristiques.....	5
2.2.4 Les externalités positives et négatives de la plateforme.....	7
<b>2.3 Impact d'Airbnb sur le secteur de la location.....</b>	<b>8</b>
2.3.1 Conséquences sur le secteur locatif résidentiel.....	9
2.3.2 Conséquences auprès des communautés locales.....	11
2.3.3 Conséquences sur le secteur hôtelier.....	12
2.3.4 Conséquences auprès des autorités locales .....	13
<b>2.4 Révolte des villes européennes.....</b>	<b>15</b>
<b>2.5 La Covid-19 en Europe .....</b>	<b>16</b>
<b>2.6 Le marché du logement en Suisse .....</b>	<b>16</b>
2.6.1 Le marché locatif en Suisse et à Genève .....	17
<b>2.7 Points importants de la revue de la littérature .....</b>	<b>19</b>
<b>3. Question de recherche.....</b>	<b>20</b>
<b>4. Méthodologie .....</b>	<b>20</b>
<b>5. Étude de cas de Genève .....</b>	<b>23</b>
<b>5.1 Le Canton de Genève .....</b>	<b>23</b>
<b>5.2 Airbnb à Genève.....</b>	<b>23</b>
5.2.1 Airbnb et les lois cantonales .....	25
<b>5.3 Analyse quantitative du sondage .....</b>	<b>27</b>
5.3.1 État du marché locatif genevois.....	27
5.3.2 Conséquences négatives d'Airbnb .....	28
5.3.3 Conséquences positives d'Airbnb.....	33
5.3.4 Mesures légales.....	34
5.3.5 Futur d'Airbnb .....	35
5.3.6 Divers .....	36
<b>5.4 Analyse qualitative des entretiens .....</b>	<b>37</b>

5.4.1	État du marché locatif genevois.....	37
5.4.2	Conséquences négatives d’Airbnb .....	38
5.4.3	Conséquences positives d’Airbnb.....	41
5.4.4	Mesures légales.....	42
5.4.5	Futur d’Airbnb .....	42
5.4.6	Divers .....	43
<b>5.5</b>	<b>SWOT .....</b>	<b>45</b>
<b>5.6</b>	<b>Benchmark .....</b>	<b>47</b>
<b>5.7</b>	<b>Évolution d’Airbnb.....</b>	<b>51</b>
<b>6.</b>	<b>Recommandations .....</b>	<b>53</b>
<b>7.</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>55</b>
7.1	Appréciation critique .....	56
	<b>Bibliographie .....</b>	<b>58</b>
	<b>Annexes .....</b>	<b>64</b>

## Liste des tableaux

Tableau 1 : SWOT .....	46
Tableau 2 : Benchmark de villes européennes .....	47

## Liste des figures

Figure 1 : Le réseau des parties prenantes d'Airbnb.....	7
Figure 2 : taux de logements locatifs vacants en Suisse.....	18
Figure 3 : Offre d'hébergements Airbnb à Genève.....	25
Figure 4 : Sondage - logements locatifs genevois.....	27
Figure 5 : Sondage - prix des loyers à Genève.....	28
Figure 6 : Sondage - L'offre Airbnb et l'offre locative résidentielle.....	29
Figure 7 : Sondage - L'offre Airbnb et les loyers .....	30
Figure 8 : Sondage - Airbnb et le voisinage .....	31
Figure 9 : Sondage - Airbnb et le quartier résidentiel .....	32
Figure 10 : Sondage - Airbnb et les espaces inutilisés.....	33
Figure 11 : Sondage - Airbnb et les mesures légales.....	34
Figure 12 : Sondage - Évolution d'Airbnb.....	35
Figure 13 : Sondage - âge de l'échantillon .....	36

# 1. Introduction

L'évolution technologique de ces dernières années a fait émerger des sociétés qui ont quelque peu perturbé la structure économique actuelle et redéfini les règles de la consommation. Certaines de ces entreprises ont réussi à dominer leurs secteurs d'activités en évinçant les acteurs traditionnels des marchés. Ce succès fulgurant est dû à un nouveau modèle : l'économie collaborative.

L'essor de cette nouvelle économie, qui n'est en réalité qu'une mise en lumière d'une pratique ayant toujours existé (Mallagré et al. 2017), ne fait que commencer. Selon une étude menée par PwC<sup>1</sup>, elle pourrait atteindre un chiffre d'affaires mondial de 570 milliards d'euros d'ici 2025. Plusieurs domaines d'activités seront touchés, principalement ceux des transports et de l'hébergement dont Uber et Airbnb sont les leaders (PwC 2016).

L'économie collaborative s'est développée grâce aux nouvelles technologies 2.0 qui ont facilité la mise en relation et l'interaction. Deux autres facteurs ont également contribué à son essor. Les entreprises apparues pendant la crise économique et financière de 2008 ont en premier lieu donné l'opportunité aux particuliers d'offrir leurs biens et services et/ou de consommer à moindre coûts. Dans un contexte économique où le pouvoir d'achat et l'emploi ont diminué, nombreux sont ceux qui ont vu en cette économie une alternative permettant d'arrondir leurs fins de mois et de générer un revenu supplémentaire (Decrop 2017).

En second lieu, sa croissance est d'ordre sociétal. Depuis plusieurs années, les aspirations et les comportements se sont modifiés, avant tout dans les générations Y et Z. L'envie de renforcer les liens entre les communautés tout en étant tourné vers une consommation plus durable, a conduit les particuliers à privilégier l'accès à la possession, à favoriser l'usage d'un bien déjà existant (Decrop 2017).

La plateforme Airbnb a changé notre manière de voyager et de découvrir une destination. Initialement conçue pour accueillir et séjourner chez un local afin de vivre une expérience authentique, elle a vu son modèle être rapidement détourné.

Son évolution quelque peu incontrôlable a en effet perturbé le secteur de la location résidentielle et touristique. Pour certains, la plateforme assèche l'offre de logements et fait grimper les loyers, engendrant des difficultés accrues pour les résidents à se loger. Elle est aussi accusée d'empiéter sur les parts de marché des hôteliers soucieux de leur

---

<sup>1</sup> PwC est une entreprise d'expertise comptable



avenir. D'autres y voient par contre une aubaine. De nouvelles entreprises de service de gérance ont fait leur apparition et des loueurs en ont profité pour en faire une activité commerciale sans forcément respecter la légalité. Sa forte expansion a rendu sa gestion difficile, et cela dans de nombreuses métropoles à travers le monde (Los Angeles, Barcelone, Paris, Amsterdam, etc.).

Les nombreux débats autour de la plateforme Airbnb ont suscité mon intérêt et m'ont poussée à écrire mon travail de Bachelor sur ce sujet. L'objectif ici, est d'analyser les impacts de la plateforme sur le secteur de la location résidentielle et touristique et de relever ses conséquences à Genève afin d'apporter des solutions pour contrer ses effets négatifs.

Compte tenu de la crise sanitaire et de ses nombreuses répercussions, il m'a paru pertinent de prendre en considération cet élément dans mon travail. Le facteur « virus Covid-19 » a ainsi été pris en compte dans l'analyse de l'évolution et de l'avenir de la plateforme Airbnb à Genève.

## 2. Revue de la littérature

### 2.1 Économie collaborative

L'économie collaborative ou économie de partage est un phénomène nouveau qui ne cesse d'évoluer. Ce concept est aussi complexe que difficile à définir et son évolution n'est pas toujours facile à suivre (Decrop 2017). Plusieurs théoriciens et économistes ont tenté de formuler une réponse, mais aucune définition spécifique n'a été définie (Botsman 2013). Ces différents spécialistes sont cependant unanimes sur un point : l'économie de partage se distingue de l'industrie traditionnelle (Dolnicar, Reinhold 2017a).

Le principe de cette nouvelle économie, également appelé peer-to-peer (pair-à-pair en français), est basé sur l'accès aux ressources inexploitées et tourné vers le partage de connaissances, de biens ou encore de services de particulier à particulier. Dans ce modèle, les acteurs, qui sont soit des individus, soit des organisations indépendantes les unes des autres (Dolnicar, Reinhold 2017a), ne sont plus des acheteurs-consommateurs comme dans le système économique traditionnel, mais deviennent plutôt des « utilisateurs » et des « fournisseurs » (Ertz, Durif 2017). Une particularité de l'économie de partage réside en effet dans le fait que tous les participants peuvent être autant des pairs-utilisateurs que des pairs-fournisseurs et peuvent ainsi inter-changer leurs rôles à tout moment (Dolnicar, Reinhold 2017a).

Pour que l'échange se réalise, la présence d'un troisième acteur est néanmoins nécessaire. Les pratiques de l'économie collaborative sont en effet assistées par des intermédiaires qui sont généralement des plateformes web ou des applications mobiles gérées par des sociétés. Ces plateformes jouent le rôle de « facilitateur » et fournissent un dispositif d'échange cadré qui permet de connecter les individus sans passer par les intermédiaires classiques, coûteux et non indispensables. Grâce à la plateforme utilisée, les individus intègrent la chaîne de production de valeurs (conception, production, distribution) et l'échange se produit directement entre eux et selon leurs conditions (Dolnicar, Reinhold 2017a).

Afin que ce modèle collaboratif puisse fonctionner, les plateformes digitales requièrent un nombre suffisant d'utilisateurs et de fournisseurs (Dolnicar, Reinhold 2017a). Plus la plateforme attire des fournisseurs et des utilisateurs, plus elle deviendra attrayante aux yeux des individus. A l'inverse, si la plateforme ne séduit pas assez de participants, le modèle ne sera pas viable sur le marché.

Grâce à une plateforme (facilitateur), les réseaux d'hébergements peer-to-peer offrent la possibilité aux loueurs (fournisseurs) et aux voyageurs (utilisateurs) d'échanger et de partager l'accès à un espace ou à un logement entier pendant une courte durée. Dans la majorité des cas, cet échange se réalise contre une compensation monétaire puisque c'est une des motivations principales des individus dans l'intégration de l'économie collaborative. Le loueur n'est pas toujours un particulier, il peut aussi s'agir d'un propriétaire indépendant ou d'une personne qui agit comme une société (Dolnicar 2017a ; Dolnicar, Reinhold 2017a).

## **2.2 La plateforme Airbnb**

### **2.2.1 L'histoire de la plateforme Airbnb**

L'aventure Airbnb commence par la rencontre de ses deux fondateurs, Joe Gebbia et Brian Chesky, à la Rhode Island School of Design aux États-Unis. Joe et Brian y réalisent ensemble un projet étudiant et se rendent alors compte qu'ils sont complémentaires et que leurs aspirations communes amènent de bonnes idées. Une fois leurs études terminées, ils empruntent des chemins différents, tout en restant en contact. Par la suite, Brian rejoint Joe à San Francisco pour s'installer dans sa colocation et créer quelque chose avec lui. En 2007, leur propriétaire augmente le loyer de leur appartement et le troisième colocataire annonce son départ. Brian et Chesky se retrouvent avec une chambre inoccupée et la troisième part de loyer à se partager. Ils ne disposent toutefois pas des moyens nécessaires pour payer cette part supplémentaire (Gallagher 2018).

Une conférence sur le design à San Francisco rappelle aux deux colocataires que la ville dispose d'un nombre insuffisant de chambres d'hôtel pour recevoir les milliers de participants et que le prix des hébergements va fortement grimper en raison de la hausse de la demande. Pour gagner de l'argent, ils décident de louer leur chambre inoccupée avec quelques matelas pneumatiques. Ils créent le site internet « Airbedandbreakfast.com », un projet qui consiste à proposer un lit avec petit-déjeuner à un prix abordable. Les deux personnes ayant effectué une réservation sont ainsi devenues les premiers voyageurs d'Airbnb (Gallagher 2018).

Après cette première expérience, Joe et Brian travaillent sur leur concept d'hébergement et leur site web avec l'aide de Nathan Blecharczyk, jeune ingénieur et ancien colocataire de Joe, qui va devenir le troisième fondateur. Grâce à leur persévérance, le site est officiellement lancé en août 2008. En 2009, ils décident d'opter pour le nom « Airbnb » qui va rester le nom de cette innovante et puissante plateforme (Gallagher 2018). Actuellement, la société californienne compte plus de 7 millions de logements dans plus

de 220 pays et régions, avec une communauté dépassant les 750 millions de voyageurs (Airbnb 2020a).

### **2.2.2 Le concept**

Airbnb est une plateforme en ligne qui emploie un modèle d'économie de partage commercial, permettant de connecter les voyageurs et les loueurs avec un concept simple : Chaque individu peut s'enregistrer gratuitement sur le site et répertorier des annonces de son logement, de son espace sous-utilisé ou parcourir le site afin de sélectionner l'hébergement correspondant à ses attentes. D'une part, la plateforme permet aux loueurs de lister des logements afin d'obtenir un revenu supplémentaire. D'autre part, elle permet aux voyageurs de trouver un logement unique pour une courte durée en hébergeant chez l'habitant. Avant de pouvoir utiliser la plateforme, chaque utilisateur doit créer un profil avec ses informations personnelles permettant de l'identifier.

Une fois le profil créé, le loueur souhaitant publier une annonce d'une chambre ou d'un logement entier doit fournir une série de détails. Lors de l'enregistrement d'une publication, il doit en effet indiquer les spécificités du logement et entrer toutes les informations utiles, comme le nombre de chambres, le nombre de salles de bain, le type de logement ou encore la superficie, pour n'en citer que quelques-unes. Avant de diffuser une annonce, le loueur doit s'assurer du bon respect des législations sur les locations Airbnb de sa ville ou de son quartier, celles-ci variant en fonction du lieu du logement. Afin de s'assurer que les utilisateurs suivent les lois et que leurs annonces ne soient pas illégales, la plateforme met à disposition une page de « règlement de votre ville » qui liste les règles à respecter. Le loueur dispose d'une entière liberté quant à la disponibilité de son hébergement et au prix qu'il souhaite fixer. Il est également dans le droit de refuser une réservation s'il soupçonne que le voyageur peut avoir un comportement inapproprié ou peut représenter un danger. Airbnb laisse une grande flexibilité à ses utilisateurs loueurs afin qu'ils puissent gérer leurs annonces à leur convenance (Dolnicar 2017b).

Quant au voyageur, une fois qu'il a entré son profil, il peut pour sa part naviguer librement sur la plateforme et rechercher un hébergement parmi une grande variété d'annonces.

### **2.2.3 Les caractéristiques**

Contrairement au secteur conventionnel de l'hébergement, Airbnb ne possède pas de biens immobiliers et ne contrôle pas l'offre et la demande. La plateforme agit uniquement comme facilitateur et dépend donc du nombre de ses utilisateurs et de leurs activités. Pour s'assurer du bon fonctionnement du modèle, Airbnb s'est fortement développé et met à

disposition une plateforme fiable (Sraders 2018). La confiance et la variation sont les deux piliers fondamentaux pour une plateforme d'hébergement peer-to-peer (Dolnicar 2017b) et Airbnb l'a bien compris. Nous allons les détailler ci-dessous en commençant par la confiance.

Pour que les membres utilisent la plateforme, protection et sécurité doivent leur être garanties. Pour ce faire, Airbnb a mis en place plusieurs options. En premier lieu, dès l'inscription d'un membre ou d'une nouvelle annonce d'hébergement, Airbnb vérifie son authenticité et utilise un système de contrôle d'antécédents pour les profils lorsque cela est possible. Ceci permet de vérifier si le loueur ou le voyageur figure sur une liste de surveillance d'ordre pénal, réglementaire ou même terroriste. Chaque identification est reliée à un document officiel, permettant à la fois aux hôtes et aux voyageurs de donner des informations importantes et utiles. En second lieu, Airbnb dispose d'une équipe d'assistance 24h/24, dans 11 langues différentes, pour aider les membres de la communauté en cas de problème ou d'un changement de réservation. En troisième lieu, la plateforme a mis en place pour les loueurs, un programme de protection (nommée la Garantie Hôte Airbnb) qui protège contre certains dommages matériels causés par les voyageurs et qui les couvre jusqu'à hauteur d'un million de dollars (Airbnb 2020b). C'est une protection que d'autres acteurs du domaine n'assurent pas et qui constitue une force pour la plateforme.

Bien que la plupart des plateformes commerciales en ligne pour hébergement permettent au voyageur d'évaluer son séjour, cette évaluation n'est pas réciproque. Le succès d'Airbnb provient certainement de son système de programme pair à pair vitae ou P2P-CV, correspondant en réalité au profil de chaque membre : après un séjour, le voyageur aussi bien que le loueur ont en effet l'opportunité de s'évaluer en laissant un avis qui apparaîtra sur le P2P-CV de l'autre. Cette façon d'évaluer permet d'avoir une réciprocité de pouvoir, un sentiment que la voix de chaque loueur et de chaque voyageur est entendue et a de l'importance. Ce système de notation encourage les membres de la communauté Airbnb à agir et à avoir un comportement positif, chaque commentaire étant accessible à tous. Accueillir un étranger ou loger chez un étranger n'étant pas toujours chose facile, le P2P-CV est un moyen d'informer et d'évaluer les risques. Ce système contribue à la confiance au sein de la communauté Airbnb et la renforce (Dolnicar 2017b).

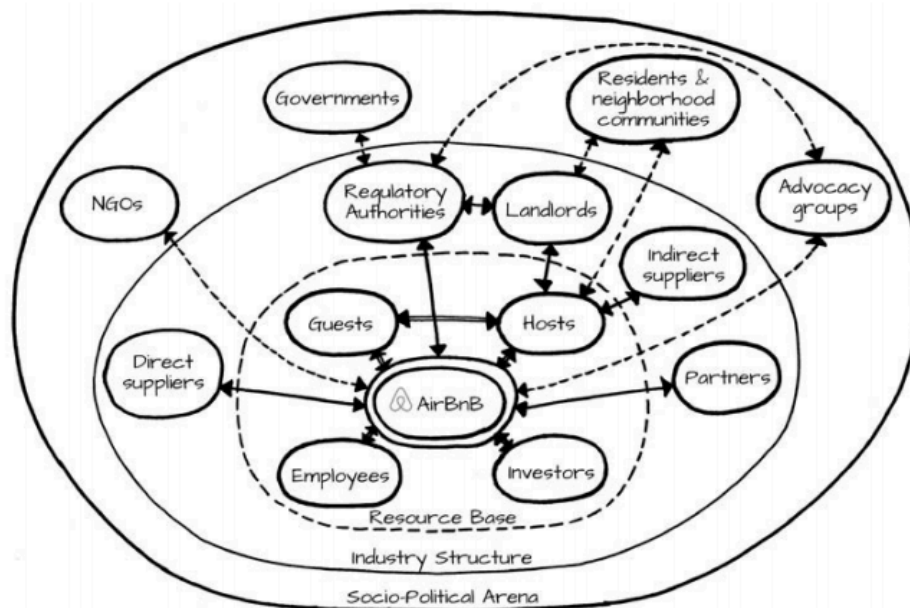
Tournons-nous maintenant vers le deuxième pilier : la variation. Dans un secteur où le service et l'hébergement sont standardisés, Airbnb est une plateforme qui permet d'accéder à des logements uniques avec des caractéristiques différentes. Les loueurs

proposant une chambre ou un logement entier ne sont pas tenus de répondre à des critères standards, bien au contraire. Airbnb recherche la diversification et non la normalisation. Exiger des critères spécifiques et standardiser n'encourageraient, par ailleurs, pas les loueurs à mettre à disposition leur espace. Tous les types d'hébergements sont ainsi disponibles sur Airbnb, selon les envies des voyageurs, de l'appartement urbain moderne aux cabanes dans les arbres jusqu'aux châteaux (Dolnicar 2017b).

#### 2.2.4 Les externalités positives et négatives de la plateforme

La société ne dépend pas seulement des loueurs et des voyageurs, mais aussi d'un nombre important de parties prenantes (Figure 1). Afin de maintenir son développement et sa prospérité, Airbnb doit en effet s'assurer que les acteurs concernés retirent des bénéfices de l'implémentation de la plateforme dans une ville ou un quartier (Dolnicar, Reinhold 2017b).

Figure 1 : Le réseau des parties prenantes d'Airbnb



(Source : Dolnicar, Reinhold 2017b)

Dans un communiqué, Airbnb affirme que sa présence au sein d'une ville apporte de nombreux avantages socio-économiques. Avec la croissance du partage de logement, les voyageurs auraient tendance à plus voyager, à plus dépenser et à séjourner dans des quartiers différents de ceux visités habituellement. Par rapport aux touristes classiques, les voyageurs Airbnb restent en moyenne 2,1 fois plus longtemps à un endroit, dépensent 1,8 fois plus auprès des commerces locaux et sont plus susceptibles de revenir au même endroit. Selon les données fournies par l'entreprise, 35% des

voyageurs Airbnb affirment que sans la plateforme, ils auraient raccourci leur séjour ou n'auraient même pas voyagé. Toujours selon les données fournies par Airbnb, 42% des dépenses sont effectués dans les zones où résident les voyageurs Airbnb et, dans les grandes villes, 74% des propriétés Airbnb sont localisées en dehors des quartiers où les hôteliers traditionnels se trouvent. L'industrie touristique de la ville est ainsi stimulée, amenant plus d'argent dans les quartiers habituellement peu fréquentés (Airbnb 2015).

Airbnb relève d'autres impacts positifs, notamment que l'accueil des voyageurs aide les loueurs à boucler leurs fins de mois. D'après les données, 52% des loueurs Airbnb vivent avec un revenu faible ou modéré. 48% des revenus des locations Airbnb permettent aux loueurs de payer des charges comme le loyer et 53% des loueurs disent que ces revenus leur ont permis de rester dans leur habitat. Avec ces chiffres, Airbnb veut montrer que ces revenus supplémentaires profitent aux résidents et les aident surtout dans un environnement où le coût de la vie et les inégalités de revenus ne cessent d'augmenter (Airbnb 2015).

La plateforme Airbnb a bouleversé la vie dans les villes et leur économie aussi dans le mauvais sens : les logements Airbnb de location à court terme, sans locataire régulier enregistré sur la plateforme, faussent le marché du logement, assèchent le marché locatif aggravant ainsi une pénurie de logements abordables et des sous-locations qui ne sont pas toujours légales. Par ailleurs, les résidents et les communautés locales accusent les voyageurs Airbnb d'avoir un mauvais comportement, d'être responsables des nuisances sonores et d'augmenter l'insécurité, ces voyageurs étrangers ayant accès à des espaces uniquement dédiés aux résidents (Dolnicar, Reinhold 2017b). Les autorités locales sont préoccupées par le phénomène Airbnb et prennent des décisions, afin que ces externalités négatives ne se produisent pas au sein de leur ville (Dolnicar, Reinhold 2017b). La croissance de la plateforme n'est toutefois pas prête de s'arrêter. La progression des locations touristiques Airbnb a aussi des impacts sur l'industrie hôtelière. Ces conséquences négatives sont bien réelles et sont devenues des problématiques majeures.

### **2.3 Impact d'Airbnb sur le secteur de la location**

La croissance du tourisme urbain et de l'utilisation de la plateforme Airbnb a suscité beaucoup d'inquiétudes, et ceci principalement dans les grandes villes. Pour comprendre l'ampleur mondiale et les divers effets néfastes amenés par Airbnb sur le secteur de la location, plusieurs villes ont volontairement été utilisées pour illustrer les différentes conséquences. Toutefois, il est important de préciser que toutes les

métropoles subissent les mêmes impacts et que celles citées ci-dessous, ne sont pas les seules à être touchées par le phénomène Airbnb.

### **2.3.1 Conséquences sur le secteur locatif résidentiel**

Bien qu'il soit difficile de déterminer un lien de cause à effet, plusieurs chercheurs ont tenté de déterminer l'impact et les conséquences de la plateforme sur le secteur locatif résidentiel. Dans leurs études, ils ont analysé la présence d'Airbnb afin de déterminer son influence sur le marché du logement.

Après New-York, Los Angeles est une des villes qui recense le plus grand nombre d'annonces Airbnb aux États-Unis. Un article de Dayne Lee publié par le journal Harvard Law & Policy Review, montre que même si la relation entre les locations de courte durée et les loyers est difficile à prouver, une dynamique sous-jacente existe. En 2014, 11'401 unités de logements Airbnb ont été recensées sur la plateforme dont 7'316 étaient des logements entiers. Ces locations Airbnb de courte durée ont retiré 1% des unités du marché locatif alors que les prix des loyers ont évolué de 7,3% dans la ville faussant ainsi le marché du logement. Les résultats présentés démontrent par ailleurs que les annonces Airbnb sont concentrées uniquement dans les sept quartiers les plus chers et les plus denses tels que Venice, Downtown ou Hollywood. Ces arrondissements, fortement touchés par le phénomène Airbnb, ont connu une évolution de leurs loyers plus rapide que le reste des quartiers de Los Angeles et une hausse des loyers de 20%. L'intensité de l'activité d'Airbnb dans ces quartiers aurait fait baisser l'offre totale de locations résidentielles de 3%. Alors qu'une pénurie de logements abordables se fait déjà ressentir, Lee affirme que chaque réduction de 1% du parc locatif causée par les logements Airbnb peut faire augmenter les loyers de 2% dans l'ensemble de la ville (Lee 2016). Airbnb serait donc indirectement responsable de la réduction de l'offre de logements locatifs à long terme dédiée aux habitants locaux.

L'Europe n'est pas épargnée par l'empiètement de la plateforme sur le secteur locatif, bien au contraire. La ville de Barcelone, cinquième destination Airbnb la plus prisée, a connu une croissance spectaculaire des logements de courte durée Airbnb. Dans une étude, l'Institut d'économie de Barcelone évalue l'expansion de la plateforme à partir de plusieurs approches économétriques permettant de situer géographiquement l'activité d'Airbnb à un moment donné. L'étude montre que la majorité des logements Airbnb se situent à proximité du centre-ville et de la plage qui sont les lieux les plus convoités par les voyageurs. Sa présence est par contre faible dans les autres parties de la ville. Il est également remarqué que les inscriptions Airbnb se sont multipliées dans les zones comptant déjà un nombre important de logements Airbnb. Par ailleurs, à Barcelone, les



logements Airbnb sont à l'origine de la baisse de l'offre locative à long terme et de l'augmentation des loyers. Selon les estimations, 100 nouvelles inscriptions Airbnb se traduiraient par une hausse des loyers de 3,5%. Pour confirmer cette théorie, l'Institut a également analysé la situation du marché du logement locatif avant l'arrivée de la plateforme. Les résultats montrent qu'avant 2013, les effets de la plateforme sur les loyers et les prix des logements étaient minimes. Pour la période 2014-2016, lorsque la présence d'Airbnb est devenue importante et que le nombre de logements Airbnb s'est multiplié, une croissance conséquente des loyers a été observée. Airbnb serait donc un des facteurs causaux des augmentations de prix et des perturbations sur le secteur locatif résidentiel à Barcelone (Garcia-López et al. 2019).

Au cours des dernières années, la ville d'Athènes a connu un développement urbain important, une augmentation du tourisme et une émergence des logements touristiques Airbnb. Dans une recherche sur la capitale grecque, Dimitri Balampanidis et al. (2019) mentionnent que le nombre d'inscriptions de logements Airbnb n'a cessé de croître dans le centre-ville. Athènes comptait plus de 2'000 annonces Airbnb en juillet 2015 et plus de 9'000 en août 2018. En 2017, la majorité des annonces répertoriées sur la plateforme, à savoir 83,2%, concernaient des biens immobiliers entiers. Ce nombre important d'objets retirés du marché traditionnel de la location à long terme réduit par la même la quantité de logements disponibles pour les habitants, alors que la demande de logements locatifs reste stable voire augmente. Les loyers sont donc revus à la hausse et l'accessibilité à une location pour le long terme devient plus difficile. Ce phénomène affecte plus particulièrement les quartiers centraux d'Athènes où le parc de logements est déjà restreint. Dans son article, l'auteur affirme que le marché de la location à court terme tel qu'Airbnb a contribué à la hausse des loyers au sein des zones centrales et les plus touristiques qui ont connu une augmentation de 30% (Balampanidis et al. 2019).

Dans les villes où la crise de logement est déjà une préoccupation majeure, tous les résultats présentés dans les travaux suggèrent qu'Airbnb amène à une réduction de l'offre de logements à long terme et à une augmentation des loyers. Il ne faut donc pas ignorer ses impacts sur le système du logement. Ces effets négatifs ne s'arrêtent toutefois pas au secteur locatif, mais se répercutent aussi sur les communautés locales qui vivent dans ces quartiers fortement impactés par les locations à court terme de type Airbnb. Nous allons détailler ce point dans le chapitre suivant.

### 2.3.2 Conséquences auprès des communautés locales

La croissance des locations touristiques de courte durée est un sujet très sensible dans les villes du monde entier. Ceci impacte fortement et principalement les communautés locales qui endurent les diverses conséquences de la plateforme.

La ville de Lisbonne, une destination touristique réputée, compte de plus en plus de locations de courte durée. En 2018, elle dénombrait 15'700 annonces Airbnb actives, 76% d'entre elles pour des logements entiers (Cocola-Gant, Gago 2019). Agustin Cocola-Gant et Ana Gago ont mené une étude entre 2015-2017 sur le quartier très fréquenté de l'Alfama de Lisbonne. Cette étude publiée en 2019 montre que l'essor de la plateforme attire et rend l'investissement immobilier plus rentable et plus flexible.

En décembre 2016, le quartier répertoriait 235 appartements Airbnb représentant 25% du parc immobilier, alors que ce pourcentage s'élevait à 16% une année auparavant. Durant la période d'analyse, sur les 150 appartements achetés par des investisseurs, aucun de ces objets n'était destiné à de la location à long terme. Sur les 21 immeubles implantés dans la zone d'étude, 12 appartements ont été réhabilités pour devenir des logements touristiques proposés aux voyageurs. Comme dans toutes les autres villes, ceci réduit considérablement l'offre de biens locatifs sur le marché conventionnel et transforme les zones résidentielles en quartiers touristiques (Cocola-Gant, Gago 2019).

Motivés par la demande touristique et les rendements plus élevés des locations Airbnb, les propriétaires exercent par ailleurs une pression sur les locataires locaux en utilisant une stratégie répandue. Cette dernière consiste à rénover un immeuble et ses futurs logements Airbnb et à ne faire aucun travaux dans ceux occupés par les résidents. Les deux auteurs de l'étude ont recueilli les propos de résidents qui disent avoir subi pendant plusieurs mois les perturbations et les nuisances causées par les travaux, sans retirer le moindre bénéfice des rénovations. Citons l'exemple d'un locataire de l'Alfama dont l'appartement a été inondé lors de rénovations : les propriétaires n'ont jamais réparé les dégâts. Cette méthode amène à un phénomène de gentrification, c'est-à-dire à un déplacement des locataires locaux considérés comme un frein à la rentabilité. Les habitants ressentent une injustice et sont frustrés par ces modifications impactant leur qualité de vie. Alors que certains locataires résistent, d'autres décident de quitter le quartier (Cocola-Gant, Gago 2019).

Le phénomène de gentrification est également provoqué par le manque de logements à long terme qui est une réelle préoccupation : au vu de l'absence d'une offre locative accentuée par l'offre d'hébergements Airbnb, le prix des loyers s'envolent et plusieurs résidents n'ont plus les moyens de payer. Un ancien locataire du quartier interviewé par

les auteurs a fait part de son expérience. Il dit avoir été contraint de loger ailleurs, ne trouvant pas de logements abordables. L'engouement pour Airbnb diminue ainsi l'offre de logements accessibles pour les résidents de la classe moyenne ou plus pauvre (Cocola-Gant, Gago 2019).

Les habitants déménagent aussi pour une troisième raison. Suite à la disparition des logements, aux transformations des commerces, aux flux importants de voyageurs qui ont un sentiment complètement détaché envers la communauté de la région, les résidents quittent leur arrondissement où les conditions de vie sont devenues insoutenables (Cocola-Gant, Gago 2019).

A Londres, le nombre de logements Airbnb ne cesse de croître. Dans une ville où un logement sur cinquante est loué à court terme par les touristes, les habitants dénoncent les comportements des voyageurs qui transforment ces logements en lieu de fête et où la drogue et la prostitution sont omniprésentes. Il arrive même que des soirées dégénèrent ou que des coups de feu retentissent. Dans le quartier de Knightsbridge, les autorités ont découvert une propriété utilisée comme maison close et dans le quartier de Marylebone, elles ont dû intervenir dans une maison réservée via Airbnb, une fête de 50 personnes perturbant le voisinage. Les hébergements type Airbnb sont qualifiés « d'incontrôlables » incitant la criminalité et des conduites antisociales (Booth 2020).

Après la crise financière de 2008, Airbnb a aidé à la création de nouvelles activités de loisirs, de nouveaux commerces et de nouveaux restaurants au sein des quartiers. Mais la plateforme a aussi perturbé le secteur locatif, les communautés locales et l'industrie hôtelière. Par l'intermédiaire de sa plateforme, Airbnb encourage en effet les propriétaires ou les locataires à proposer leurs logements à des voyageurs plutôt qu'aux résidents locaux et ceci, agace les hôteliers.

### **2.3.3 Conséquences sur le secteur hôtelier**

L'arrivée d'Airbnb a été qualifiée de « perturbatrice » pour l'industrie hôtelière traditionnelle. Dans le domaine de l'hébergement touristique, Airbnb est devenu un acteur très puissant. La plateforme possède à elle seule une offre d'hébergements trois fois plus grande que les trois plus grandes chaînes hôtelières (IHG, Marriott et Hilton) réunies. Selon une étude, Airbnb aurait même capté entre 1,8% et 8.9% de part sur les principaux marchés hôteliers du monde (Dogru et al. 2019).

Paris est une destination touristique phare d'Airbnb, un tiers de ses voyageurs se rendant dans cette ville. Le marché parisien de la location touristique à court terme Airbnb a connu un engouement fulgurant et les revenus gagnés par les loueurs s'élèvent

à environ 213 millions d'euros (Heo et al. 2019). Les acteurs majeurs du tourisme, en particulier les hôteliers, ont dénoncé une concurrence déloyale et ont défini la plateforme comme une menace pour leur industrie. Selon eux, les utilisateurs de la plateforme ne sont plus des simples loueurs, mais opèrent comme des professionnels ne respectant pas les lois imposées par leur région. Les hôteliers réclament donc de nouvelles mesures et une homogénéité des règles afin que les loueurs Airbnb soient réglementés et taxés de la même manière que l'hôtellerie traditionnelle. En 2019, l'Union des métiers de l'industrie hôtelière (UMIH) a même saisi la justice pour s'opposer à l'activité d'Airbnb et défendre les hôteliers français et parisiens. Dans une interview pour le quotidien français Libération, le président de l'UMIH a dénoncé le fait que les loueurs Airbnb ne doivent pas offrir des accès pour les personnes handicapées, appliquer les règles strictes concernant les normes de sécurité ou encore avoir du personnel présent dans l'établissement 24h sur 24 (Serafini 2019). Dans une recherche parue en 2019, Cindy Yoonjoung Heo et al. (2019) examinent la relation entre la croissance de la plateforme Airbnb et le secteur hôtelier dans la ville de Paris. Malgré une croissance annuelle de 230% d'annonces Airbnb, depuis son introduction sur le marché parisien, l'enquête montre que ces logements touristiques n'auraient pas d'impact sur les taux d'occupation des hôteliers qui ont enregistré un niveau stable de 80% de 2009 à 2015. Les auteurs affirment même que les locations touristiques Airbnb répondraient à la demande d'une clientèle différente et ne seraient pas en concurrence directe avec les hôteliers. Cette recherche met toutefois en évidence la croissance quotidienne du nombre d'inscriptions sur la plateforme et donc l'augmentation de logements touristiques à court terme proposés aux voyageurs, ceci au détriment des résidents et de leurs besoins de logements locatifs à long terme (Heo et al. 2019).

Finalement, même si certains auteurs mettent en avant le fait qu'Airbnb a des impacts positifs sur les institutions d'accueil et le secteur touristique (Heo et al. 2019), la croissance incessante de logements Airbnb illégaux est toutefois ce qui inquiète et alarme le plus les hôteliers. Pour eux, c'est un grave manquement au devoir : grâce à la plateforme en ligne, les loueurs Airbnb peuvent mettre à disposition leurs logements sans supporter des coûts prohibitifs et se sentent par ailleurs libres de ne pas appliquer les lois concernant les locations de courte durée.

### **2.3.4 Conséquences auprès des autorités locales**

Suite aux craintes liées à l'augmentation du tourisme urbain et aux locations de courte durée, plusieurs grandes villes ont pris différentes mesures pour contrôler ces locations et éviter les conséquences négatives que les plateformes comme Airbnb provoquent.

De manière générale, les lois réglementant les logements de courte durée tels qu’Airbnb se sont endurcies.

Amsterdam est l’une des villes européennes à avoir pris des dispositions sévères pour contrôler l’activité de la plateforme. Elle est préoccupée par l’influence d’Airbnb sur les loyers, mais également par certains logements qui sont illégaux. Un quotidien néerlandais mentionne que des pratiques de sous-location se font alors qu’elles ne sont pas autorisées et que plusieurs hébergements sont proposés sur une plateforme tel qu’Airbnb sans autorisation (Couzy 2018). A Amsterdam, une maison sur quinze est proposée sur des plateformes dont Airbnb et environ 25’000 annonces sont actives chaque mois (Ville d’Amsterdam 2020). Depuis le 1er juillet 2020, il est possible de louer son logement uniquement avec un permis attribué par la ville, et ceci pour un maximum de quatre voyageurs et pour une durée limitée de 30 jours contre 60 jours auparavant. Une interdiction totale de location de courte durée de type Airbnb a par ailleurs été promulguée pour trois quartiers situés au centre-ville (Ville d’Amsterdam 2020) : la présence des touristes y était trop importante, nuisait à la qualité de vie et réduisait l’offre locative des résidents.

En plus d’un système de permis et d’une limitation de la durée des séjours, d’autres villes ont intensifié leur lutte contre les locations Airbnb illégales, en ayant recours à un système complémentaire aux lois. Berlin et Barcelone ont été jusqu’à engager des équipes de contrôle pour faire disparaître les logements Airbnb non conformes. Durant l’année 2016, à Berlin, des brigades d’inspecteurs à Friedrichshain-Kreuzberg, un quartier populaire de la ville, ont distribué des amendes pour un montant total de 1,7 millions d’euros aux propriétaires des logements illégaux et à Barcelone, 3’000 amendes et 2’200 ordonnances ont été imposées aux loueurs pour cesser leur activité Airbnb jugée illégale. Dans la même année, Barcelone a condamné Airbnb à lui verser 600’000 euros pour avoir laissé des annonces sur la plateforme qui n’avaient pas de permis de la ville (Burgen, Oltermann 2018). Par ailleurs, Airbnb a récemment été assigné en justice par la Ville de Paris pour la même raison et risque de se voir infliger une amende de 12,5 millions d’euros (Le Matin 2020).

Ces exemples montrent que les autorités des grandes villes prennent des mesures et que même si des lois existent, des logements illégaux y sont toujours présents. Au vu de l’essor d’Airbnb, ces autorités doivent adapter leur réglementation au fur et à mesure pour éviter que la plateforme cannibalise les quartiers et les logements dédiés aux résidents.

## 2.4 Révolte des villes européennes

Toutes ces villes et bien d'autres font face aux mêmes problèmes. La réduction de l'offre locative à long terme, la hausse des loyers, la présence des logements illégaux, l'exode des résidents et la mutation des zones urbaines a poussé 22 villes<sup>2</sup> à faire appel à l'Union européenne (l'UE) pour encadrer Airbnb et les autres plateformes.

Ces métropoles européennes ont signé une déclaration commune demandant une meilleure législation face à la croissance alarmante de ces locations touristiques qui « crée une pression grandissante sur les prix de l'immobilier, avec un impact direct sur l'offre de logements abordables et la diversité sociales des quartiers concernés » (Bilan 2020). Elles complètent leurs propos en affirmant : « nous sommes inquiets pour la qualité de vie dans nos quartiers, tant la présence des meublés touristiques est devenue synonyme de nuisances dans l'espace public » (Bilan 2020). Ces 22 villes demandent que les plateformes soient responsables des annonces publiées sur leur site pour éviter les logements frauduleux et que les plateformes partagent les données afin que les autorités locales puissent contrôler de manière efficace les locations touristiques de courte durée. La Commission européenne s'est d'ailleurs prononcée sur une nouvelle législation, la « Digital Service Act » (Le Figaro 2020).

Le 15 décembre 2020, l'UE a présenté son projet réglementaire concernant les acteurs dominants du numérique souvent montrés du doigt pour abus de pouvoir. Un point concernant en particulier Airbnb consiste à « responsabiliser l'ensemble des intermédiaires, mais davantage les plus grandes plateformes qui devront disposer des moyens pour modérer les contenus qu'elles accueillent et coopérer avec les autorités. » (RTS info 2020a). L'objectif de ce projet est d'avoir une norme homogène et claire pour toutes les parties prenantes et une totale transparence envers les administrations locales afin qu'elles puissent prendre des décisions adéquates face à l'activité des plateformes numériques telles qu'Airbnb. A ces règles s'ajoute une liste de sanctions. Des amendes entre 6 et 10% du chiffre d'affaires de l'entreprise sanctionnée pourraient être distribuées pour de graves fautes à la concurrence ou pour diffusion de contenu illégal en ligne. Dans des situations extrêmes, une interdiction d'exercer l'activité au sein de l'Europe peut être imposée. Ce projet actuellement en cours de négociation fera encore l'objet de discussions entre les États membres et le Parlement européen pendant au moins un an (RTS info 2020a).

---

<sup>2</sup> Les 22 villes sont : Amsterdam, Athènes, Barcelone, Berlin, Bologne, Bordeaux, Bruxelles, Cologne, Cracovie, Florence, Francfort, Helsinki, Londres, Milan, Munich, Paris, Porto, Prague, Utrecht, Valence, Varsovie et Vienne

## 2.5 La Covid-19 en Europe

La crise sanitaire due à la COVID-19, qui a débuté fin 2019, impacte depuis lors le secteur touristique de façon drastique. Les touristes ont cessé de voyager et les réservations via la plateforme Airbnb ont fortement diminué. Cela est plutôt bénéfique pour le secteur locatif.

Selon un article du New-York Times, Dublin qui connaissait un marché locatif tendu, a vu une quantité importante de propriétés locatives revenir sur le marché. La crise sanitaire a ainsi soulagé la crise de logements de la ville qui avait vu ses loyers grimper en flèches ces dernières années, forçant ses habitants à se démener pour trouver un bien immobilier. L'activité d'Airbnb y avait asséché l'offre locative, supprimant environ 1'700 logements entiers en 2016 et plus de 4'500 au début de l'année 2020. Avec la pandémie, la situation s'est inversée et le nombre d'objets locatifs Airbnb à court terme est redescendu à environ 3'900 logements. Cette petite réduction a eu un fort impact, amenant avec elle une hausse de plus 1'000 annonces de location à long terme pour le plus grand soulagement des habitants. Cette disponibilité accrue de logements concerne surtout les zones où la concentration d'inscriptions de logements Airbnb était élevée, à savoir le centre-ville de Dublin, et non les autres zones de la ville ou du pays. Ceci permet de mettre en évidence l'influence d'Airbnb sur le marché et le prix des logements (Joyce 2020).

De nombreuses villes ont fait les mêmes constats : la pandémie a permis de récupérer un certain nombre d'unités locatives qui avaient disparu du marché pour les résidents. Cette augmentation de l'offre de logements locatifs pourrait potentiellement amener à une baisse des loyers. Des experts indiquent toutefois que le phénomène est encore trop récent et précaire pour déterminer comment le parc locatif évoluera dans le futur (Melendez 2020).

## 2.6 Le marché du logement en Suisse

Concernant le marché immobilier actuel, la Suisse n'a jamais compté autant de logements disponibles. Le pays voit son nombre de logements inoccupés grandir, avec une augmentation d'unités vacantes de 4,6% par rapport à l'année dernière. Le 1er juin 2020, l'Office fédéral de la statistique (OFS) a dénombré un total de 78'832 logements disponibles à la vente ou à la location correspondant à un taux de vacance<sup>3</sup> de 1,72% contre 1,66% en 2019 (OFS 2020a). Un taux qui connaît une évolution continue et qui ne cesse de croître depuis 10 ans. Cette hausse sur le marché concerne l'ensemble des

---

<sup>3</sup> Selon l'OFS, « sont considérés comme vacants tous les logements habitables (meublés ou non) et destinés à la location durable ou à la vente qui étaient inoccupés le jour de référence »

typologies d'habitation à l'exception des cinq pièces qui a enregistré une diminution de 0,5%. L'offre globale a considérablement augmenté pour les biens d'une pièce (+14,5%) et de deux pièces (+7%); pour ce qui est des logements de trois et quatre pièces, elle a connu une hausse de plus de 22'000 d'unités vacantes (RTS info 2020b). Cet accroissement de l'offre de logements s'explique par l'aboutissement de plusieurs projets d'habitation, une hausse des autorisations de construire, une baisse de la demande due à la diminution de l'immigration ainsi qu'une augmentation des investissements immobiliers.

Malgré cette tendance qui s'accélère au fil du temps et que toutes les conditions soient réunies, aucune diminution des loyers n'a été observée. D'après l'indice de Homegate, une légère augmentation des loyers s'est même faite ressentir. C'est une situation plutôt étonnante, une hausse de logements disponibles devant théoriquement entraîner une baisse des prix (RTS info 2020b).

Cette hausse constante de vacance immobilière rend toujours plus difficile la rentabilisation d'un logement et incite les propriétaires à utiliser les plateformes de location de courte durée telles qu'Airbnb. D'après un article de la Tribune de Genève, l'offre de logements Airbnb a explosé et même doublé en trois ans en Suisse. A la fin de l'année 2019, près de 60'000 unités locatives étaient proposées sur la plateforme Airbnb (Tribune de Genève 2019). Elle se présente donc comme une solution alternative pour les propriétaires, leur permettant d'optimiser l'occupation du bien immobilier et de rapporter même davantage d'argent qu'un bail avec un locataire classique.

### **2.6.1 Le marché locatif en Suisse et à Genève**

La Suisse est l'un des pays européens ayant le plus grand nombre de locataires : deux suisses sur trois vivaient dans un logement en location (Arcinfo 2020). En 2017, l'OFS comptait plus de 2,2 millions de ménages locataires (OFS 2020b). Ces chiffres montrent l'importance du marché locatif et la nécessité d'offrir un nombre suffisant de logements pour les résidents dans le pays.

Selon SVIT Suisse<sup>4</sup>, les données fournies par l'OFS ne permettent pas de définir clairement la situation du secteur locatif, car le taux d'inoccupation englobe les logements dédiés au marché de la location et ceux dédiés à la propriété. Mandaté par l'association, Wüest Partner<sup>5</sup> a analysé l'état du secteur locatif en Suisse. Les résultats

---

<sup>4</sup> SVIT Suisse est l'Association suisse de l'économie immobilière

<sup>5</sup> Wüest Partner est une entreprise de conseils immobiliers



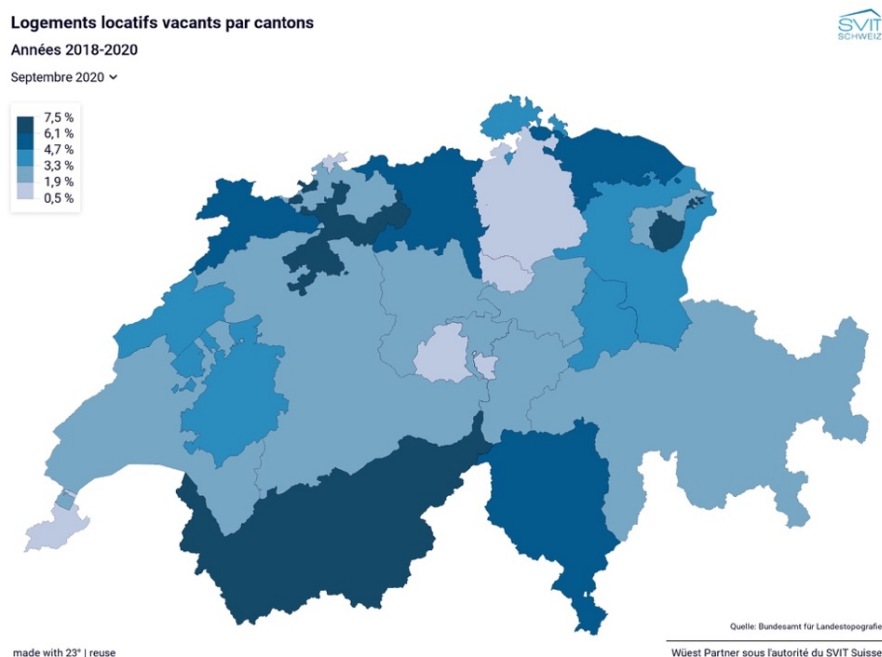
indiquent que le taux de logements locatifs disponibles a augmenté de 0,1% depuis 2019, atteignant un pourcentage de 2.8% en 2020 (SVIT Suisse 2020a).

Le pays connaît de manière générale un taux de vacance élevé, mais qui diverge selon les cantons (Figure 2). Dans les cantons du Valais, du Tessin et d'Argovie, ce taux est supérieur à 5%, signifiant que l'offre locative est excédentaire. Ce taux est au contraire très bas dans les cantons de Genève (0,6% et 0,49% selon l'OFS), Zoug (0,8% et 0,7% selon l'OFS) et Zurich (1,2% et 0,91% selon l'OFS). Il est le signe d'un marché locatif tendu, la demande étant supérieure à l'offre. Un taux d'inoccupation inférieur à 1,5% montre en effet une situation critique et un manque de logements disponibles pour les locataires (SVIT Suisse 2020a ; 2020b).

De plus, SVIT Romandie<sup>6</sup> démontrent par une analyse de marché que les logements à loyer modéré se font rares en Ville de Genève et que la demande pour ces objets est importante (Tribune de Genève 2018).

Finalement, la location de courte durée est un bon moyen pour les propriétaires de tirer un profit plus important. Mais pour les cantons comme Genève qui font face à une pénurie de logements (RTS info 2020b), la présence d'Airbnb ne fait qu'accentuer ce phénomène néfaste.

Figure 2 : taux de logements locatifs vacants en Suisse



(Source : SVIT Suisse)

<sup>6</sup> SVIT Romandie est une section de SVIT Suisse

## 2.7 Points importants de la revue de la littérature

La plateforme collaborative Airbnb a bousculé le secteur du tourisme et a modifié notre façon de voyager. Depuis sa création en 2008, Airbnb a donné l'opportunité à ses utilisateurs de découvrir des destinations de manière locale et/ou d'obtenir un revenu supplémentaire en mettant leur logement en location sur la plateforme.

Initialement conçu pour accueillir et faire vivre une expérience authentique aux voyageurs, le principe de base de la plateforme a rapidement évolué. La plateforme a connu un essor d'envergure mondiale, a suscité diverses interrogations et a fait l'objet de plusieurs recherches à travers le monde. Les articles et travaux scientifiques présentés dans cette revue de la littérature proposent différentes théories sur les impacts de la société californienne sur le secteur de la location. Ces sources ont permis de faire un point de la situation. Les conclusions générales sont les suivantes :

- Les études suggèrent qu'Airbnb restreint l'offre de logements allouée à la location longue durée et provoque une augmentation des loyers.
- La majorité des annonces d'hébergements Airbnb se concentrent dans les villes et les quartiers hautement fréquentés par les touristes où l'offre de logements résidentiels locatifs est déjà minime.
- Le rendement élevé des hébergements Airbnb pousse les propriétaires à privilégier les locations long terme à court terme. Les résidents subissent différentes conséquences telles que les augmentations des prix, les comportements inappropriés des voyageurs, les nuisances modifiant l'atmosphère et la qualité de vie au sein des quartiers. Ce qui, par conséquent, provoque également un phénomène de gentrification.
- L'activité d'Airbnb est qualifiée de concurrence déloyale, car certains loueurs agissent comme des professionnels sans appliquer les règles auxquelles les acteurs du secteur de l'hébergement sont soumis. Les lois locales sur la location de courte durée ne sont par ailleurs pas toujours respectées. Les opinions concernant l'impact d'Airbnb sur l'industrie hôtelière divergent. Certaines études considèrent Airbnb comme un moyen de compléter l'offre d'hébergements touristiques dans une ville.
- Les conséquences liées à l'augmentation de l'utilisation de la plateforme et aux pratiques illégales ont amené les autorités locales à prendre des mesures strictes. Afin d'encadrer l'activité d'Airbnb, différentes métropoles européennes ont été jusqu'à demander à l'Union Européenne une révision de la législation.
- Le marché locatif suisse dispose d'un grand nombre de logements disponibles, mais cela n'est pas le cas pour tous les cantons. Au vu de son attrait, Genève connaît une pénurie de logements locatifs, principalement ceux à loyer abordable.

### 3. Question de recherche

La revue de la littérature a permis de mettre en exergue les répercussions positives et négatives de l'activité d'Airbnb dans différentes grandes villes à travers le monde et en particulier en Europe. Elle nous fournit les bases pour étudier la situation actuelle de Genève, débouchant sur la problématique de recherche suivante :

*Comment Airbnb impacte le secteur de la location à Genève et quelles en sont les conséquences ?*

L'objectif de ce mémoire est donc d'analyser l'impact de la plateforme Airbnb et d'évaluer les problèmes qu'elle peut causer sur le secteur de la location résidentielle et touristique à Genève.

### 4. Méthodologie

La revue de la littérature a permis de comprendre de manière globale le phénomène Airbnb à travers le monde et plus précisément dans les villes européennes. En prévision de la partie analytique, une description du Canton de Genève et des impacts de la plateforme Airbnb sur la ville a ensuite été élaborée.

Afin de recueillir l'opinion des résidents genevois sur le secteur locatif, une enquête quantitative a été menée en parallèle. Pour ce faire, un sondage a été créé via l'outil Google Forms (Annexe 1), se composant de 22 questions divisées en deux parties. Dans la première partie, le questionnaire s'oriente vers les locataires afin de collecter leur avis sur le marché locatif résidentiel. Dans la seconde partie, le sondage est axé sur l'activité de la plateforme Airbnb à Genève et s'adresse autant aux locataires qu'aux propriétaires genevois. Trois canaux ont été utilisés pour diffuser le questionnaire. Premièrement, le sondage a été partagé à plusieurs reprises sur les réseaux sociaux LinkedIn et Facebook à l'aide des groupes sociaux existants, tels que :

- « Genève – Immobilier »
- « Genève & Vaud (Immobilier – Expats – Bon plans) »
- « A louer / for rent Grand Genève »
- « Location / échange appartement à Genève et alentours »
- « Appartement/maison à louer – Genève »
- « Colocappart – Immo Genève / Location et sous-location »
- « Colocation Genève / La carte des colocs »

Deuxièmement, l'ALGIM (Association de locataires de la Ville de Genève/GIM) a bien voulu publier le questionnaire sur son site officiel (Annexe 2). Et troisièmement, grâce à la création d'un QR code (Annexe 3) et à un lien internet renvoyant au sondage, une soixantaine de prospectus ont pu être distribués aux résidents de trois quartiers différents : Rue de la Colline 16 et Rue de la Fontenette 11 à Carouge, Rue des Pavillons 4 à Plainpalais. Un total de 200 réponses a ainsi pu être récolté.

Pour compléter les informations et avoir une bonne connaissance de l'impact d'Airbnb à Genève, des interviews auprès des parties prenantes ont été menées. Ces acteurs issus de divers domaines professionnels sont en première ligne et ont une compréhension du sujet Airbnb bien plus concrète. Leur expérience et leurs avis ont permis de mieux comprendre la thématique et l'ampleur d'Airbnb au sein de la ville. Cela a également permis de se faire une idée quant à l'évolution de la plateforme dans les années à venir. Ces entretiens ont été réalisés avec les personnes suivantes :

- Monsieur X (souhaite rester anonyme), loueur Airbnb et fondateur d'une société de gérance de locations meublées de courte durée à Genève (annexe 4)
- Monsieur Gilles Rangon, Directeur de l'Hôtel Eden 3\* à Genève et nouveau Président des Hôteliers de Genève (annexe 5)
- Madame Marie-Hélène Koch-Binder, Directrice administrative et juridique de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et Madame Volciane Casasnovas, Cheffe de service au sein de la direction immobilière à l'État de Genève (annexe 6)
- Monsieur Adrien Genier, Directeur de la Fondation Genève Tourisme & Congrès (annexe 7)

Ces professionnels étant issus de secteurs économiques distincts avec un positionnement différent, des questionnaires adaptés ont été rédigés. Pour récolter le maximum d'informations, il a été décidé d'établir des questions semi-dirigées. Cela a permis aux acteurs interrogés de développer leurs réponses et de s'exprimer librement sur la thématique. Les différentes questions se sont concentrées sur les éventuels impacts d'Airbnb sur le marché locatif résidentiel et touristique à Genève.

Le traitement de l'ensemble de ces données a permis d'évaluer les impacts d'Airbnb et a conduit à une analyse SWOT synthétisant les éléments essentiels liés à la problématique.

Une fois cette analyse effectuée, un benchmark a été conçu pour connaître les différentes mesures prises par de grandes villes européennes. Cette comparaison permet de connaître les règles légales mises en place et de positionner Genève par rapport à d'autres villes touchées par le phénomène Airbnb.

Grâce à ces différents outils, il a été possible d'évaluer le développement futur de la plateforme et de répondre à la question de recherche en déterminant différentes solutions pour pallier aux conséquences identifiées par Airbnb.

## 5. Étude de cas de Genève

### 5.1 Le Canton de Genève

Le Canton de Genève a depuis longtemps un caractère international. La Ville de Genève, que l'on surnomme « La Genève internationale », héberge sur son territoire près de 750 ONG<sup>7</sup>, 38 Organisations internationales et 177 missions permanentes étatiques (Confédération Suisse 2020). Grâce à la présence de ces organisations, la ville se positionne comme pôle de compétence et un centre de diplomatie multilatérale reconnu. La région dispose par ailleurs d'atouts qui ont attiré diverses multinationales. Avec son environnement favorable, sa stabilité politique et son dynamisme économique notamment dans le domaine de la finance, ces sociétés ont décidé d'établir leur siège social à Genève renforçant ainsi son aspect international (Confédération Suisse 2020). Ces acteurs internationaux confèrent à Genève une identité unique et attractive, la plaçant notamment comme une des plus grandes destinations pour les séjours d'affaires.

Chaque année, la Genève internationale organise en moyenne 3'200 conférences. En 2019, 43 congrès se sont déroulés, 17'770 délégués ont été accueillis ayant généré 55'966 nuitées hôtelières. Mis ensemble, ces événements représentent la moitié des nuitées comptabilisées par les hôteliers genevois (Genève Tourisme & Congrès 2019).

Le Canton de Genève se distingue également par sa qualité de vie et ses emplois hautement rémunérés. Ces éléments qui sont autant des conditions favorables pour y vivre, encouragent les personnes à travailler et à s'installer dans la ville.

### 5.2 Airbnb à Genève

Pour avoir un aperçu de l'offre globale d'hébergement Airbnb à Genève, j'ai décidé de me baser sur les données de l'Observatoire Valaisan du Tourisme des sept dernières années, avec octobre comme mois de référence (Tourobs 2020). Ceci m'a permis d'évaluer le nombre et la typologie de ces logements. Grâce au nombre de réservations, j'ai également pu me faire une idée sur l'utilisation de la plateforme au sein de la ville.

Airbnb a su conquérir la Ville de Genève en l'espace de quelques années, comme c'est le cas d'autres grandes villes à travers le monde. Alors que l'offre Airbnb sur le territoire genevois était encore faible en 2014, elle a augmenté de façon exponentielle jusqu'en 2017 : On y comptait 621 objets Airbnb en octobre 2014, 1'244 objets Airbnb en octobre

---

<sup>7</sup> Organisations non gouvernementales

2015, 1'926 objets Airbnb en octobre 2016 et un record de 2'192 objets Airbnb en octobre 2017 (Touros 2020).

L'offre sur la plateforme Airbnb est restée plutôt stable les deux années suivantes, avec un total de 1'985 objets en octobre 2018 et de 1'948 objets en octobre 2019. Cette légère baisse de l'offre n'a toutefois pas impacté les réservations faites auprès des loueurs Airbnb. La demande est en effet toujours aussi élevée, voire même plus importante chaque année. En octobre 2019, ce ne sont pas moins de 1'729 hébergements Airbnb qui ont été loués, soit une augmentation de 113 réservations par rapport à l'année précédente (Touros 2020). Ces observations permettent de confirmer que la plateforme connaît un succès fulgurant auprès des loueurs genevois et des voyageurs. Lors de son expansion dans la ville, diverses constatations ont pu être faites et sont présentées ci-dessous.

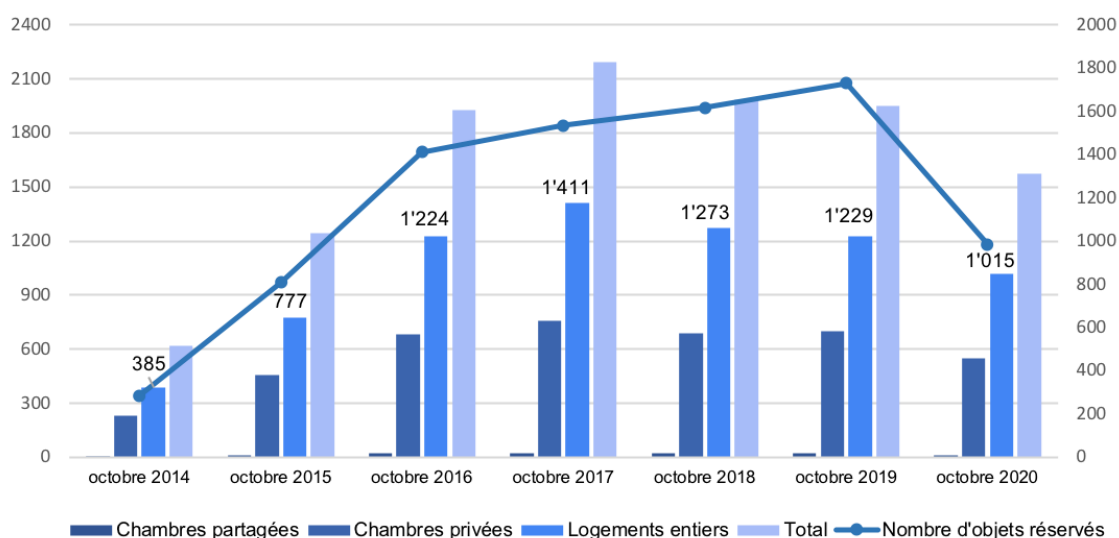
Entre 2014 et 2017, l'offre de location court-terme Airbnb a connu une progression dans toutes les catégories de logements, avec une majorité de type « logements entiers ». L'offre pour cette typologie a faiblement diminué les années suivantes, tout en restant importante. Pour ce qui est des « chambres partagées », peu d'annonces ont été répertoriées. Bien que cette offre ait évolué depuis la première année d'analyse, elle n'a jamais dépassé 21 unités (Touros 2020).

Un autre élément intéressant est la progression constante de l'offre de « chambres privées » : alors que 233 hébergements de ce type étaient recensés en 2014, ils étaient au nombre de 699 en 2019 (Touros 2020). Comme mentionné dans la revue de la littérature, Airbnb a changé notre manière de voyager, de nous loger lors d'un séjour et a donné la possibilité à de nombreux habitants d'obtenir un revenu supplémentaire en mettant un logement entier ou un espace inoccupé de leur résidence en location. La hausse des annonces dans cette catégorie de logements permet de déduire que les genevois disposent de nombreux espaces vacants dans leur logement et qu'au fil du temps, ils ont profité du succès de la location Airbnb de courte durée pour en tirer un bénéfice.

L'année 2020 n'a pas été bonne, autant pour l'entreprise Airbnb que les loueurs. Suite aux fermetures des frontières entre les pays et aux différents confinements dus à la crise sanitaire, les réservations et les offres d'hébergements ont fortement chuté. Malgré cette situation particulière, la plateforme a enregistré 984 réservations et 1'573 annonces de logements Airbnb actives en octobre 2020 (Touros 2020). Ces chiffres montrent que l'emploi de la plateforme est toujours d'actualité, même en période difficile.

Ces diverses données montrent que la présence d'Airbnb est de manière globale conséquente au sein de la Ville de Genève, ceci d'autant plus que la majorité des logements proposés sont des « logements entiers ». On peut en déduire que tous ces logements sont dédiés à de la location court-terme et non à la location longue durée pour les résidents genevois. L'activité d'Airbnb ne fait donc qu'amplifier le problème de pénurie déjà existant et soustrait des biens locatifs du marché. Au vu des légères variations, par exemple entre octobre 2018 et octobre 2019, il est possible que certains logements Airbnb de cette catégorie soient mis en location de manière temporaire et pour une durée déterminée. En effet, il arrive que certains résidents s'absentent pendant plusieurs mois et décident d'avoir recours à la plateforme pour louer leur appartement temporairement. Selon moi, ces logements disponibles pendant une durée limitée ne réduisent pas l'offre locative classique pour les habitants genevois.

Figure 3 : Offre d'hébergements Airbnb à Genève



(Source : Tourobs 2020)

### 5.2.1 Airbnb et les lois cantonales

Le Canton de Genève, qui est en situation de pénurie de logements, surveille de près le phénomène Airbnb. Après avoir vu les dérives que la plateforme pouvait causer dans certaines métropoles, des mesures ont été prises. Les lois auxquelles les loueurs de Genève sont soumis sont le RDTR<sup>8</sup> et la LDTR<sup>9</sup>.

Au départ, la loi fixait une durée maximale de location de son logement de 60 jours par année. Cette base de 60 jours avait été choisie en se référant aux vacances scolaires (représentant environ deux mois) et en partant du principe que le modèle Airbnb

<sup>8</sup> Règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (RDTR)

<sup>9</sup> Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR)



permettait de louer son logement ou un espace inutilisé de façon occasionnelle. À la suite d'un recours au tribunal fédéral, cette limitation a été prolongée à 90 jours par année (OFL 2020).

Cette nouvelle limitation, inscrite à l'article 4A du RDTR depuis le 1<sup>er</sup> avril 2018 (OFL 2020), est décrite ainsi : « La location de la totalité d'un logement au travers de plateformes de location est considérée comme un changement d'affectation au sens de la loi si elle excède 90 jours par an » (RDTR 2020). L'objectif de cette loi n'est pas d'interdire l'utilisation des plateformes telles qu'Airbnb, mais de contrôler sa pratique afin qu'elle ne soit pas employée à titre commercial, mais à titre occasionnel pour les particuliers (OFL 2020).

Lorsqu'un logement Airbnb est loué pour une période de plus de 90 jours dans l'année, il est défini comme un objet avec une affectation commerciale (Madame Koch-Binder). C'est un changement d'affectation, car le bien est utilisé dans un but commercial. Si une personne souhaite le faire, elle doit obtenir une autorisation approuvée par les autorités compétentes. Dès lors, ce changement renvoie à la LDTR<sup>10</sup>.

La LDTR a pour but de préserver l'habitat existant, le parc de logements locatif sur Genève et de préserver ses loyers mensuels (Madame Casanovas). Elle permet de lutter contre la pénurie de logements sur l'ensemble du territoire. Cette loi déjà existante, a été le point d'ancrage pour légiférer sur les plateformes telles qu'Airbnb qui ont permis aux individus de transformer leurs logements classiques en hébergements dédiés uniquement aux touristes. La loi a été complétée par la suite avec une condition complémentaire de la RDTR. Le Canton de Genève ayant adopté sa loi LDTR déjà en 1996, il ne s'est pas réellement inspiré d'autres lois mises en vigueur en Europe, si ce n'est pour la durée de la limitation (Madame Koch-Binder).

Il n'existe toutefois aucune mesure ou moyen de contrôle pour savoir si la limitation est bien respectée par les loueurs Airbnb. Cela fonctionne surtout par dénonciation.

---

<sup>10</sup> il est important de savoir que le changement d'affectation n'est pas applicable qu'aux logements meublés de courte durée, mais à l'ensemble des habitations de la région. Toutefois, lorsque les logements Airbnb sont loués plus de 90 jours par année, les loueurs doivent appliquer la LDTR.

### 5.3 Analyse quantitative du sondage

Les résidents genevois sont les premières personnes concernées par l'impact d'Airbnb sur le secteur locatif à Genève. Diverses questions regroupées par thème ont donc été posées pour avoir leurs opinions sur la plateforme. L'analyse des 200 réponses va se concentrer uniquement sur les personnes habitant ou prévoyant d'habiter dans les six prochains mois à Genève, soit 186 réponses. Comme mentionné dans la revue de la littérature, la Suisse est l'un des pays comptant le plus de locataires et le moins de propriétaires. Le sondage montre que c'est le cas dans le Canton de Genève : 147 des répondants sont locataires, contre 39 propriétaires.

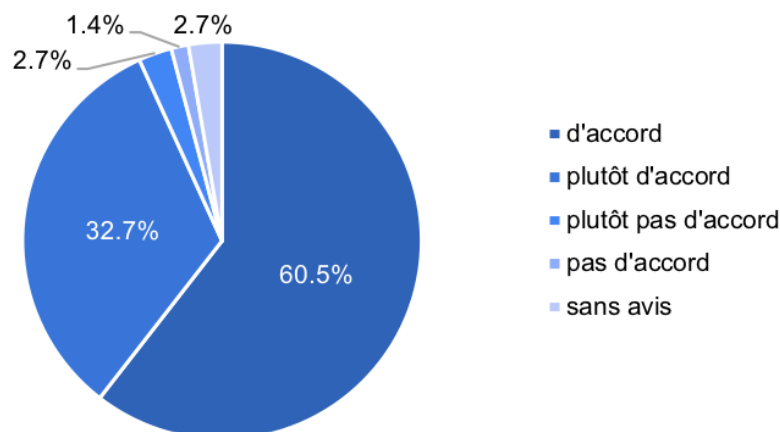
#### 5.3.1 État du marché locatif genevois

Pour comprendre la situation de l'état locatif genevois, j'ai dans un premier temps récolté les avis des locataires genevois sur leur perception du marché, soit les 147 locataires de mon panel.

La première question était de savoir si les résidents genevois rencontrent des difficultés pour trouver un logement locatif à Genève. Afin d'avoir une idée sur l'intensité de leurs difficultés, j'ai utilisé une échelle allant de « d'accord » à « pas d'accord ». Sans grande surprise, la majorité des répondants locataires ont répondu positivement : plus de 90% (soit 137) sont « d'accord » et « plutôt d'accord ». Ce pourcentage élevé souligne le manque de logements disponibles pour les locataires et la pénurie à laquelle le canton fait face. Moins de 10% des participants ne sont « pas d'accord », « plutôt pas d'accord » et « sans avis ». Cette minorité renforce l'idée que Genève est confronté à un réel enjeu.

Figure 4 : Sondage - logements locatifs genevois

**Si je vous dis : « Il est difficile de trouver des logements locatifs à Genève », êtes-vous :**

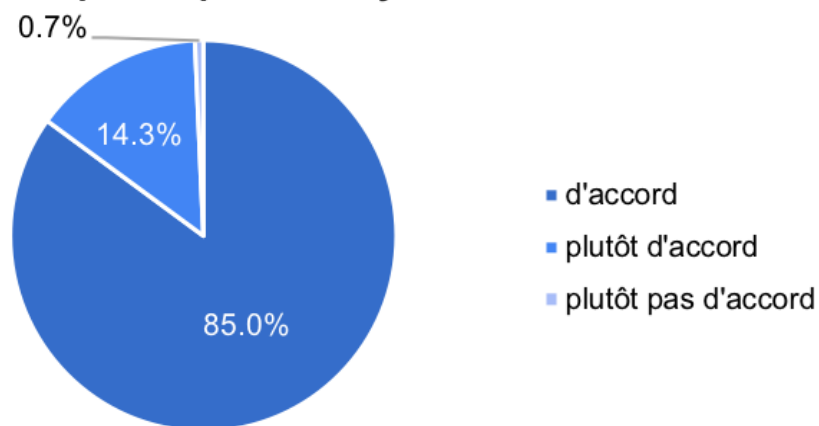


(Source : Données personnelles)

La seconde question concerne les loyers. Pour la grande majorité des répondants locataires, les loyers pratiqués à Genève sont beaucoup trop élevés : 125 locataires sont « d'accord », 21 sont « plutôt d'accord » et aucun n'est « pas d'accord ». Ceci montre que les loyers sont un des facteurs principaux qui rendent la recherche d'un logement locatif complexe auprès des locataires ou futurs locataires. Ces prix ne diminuant pas à cause du manque de logements à Genève et d'une demande supérieure à l'offre, les propriétaires ou les investisseurs exploitent cette lacune et ne baissent pas les prix des loyers. Dans ce type de situation, le pouvoir de négociation du locataire est minime.

Figure 5 : Sondage - prix des loyers à Genève

### Pensez-vous que les prix des loyers soient élevés à Genève ?



(Source : Données personnelles)

Ces réponses abondent dans le même sens de la revue de la littérature. Comme dans les autres métropoles européennes, le marché locatif genevois est sous pression et les locataires sont exposés à des loyers élevés ainsi qu'à un assèchement de logements locatifs, principalement ceux à prix abordables. Ces similitudes avec les diverses villes européennes permettent de confirmer qu'Airbnb représente un véritable risque pour Genève.

### 5.3.2 Conséquences négatives d'Airbnb

#### Marché locatif résidentiel

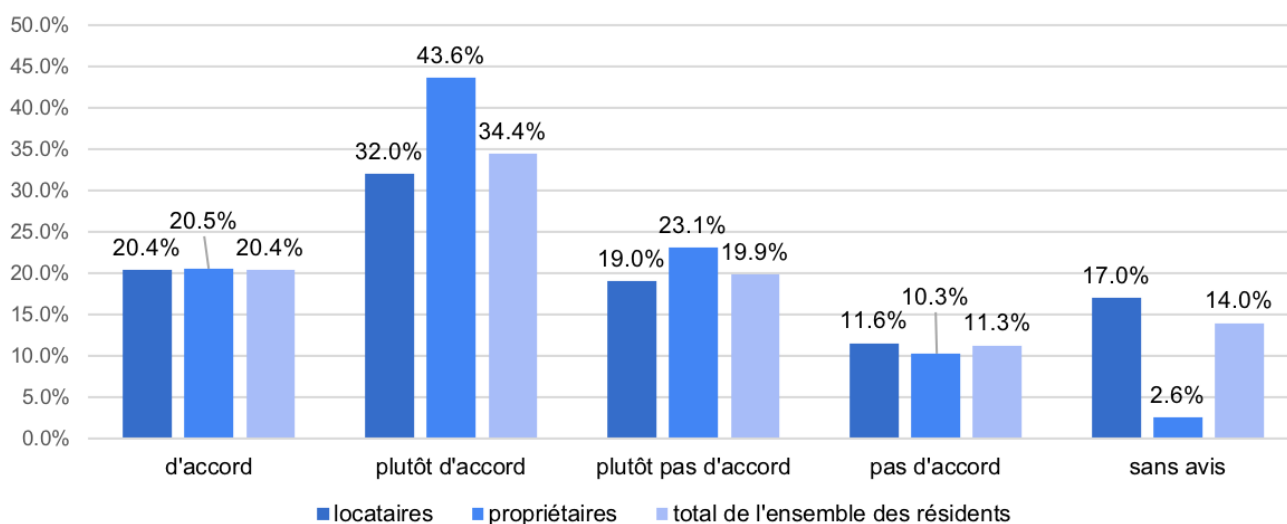
Dans les autres métropoles européennes, les hébergements Airbnb ont diminué l'offre locative et, en conséquence, ont fait augmenter le prix des loyers. Au vu de la pression d'Airbnb sur le marché locatif genevois, il m'a semblé pertinent de demander à l'ensemble des résidents genevois si la présence d'Airbnb pouvait avoir un impact sur l'offre de logements locatifs.

En général, l'opinion des locataires et des propriétaires genevois va dans le même sens. En effet, 52% des locataires et plus de 64% des propriétaires sont « d'accord » ou « plutôt d'accord » sur le fait qu'il est plus difficile de trouver un logement à cause de la plateforme Airbnb. Un total de 102 répondants, soit presque 55% des personnes interrogées, ont répondu « d'accord » ou « plutôt d'accord » à cette question. Je peux donc en déduire que les locataires et les propriétaires genevois pensent qu'Airbnb a un impact négatif et réduit l'offre locative pour les résidents de la ville.

En marge de cet avis général, notons encore qu'un peu moins de 50% des locataires sont soit « plutôt pas d'accord », soit « pas d'accord » soit « sans avis » sur le fait qu'il est plus difficile de trouver un logement à cause de la plateforme Airbnb. C'est un élément assez étonnant puisque plus de 90% d'entre eux jugent qu'il est déjà difficile de trouver un logement locatif à Genève. Ceci est dû selon moi à un manque de connaissances de la quantité de logements Airbnb et des effets négatifs qu'Airbnb peut amener, ainsi qu'au fait qu'ils jugent le marché déjà tendu.

Figure 6 : Sondage - L'offre Airbnb et l'offre locative résidentielle

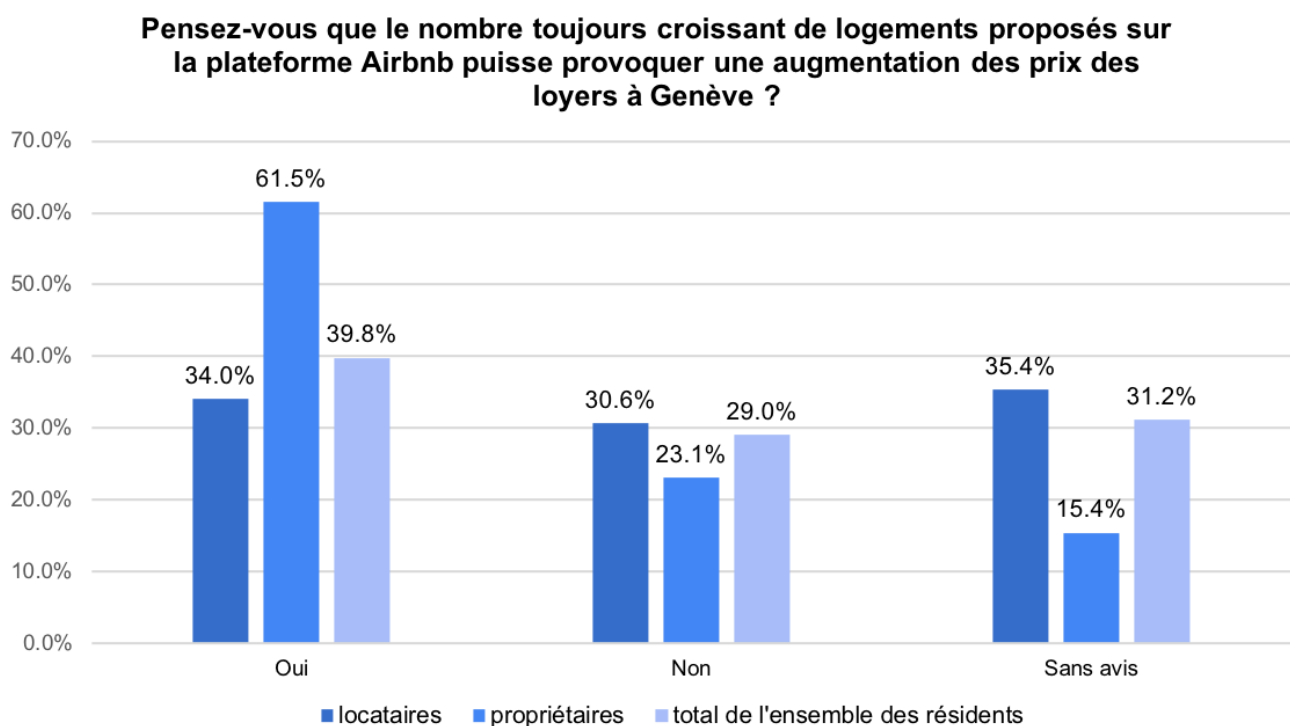
**Si je vous dis : « Du fait que les logements proposés sur Airbnb soient dédiés aux voyageurs, cela entraîne une diminution de l'offre des logements locatifs et augmente la difficulté pour les résidents genevois à se loger », êtes-vous :**



(Source : Données personnelles)

J'ai aussi voulu récolter leur avis sur le second effet qu'Airbnb peut occasionner sur le marché, à savoir une hausse des loyers suite à son augmentation de l'offre d'hébergements court-terme. Bien qu'une grande partie des résidents (50 locataires et 24 propriétaires représentant presque 40% du total des répondants) pensent qu'une hausse des annonces Airbnb dans la région peut amener à une hausse des prix, il y a des avis plus mitigés. Une nouvelle fois, plus de 35% des locataires ont affirmé être « sans avis », contre près de 16% des propriétaires. Ceci laisse supposer que les locataires n'ont pas les mêmes connaissances et la même expérience du marché que les propriétaires. Comme les loyers sont déjà élevés, 29% des habitants genevois pensent que la situation ne peut pas se modifier à cause de la plateforme. L'avis global montre toutefois que la majorité des résidents genevois sont convaincus qu'Airbnb peut avoir une incidence. Ma conclusion est donc la suivante : les résidents genevois pensent que l'offre d'Airbnb peut avoir un impact, mais que cela n'est pas la cause principale si les loyers augmentent à Genève.

Figure 7 : Sondage - L'offre Airbnb et les loyers



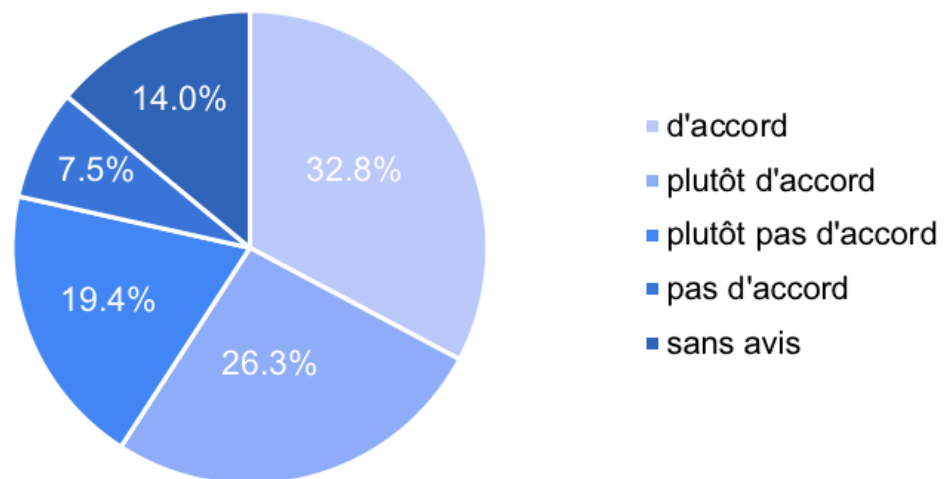
(Source : Données personnelles)

## Communauté locale

Avec la question suivante, je voulais savoir si les résidents genevois trouvent que les logements Airbnb peuvent être une source de nuisances importantes pour le voisinage. Les résultats montrent que près de 60% de l'échantillon, soit 110 résidents, ont déclaré être « d'accord » et « plutôt d'accord ». Quatre personnes (trois locataires et un propriétaire) ayant répondu « d'accord » ont déjà eu des problèmes à cause d'un logement Airbnb. Ceci permet d'affirmer que la plateforme peut impacter négativement sur la qualité de vie des habitants de Genève. Ceci n'est pas qu'une supposition, mais une réalité, puisque des cas se sont déjà produits dans le canton.

Figure 8 : Sondage - Airbnb et le voisinage

### Pensez-vous que les logements Airbnb peuvent provoquer des problèmes avec le voisinage à Genève ?

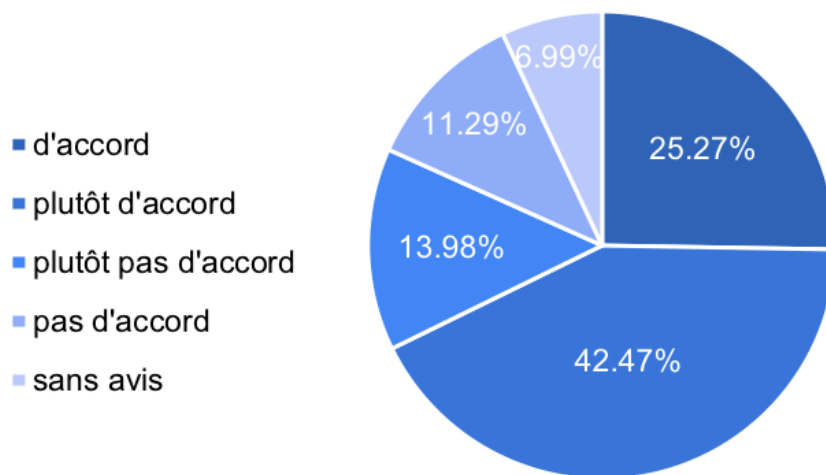


(Source : Données personnelles)

La revue de la littérature a montré qu'Airbnb a un impact négatif non seulement sur le voisinage, mais aussi au sein d'un quartier. Je désirais donc avoir l'opinion des résidents interrogés sur ce sujet. De manière générale, les habitants pensent qu'une forte concentration d'Airbnb dans une zone peut modifier l'ambiance et la vie d'un quartier. Toutefois, comme un grand nombre de personnes a répondu « plutôt d'accord », « plutôt pas d'accord », « pas d'accord » et « sans avis » j'en déduis que cet effet n'est actuellement pas visible pour les résidents à Genève.

Figure 9 : Sondage - Airbnb et le quartier résidentiel

**Pensez-vous qu'une forte concentration de logements Airbnb dans une zone modifie l'ambiance d'un quartier/d'une commune à Genève?**



(Source : Données personnelles)

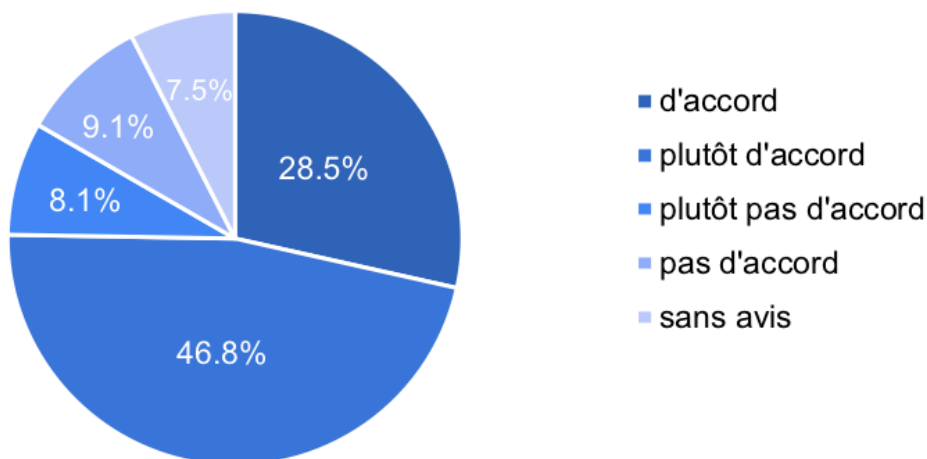
### 5.3.3 Conséquences positives d’Airbnb

Selon Airbnb, sa plateforme est un bon moyen pour optimiser les espaces ou les logements inutilisés et d’en tirer un profit. De nombreux logements entiers et des chambres privées sont en effet mis à disposition sur la plateforme Airbnb pour la seule Ville de Genève. J’ai donc voulu récolter l’avis de mes répondants pour voir s’ils percevaient les choses de la même manière. Plus de la moitié de l’échantillon, soit 75%, a répondu positivement à la question. Ces résultats suggèrent que la plateforme est une bonne manière de rentabiliser la capacité totale d’un logement et/ou de le faire louer lors d’une absence.

J’étais aussi curieuse de savoir si les résidents participant à l’enquête avaient déjà utilisé Airbnb pour mettre en location un logement ou un espace. Dix d’entre eux (uniquement des locataires) disent avoir eu recours à la plateforme pour en tirer un certain bénéfice. Ceci permet d’avancer que les locataires qui ont répondu « oui » pratiquent la sous-location.

Figure 10 : Sondage - Airbnb et les espaces inutilisés

**Pensez-vous qu’Airbnb est un bon moyen pour les résidents genevois d’optimiser des espaces exédentaires inutilisés dans leurs résidences principales/secondaires et/ou de le faire louer lors d’une absence ?**



(Source : Données personnelles)

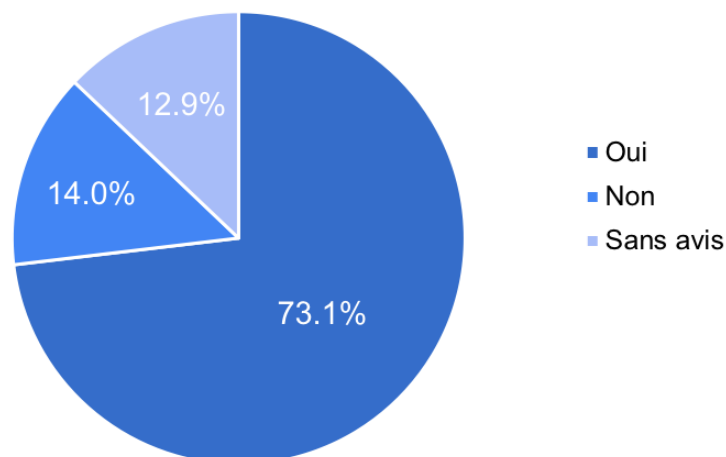


### 5.3.4 Mesures légales

Dans d'autres villes européennes, la forte expansion d'Airbnb a poussé les différentes autorités locales à établir des lois afin d'encadrer son utilisation. Le Canton de Genève a également pris des mesures et a imposé une limite maximale de 90 jours par année pour la location de courte durée. Au vu de l'ampleur du phénomène Airbnb et des diverses mesures prises dans les autres métropoles, j'ai voulu récolter l'avis des résidents genevois. À ma question de savoir si la limitation que Genève applique est suffisante ou s'il serait nécessaire d'avoir un contrôle strict, 73% des répondants estiment que d'autres mesures plus exigeantes devraient être prises.

Figure 11 : Sondage - Airbnb et les mesures légales

**La ville de Genève a instauré une limite de 90 jours/par an pour dissuader les propriétaires de privilégier les locations touristiques à court-terme (type Airbnb) aux locations résidentielles à long-terme et ainsi, lutter contre la pénurie de logements. Toutefois, aucun moyen n'a été mis en place pour vérifier si cette loi est respectée et certains loueurs Airbnb se sentent libre de dépasser cette limite. Pensez-vous qu'un contrôle strict devrait être appliqué?**



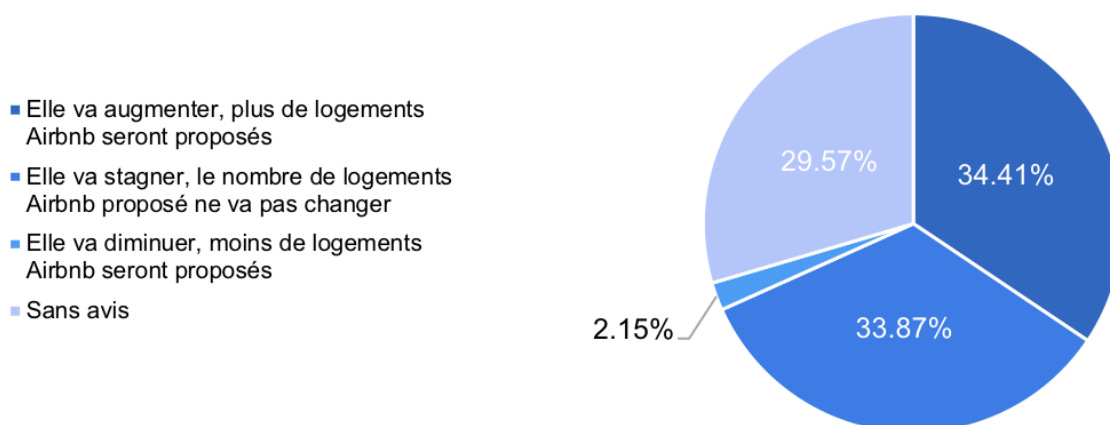
(Source : Données personnelles)

### 5.3.5 Futur d'Airbnb

Une dernière question portait sur l'évolution d'Airbnb à Genève. Un peu plus de 34% des répondants pensent que l'offre d'hébergements Airbnb va augmenter. Les réponses sont toutefois très partagées, avec près de 34% de « elle va stagner » et près de 30% de « sans avis ». Les « sans avis » proviennent selon moi du fait que les habitants n'ont pas conscience de l'activité d'Airbnb au sein de la ville. Les personnes qui prédisent une stagnation et une diminution de l'offre ou qui n'ont pas d'avis ont pu être influencées par la situation actuelle puisque l'enquête s'est déroulée pendant la crise sanitaire. Cette crise sanitaire est du moins, loin d'être terminée et ne nous permet pas d'avoir une vision claire du futur. Cependant, ces résultats me laissent déduire qu'une future augmentation de l'offre Airbnb n'est pas présagée par les résidents à Genève.

Figure 12 : Sondage - Évolution d'Airbnb

#### Comment voyez-vous l'évolution d'Airbnb à Genève?



(Source : Données personnelles)

### 5.3.6 Divers

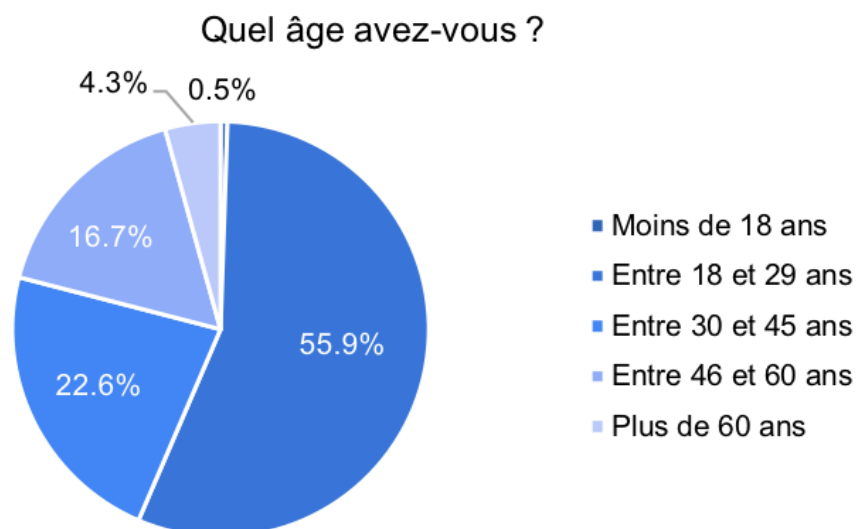
Les dernières questions portent sur des informations personnelles pour connaître le profil des résidents genevois qui ont participé au sondage.

À propos des tranches d'âge, le plus grand nombre des répondants, soit 55%, ont entre 18 et 29 ans. Cette proportion me semble plutôt intéressante, car c'est à cet âge que nous commençons à être indépendants, à travailler à côté des études, à entrer dans la vie professionnelle ou à fonder une famille. C'est généralement à cette période que nous devenons locataires, colocataires, voire même propriétaires.

Un peu moins de 40% des personnes interrogées ont entre 30 et 60 ans. Je pense qu'il est pertinent d'avoir quasiment la moitié des réponses venant de cette tranche d'âge, car ces personnes étant locataires ou propriétaires, ont habituellement une bonne connaissance du marché locatif et une situation stable.

Les groupes d'âge avec les plus faibles taux de réponse sont les « moins de 18 ans » (0.5%) et les « plus de 60 ans » (4,3%). Ceci est très cohérent pour les moins de 18 ans, car il est rare qu'avant la majorité, une personne soit locataire ou propriétaire et s'intéresse à ce sujet. Concernant, la classe des 60 ans et plus, je pense que ce pourcentage est resté faible du fait que ces personnes ont certainement rencontré des difficultés à accéder à l'enquête ou n'ont pas eu d'intérêt à y répondre par manque de connaissance du phénomène Airbnb et du marché locatif genevois.

Figure 13 : Sondage - âge de l'échantillon



(Source : Données personnelles)

## 5.4 Analyse qualitative des entretiens

Pour bien discerner et mieux comprendre les différents impacts de la plateforme Airbnb sur le secteur de la location à Genève, les réponses des cinq professionnels interrogés ont été analysées et regroupées par thématique.

### 5.4.1 État du marché locatif genevois

Ce n'est pas un événement nouveau, mais une réalité : le marché locatif genevois est sous pression. Selon Madame Koch-Binder, Directrice administrative et juridique de l'OCLPF, le marché est « tendu » et fait face à « une pénurie depuis de nombreuses années » ; les personnes éprouvent des difficultés à trouver ou à changer de logement surtout en cas de situation financière difficile. Pour illustrer la situation, Madame Koch-Binder donne les exemples d'une famille qui s'agrandit ou d'une famille arrivant à Genève. Toutes deux vont « avoir de la peine à trouver des logements, et des logements à prix décents. »

À ma question sur les facteurs ayant engendrer cette pénurie, Madame Koch-Binder est d'avis que cela vient des diverses réglementations prises pour protéger et préserver le territoire genevois. Elle ajoute que Genève a connu une augmentation démographique alors que peu de nouveaux bâtiments ont été construits et que peu d'anciens bâtiments ont été rénovés. Sa collègue, Madame Volciane Casasnovas, Cheffe de service au sein de la direction immobilière à l'État de Genève en charge de l'application de la loi LDTR avec son équipe, confirme ces propos et mentionne également la hausse de la population vers les années 60. Les problèmes en matière de logements locatifs existaient déjà à cette époque, mais cette augmentation n'a fait qu'aggraver la situation.

Madame Koch-Binder mentionne par la suite un autre facteur, celui de l'évolution de Genève en ville internationale : « Genève d'aujourd'hui n'est pas la Genève que j'ai connu quand j'avais 23 ans, ce n'est pas la même ville. ». À l'époque, Genève n'était « qu'une ville d'importance moyenne ». La ville a connu depuis lors un fort développement économique et a subi plusieurs transformations. Cela est principalement dû à l'implantation des institutions internationales et des multinationales au sein de la ville. Ce rayonnement international a amené plusieurs « conséquences sur la vie genevoise ». Tout cela a entraîné un effet « boule de neige », complète-t-elle.

À ma question sur les typologies de logement et les structures sociales touchées par la pénurie, Madame Koch-Binder et Madame Casasnovas s'accordent sur le fait que la pénurie est présente dans toutes les catégories de logement et que toutes les classes sociales rencontrent les mêmes problèmes pour trouver un bien locatif. Toutefois, certaines personnes « ont des demandes plus urgentes » et présentent « des dossiers moins faciles », ce qui peut augmenter leur difficulté à obtenir un logement par rapport à d'autres personnes.

## **5.4.2 Conséquences négatives d'Airbnb**

### **Marché des logements locatifs résidentiels**

Je voulais tout d'abord savoir si Airbnb réduit l'offre locative résidentielle et engendre une hausse des loyers à Genève. Madame Casasnovas répond qu'aucune étude n'a été faite pour évaluer les répercussions d'Airbnb sur les loyers genevois. Sur la base des informations qui ressortent des différents dossiers qu'elle a traité sur la plateforme, elle considère que « ça n'avait pas nécessairement énormément d'impact », que cela peut avoir qu'une légère influence sur les loyers, mais c'est surtout que l'offre Airbnb « ne facilite pas du tout le marché, ça c'est certain ». Airbnb ne semble donc pas avoir une réelle influence sur les prix des loyers, mais uniquement sur l'offre locative résidentielle en la diminuant.

En effet, plusieurs personnes ont acquis des biens immobiliers dans le seul but de les louer pour des courtes durées répétées et ceci grâce aux diverses plateformes disponibles telles qu'Airbnb. Selon elle, cette pratique qui s'est amplifiée, concerne « notamment des personnes qui ont acheté des immeubles entiers ». Elle ajoute que dans plusieurs cas, ce sont tous les logements disponibles dans l'immeuble qui ont été mis en location sur la plateforme. Ces personnes achètent donc des biens immobiliers pour faire du commercial à partir d'Airbnb, ce qui soustrait effectivement des logements du marché locatif genevois.

Monsieur Rangon, Directeur de l'hôtel Eden, est aussi au courant de ces pratiques à Genève. Selon lui, ces investisseurs préfèrent s'orienter vers la location de courte durée, car c'est « une manne financière et ça a été prouvé ». Selon lui, plusieurs personnes auraient à elles seules jusqu'à 200 appartements Airbnb sur la région. Toujours selon Monsieur Rangon le nombre d'hébergements Airbnb est par ailleurs sous-estimé : une source proche de lui et bien placée affirme qu'il y aurait entre 3'000 et 5'000 logements Airbnb disponibles à Genève.

Monsieur Genier, Directeur de la Fondation Genève Tourisme & Congrès abonde dans ce sens. Plusieurs loueurs Airbnb, détenant une vingtaine d'appartements et les exploitant via plateforme pour en faire une affaire commerciale, ont été repérés ces derniers temps : « ils louaient et après ils sous-louaient via Airbnb à des prix plus élevés ».

Un autre problème lié à la plateforme Airbnb sont les locations et sous-locations illégales. Lors de notre entrevue, Madame Casasnovas m'a révélé que plusieurs incidents de ce type se sont déroulés à Genève. Ceci concerne les personnes qui ne respectent pas la LDTR et la limitation fixée à 90 jours par la RDTR. Quant aux sous-locations, certaines peuvent également être interdites, car le locataire concerné a loué son logement sans le consentement du propriétaire. Ces locataires s'exposent en outre à un risque de résiliation de leur bail suite à la faute.

### **Communauté locale**

Le Canton de Genève a connu plusieurs cas de nuisances causées par les logements Airbnb auprès du voisinage. Ce sujet n'a pas pu être développé, Madame Casasnovas n'ayant pas été autorisée à se prononcer sur ce point. Elle a toutefois pu confirmer le dépôt de plusieurs dénonciations venant des habitants genevois où « le voisin qui écrit une lettre en disant ça ne va pas, j'ai des nuisances ». Même si je ne connais pas la nature et le fond de ces plaintes, les propos de notre interviewée confirment que les genevois sont importunés par les locations Airbnb et que cela a des conséquences sur leur environnement et leur qualité de vie.

Par ailleurs, Monsieur X, loueur et fondateur d'une société de gérance de locations meublées de courte durée, admet que les locations Airbnb peuvent nuire au voisinage. Il a déjà été confronté à des situations où les voisins se plaignent et ont des gestes inappropriés envers ses clients voyageurs impactant ainsi leur séjour.

### **Marché d'hébergements touristiques**

Pour Monsieur X, les logements Airbnb représentent une concurrence pour les hôteliers genevois.

Monsieur Genier est aussi d'avis que les hébergements disponibles sur la plateforme augmentent la concurrence pour les hôteliers à Genève. Selon lui, l'offre Airbnb n'entre toutefois pas en compétition avec toute l'offre du secteur hôtelier, mais principalement avec les hôtels du segment deux et trois étoiles. Il ajoute qu'une distorsion de la concurrence y existe, les loueurs Airbnb n'étant pas contraints d'appliquer les mêmes

mesures légales que les professionnels de la branche. Les exigences en matière de sécurité, de maintenance, d'hygiène et de respect de la sphère privée ne sont également pas forcément respectées par les loueurs Airbnb, créant ainsi une forme de concurrence déloyale envers les hôteliers genevois.

Monsieur Rangon pense que certaines mesures devraient être respectées. Il pense que les règles sont essentielles et nécessaires pour un professionnel qui exerce « un métier de service et de fabrication ». Les loueurs Airbnb devraient suivre certaines directives et appliquer certaines mesures en vigueur dans l'hôtellerie, surtout en matière de sécurité (déclaration des visiteurs étrangers).

Pour Monsieur X, les loueurs Airbnb ne devraient pas être soumis aux mêmes mesures légales qu'un hôtelier. Ses clients louant un logement Airbnb sont majoritairement des hommes d'affaires qui viennent pour de longues périodes et qui agissent finalement comme des locataires classiques.

Les avis divergent donc sur les impacts négatifs qu'Airbnb amène. Pour Monsieur Genier et Monsieur X, les loueurs Airbnb font de la concurrence aux hôteliers genevois, et plus précisément dans le segment deux et trois étoiles pour Monsieur Genier. Monsieur Rangon estime pour sa part qu'Airbnb n'est pas vraiment un concurrent et une menace pour son hôtel trois étoiles : le service que son hôtel propose est différent et les clients viennent séjourner dans son hôtel pour les prestations qu'il offre. Ces différences d'opinions peuvent s'expliquer par deux raisons : premièrement Airbnb verse maintenant la taxe de séjour au Canton et deuxièmement, les revenus et les prix des chambres n'avaient pas été impactés avant la Covid-19. Cela s'explique également par le fait que la réelle préoccupation de Monsieur Rangon et de ses collègues hôteliers suisses n'est pas Airbnb, mais les OTA<sup>11</sup>.

Un dernier impact qu'Airbnb pourrait avoir sur le marché d'hébergements touristiques est le manque de garantie au niveau de la qualité. Selon Monsieur Rangon, les voyageurs mécontents et insatisfaits d'un logement Airbnb pourraient associer cette expérience à celle de l'hôtellerie genevoise, pouvant nuire à la destination dans son ensemble. Monsieur Genier a aussi relevé cet aspect. Il est vrai que la garantie au niveau de la qualité n'est pas forcément contrôlée pour un hébergement Airbnb.

---

<sup>11</sup> Provient du terme anglais « Online Tourism Agency » (OTA) et désigne les agences de voyage en ligne tel que Booking.

### **5.4.3 Conséquences positives d’Airbnb**

#### **Marché des logements locatifs résidentiels**

Monsieur X indique que certains propriétaires ne trouvent pas de preneur pour leur logement dédié à la location longue durée, le logement étant trop petit ou le loyer trop cher. Airbnb permet donc à ces propriétaires de mettre en location les logements qui ne se louent pas sur le marché locatif traditionnel et de rentabiliser leurs biens. Plusieurs sociétés de gérance comme la sienne se chargent par ailleurs de tout l’entretien, ce qui facilite les choses pour un propriétaire.

Toujours selon Monsieur X, les locations de courte durée comme Airbnb sont moins contraignantes : le propriétaire a plus de liberté, peut retirer son logement du marché quand il le souhaite, n’a pas besoin de faire une demande auprès du locataire pour reprendre son logement, peut entreprendre des travaux ou des rénovations selon sa volonté. Ceci laisse une plus grande flexibilité au propriétaire. Et c’est plus particulièrement le cas à Genève où les locataires sont bien protégés, certains d’entre eux étant très exigeants, contestant souvent divers points, comme le loyer.

#### **Communauté locale**

Monsieur Genier est d’avis que la plateforme est un bon moyen pour les genevois d’optimiser des espaces inutilisés dans leurs résidences principales ou secondaires.

Monsieur Rangon mentionne que la plateforme a un impact positif sur l’économie locale et le commerce circulaire genevois. Certains commerces et les restaurants bénéficient en effet, de la présence des hôtes Airbnb à Genève.

#### **Marché d’hébergements touristiques**

Selon Monsieur Genier, même si Airbnb est un concurrent de plus sur le marché, l’offre de la plateforme permet aussi de combler des lacunes en ajoutant des hébergements touristiques à Genève, surtout dans le segment deux et trois étoiles. Il ajoute que la présence d’Airbnb dans une ville comme Genève est un atout, car les personnes qui souhaitent y séjourner (pour leurs vacances, une conférence, etc.) vont se renseigner sur des plateformes comme Booking et Airbnb. Selon lui, « c’est une autre solution que les gens attendent, c’est de toute façon espérer » et que finalement, « ça serait terrible de ne pas l’avoir ».



Monsieur Rangon partage cet avis, Airbnb augmentant et diversifiant les offres selon lui.

Pour Mesdames Koch-Binder et Casasovas et Monsieur Rangon, Airbnb a changé les pratiques des hôteliers. La présence d'Airbnb pousse les professionnels genevois à réfléchir, à s'adapter et à proposer divers services.

#### **5.4.4 Mesures légales**

Le Canton de Genève peut appliquer des sanctions lorsqu'un loueur Airbnb ne respecte pas les mesures légales. Madame Casasovas n'étant pas autorisée à en parler, je n'ai pas pu obtenir des exemples concrets sur ce sujet. Cela sous-entend toutefois que des sanctions ont pu être prises suite aux comportements illégaux de loueurs. Toutefois, d'après ses dires, certains loueurs ne sont pas au courant des lois et il faut les informer des mesures à respecter au préalable.

Concernant l'application de la loi, Madame Casanovas note qu'aucun système de contrôle n'existe pour l'heure pour empêcher ces locations Airbnb illégales. Elle évoque qu'effectivement, son équipe et elle-même se sont beaucoup renseignées non pas sur l'aspect législatif, mais en termes d'application de la loi qui est un nouveau problème. Pour sa part, Madame Koch-Binder informe qu'une réflexion a lieu actuellement au niveau du gouvernement pour mettre en place un contrôle des logements comme Airbnb. Un potentiel système « d'obligation d'annonce » pourrait être instauré.

D'après Monsieur Rangon, les autorités devraient appliquer des mesures de contrôle pour les loueurs. Des mesures qui obligent les loueurs Airbnb à respecter les lois au niveau des déclarations de revenus, des visiteurs étrangers et des 90 jours.

#### **5.4.5 Futur d'Airbnb**

Au vu de la crise sanitaire, Monsieur Genier pense que le nombre d'hébergements Airbnb va baisser. Ces logements vont retourner sur le marché locatif traditionnel, car la demande des voyageurs est beaucoup trop faible pour que le système Airbnb soit rentable. Selon lui, l'offre Airbnb remontera au fur et à mesure et suivra l'augmentation des nuitées hôtelières pour revenir à la situation initiale (comme en 2019). Toutefois, le retour à un même niveau de nuitées n'est pas prévu avant 2024.

Monsieur Rangon rejoint l'avis de Monsieur Genier. Pour lui, il y a « une épuration naturelle » : suite à la baisse de la fréquentation touristique due à la crise sanitaire, de nombreux loueurs Airbnb ont remis leur logement sur le marché de la location à long terme. Selon lui, l'offre Airbnb va diminuer dans le futur.

Pour Mesdames Casanovas et Koch-Binder, l'évolution de l'offre Airbnb reste difficile à évaluer, car il n'est pas facile de se projeter avec la situation actuelle. En revanche, elles doutent qu'Airbnb puisse aggraver la pénurie de logements à Genève et que la ville devienne comme d'autres métropoles qui subissent toutes les nuisances causées par la plateforme. Elles ajoutent qu'Airbnb est du reste « déjà en train d'évoluer sur des plus longues périodes de locations ».

Selon Monsieur X, l'offre d'Airbnb ne va pas augmenter, car les mesures étatiques auxquelles les loueurs Airbnb doivent se soumettre sont contraignantes et dissuadent les propriétaires de faire de la location de courte durée à répétition.

#### **5.4.6 Divers**

##### **Exode des résidents genevois**

Pour Mesdames Casanovas et Koch-Binder, une augmentation de l'offre de logements Airbnb n'a pas d'impact sur les prix des loyers et cela ne pousse pas les résidents genevois à désertier le centre-ville. Toutes deux pensent que les causes principales provoquant ces déplacements sont les prix et la rareté des biens.

##### **Clientèle Airbnb**

Pour Monsieur Genier, le risque qu'Airbnb modifie l'ambiance et l'esprit des quartiers genevois est faible. Cet effet négatif a peu de chance de se produire à Genève, car il est plutôt contrôlé et ne peut devenir aussi conséquent que dans d'autres grandes villes comme Barcelone. La raison principale est que la majorité des clients Airbnb de Genève sont des hommes d'affaires, des représentants d'organisations internationales ou non gouvernementales. Il ajoute qu'il faut toutefois rester vigilant, car cela peut changer.

Mesdames Koch-Binder et Casanovas rejoignent les propos de Monsieur Genier. Elles affirment que Genève n'est pas comparable à des grandes villes à forte densité touristique comme Paris où l'impact Airbnb est important. Elles déclarent que Genève est une ville touristique, mais plus dirigée vers un tourisme d'affaires et moins vers un tourisme urbain.

Monsieur X et Monsieur Rangon confirment ces propos, leurs clients étant principalement des voyageurs d'affaires. Avec la crise, Monsieur Rangon pense que cela serait peut-être l'occasion de plus viser les touristes de loisirs.

## **Taxe de séjour**

Depuis peu, le Canton de Genève a conclu un arrangement avec la société Airbnb qui concerne notamment la perception de la taxe de séjour. Cet accord leur permet de travailler ensemble. Selon Monsieur Genier, la plateforme maintenant « normalisée » est un canal de distribution extrêmement fort que Genève pourrait exploiter dans un futur afin de promouvoir la ville. Cette taxe de séjour fournit par ailleurs des revenus supplémentaires à la Fondation Genève Tourisme & Congrès.

## 5.5 SWOT

Les informations récoltées à travers le sondage en ligne et les interviews m'ont permis de relever les différents impacts d'Airbnb. Sur la base de ces deux sources de données, une analyse SWOT a pu être réalisée concernant la présence d'Airbnb à Genève. L'objectif de cet outil est d'identifier les divers facteurs internes (forces et faiblesses) et les divers facteurs externes (opportunités et menaces), combinés aux aspects positifs (forces et opportunités) et aux aspects négatifs (faiblesses et menaces) relatifs à la plateforme Airbnb sur le marché de la location à Genève.

Pour le secteur de la location résidentielle, je peux conclure de mes recherches que l'offre Airbnb diminue l'offre locative traditionnelle, mais qu'elle n'a actuellement pas de conséquence sur les prix des loyers. La cause principale de cette réduction de l'offre est la rentabilité des logements Airbnb encourageant les individus à investir et à privilégier les locations à court terme pour les voyageurs. Les résidents genevois ont donc plus de peine à trouver un logement sur le marché locatif en manque d'objets. La rentabilité d'Airbnb a aussi amené les loueurs à adopter des comportements inappropriés et à enfreindre la loi en louant à répétition leurs différents biens. Ceci a causé divers problèmes, aussi bien avec les voisins qui subissent les nuisances dues à la présence des voyageurs qu'avec les autorités locales qui ont dû informer et prendre des dispositions pour contrer ces pratiques. Au vu du manque de contrôle dans l'application des lois, il n'est pas exclu que ce phénomène perdure et s'amplifie.

Néanmoins, la plateforme a permis aux résidents genevois de mettre en location, de manière simple, leurs logements ou espaces libres inoccupés et d'en tirer un profit. Ceci est une réelle force, surtout pour les propriétaires qui ne trouvent pas de locataires pour leurs biens locatifs. L'augmentation de l'utilisation de la plateforme à Genève permet par ailleurs à plusieurs entreprises de gérance locative d'émerger et de faciliter la gestion des locations meublées Airbnb aux propriétaires et investisseurs.

Les analyses montrent finalement que la présence d'Airbnb n'a pas eu de conséquences réelles sur les loyers et sur l'ambiance des quartiers genevois. J'ai pu toutefois déceler ici une vraie menace : si dans le futur l'offre Airbnb et le tourisme de loisirs devaient se développer à Genève, cela engendra des conséquences négatives sur le secteur résidentiel.

Concernant le secteur de la location touristique, j'ai conclu que l'offre Airbnb est une force, car elle augmente la capacité d'hébergements disponibles à Genève. La location Airbnb intensifie aussi la concurrence avec les hôteliers. Bien que certains professionnels interviewés ne voient pas Airbnb comme un concurrent, je pense pour

ma part que les logements Airbnb peuvent attirer et dévier la clientèle des hôteliers. Auparavant, lorsqu'un voyageur se rendait dans une destination, il n'avait pas d'autre choix que de séjourner dans un hôtel. Aujourd'hui, l'offre Airbnb permet de se loger autrement. De ce fait, j'ai considéré que les loueurs Airbnb constituent une faiblesse pour les hôtels deux et trois étoiles, mais pas pour les hôtels quatre et cinq étoiles, avec une qualité des prestations plus élevées. En raison de l'existence d'hébergements illégaux Airbnb et d'une distorsion de la concurrence, j'estime que certains loueurs agissent de façon déloyale envers l'industrie hôtelière genevoise.

Les loueurs Airbnb n'étant pas dans l'obligation d'appliquer les mêmes normes que les hôteliers, il n'y a donc aucun gage de qualité des hébergements Airbnb. Ce manque de certitude peut nuire à l'image de la ville et à celle des hôteliers qui pourront être associés à la plateforme. Cependant, Airbnb est un canal de distribution très important, pourrait être exploité dans le but de promouvoir la ville, et donc l'offre d'hébergements touristiques.

Tableau 1 : SWOT

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leader mondial de la location meublées touristiques</li> <li>- Locations et sous-locations de logements et d'espaces inoccupés</li> <li>- Locations de logements plus flexibles</li> <li>- Rentabilisation des logements</li> <li>- Augmentation de l'offre d'hébergements touristiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminution de l'offre de logements résidentiels</li> <li>- Investissements locatifs</li> <li>- Locations et sous-locations illégales</li> <li>- Nuisances auprès du voisinage</li> <li>- Augmentation de la concurrence avec les hôtels 2 et 3 étoiles</li> <li>- Concurrence déloyale</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'entreprises de gérance locative</li> <li>- Création de nouvelles prestations hôtelières</li> <li>- Canal fort pour la promotion touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque de contrôle légal</li> <li>- Hausse des prix des loyers</li> <li>- Changement d'ambiance des quartiers résidentiels</li> <li>- Manque de garantie de qualité des hébergements touristiques</li> </ul>

## 5.6 Benchmark

Tableau 2 : Benchmark de villes européennes

	<b>Rang</b> (ICCA 2018)	<b>Nombre de congrès</b> (ICCA 2018)	<b>Nombre de participants</b> (ICCA 2018)	<b>Population</b>	<b>Nombre de logements entiers Airbnb</b> (InsideAirbnb 2020)	<b>Nombre de logements entiers Airbnb</b> (InsideAirbnb 2020)	<b>Nombre de nuitées</b> (en millions)	<b>Pays limitrophe</b>	<b>Mesures légales importantes pour Airbnb</b>
<b>Vienne</b>	2	172	104'775	1'897'491 (Ville de Vienne 2019)	13'018	9'558	18.64 (Statista 2019b)	Oui	Oui
<b>Londres</b>	7	150	54'788	8'961'989 (Ville de Londres 2020)	87'235	48'872	85.1 (Statista 2019b)	Non	Oui
<b>Amsterdam</b>	9	123	85'549	862'965 (Statista 2019a)	19'619	15'496	18.38 (Statista 2019b)	Non	Oui
<b>Bruxelles</b>	11	112	32'163	1'218'255 (Ville de Bruxelles 2020)	7'420	4'788	7.8 (Statista 2019b)	Non	Oui
<b>Munich</b>	22	67	93'443	1'561'720 (Ville de Munich 2020a)	9'858	5'482	18.29 (Statista 2019b)	Non	Oui
<b>Lyon</b>	33	42	14'492	516'092 (Ville de Lyon 2020a)	11'534	9'030	8.5 (Lyon Tourisme & Congrès 2019)	Oui	Oui
<b>Genève</b>	39	38	26'063	506'765 (OCSTAT 2020)	2'991	1'980	3.2 (Genève Tourisme & Congrès 2019)		

L'objectif de ce benchmark est de comparer les différentes mesures légales prises par les autorités de villes européennes pour contrer l'expansion de l'offre et de l'activité des loueurs Airbnb. Cette analyse s'est centrée sur deux villes : Munich et Lyon.

Comme nous avons pu le voir, Genève accueille principalement un tourisme d'affaires. Ainsi, il est difficile de comparer la Ville de Genève à de grandes métropoles telles que Barcelone ou Paris, où Airbnb a eu un impact conséquent à cause du tourisme urbain. Contrairement à d'autres destinations européennes, Genève n'est par ailleurs pas une ville à laquelle on pense en premier lorsque l'on veut passer des vacances abordables ou festives.

Pour élaborer ce benchmark, j'ai tout d'abord choisi de me référer aux données du rapport de statistiques ICCA (ICCA 2018) qui donne un classement des villes sur le marché des réunions d'associations internationales. Cette référence m'a semblé un bon indicateur pour connaître les métropoles connues pour leur tourisme d'affaires.

Afin d'avoir un aperçu des villes européennes pouvant présenter des similitudes avec Genève, une première sélection a été réalisée. Cette sélection s'est basée majoritairement sur des critères en lien avec le tourisme tels que : le nombre d'hébergements Airbnb, le rang ICCA, le nombre de congrès et de participants, le nombre de nuitées. Les villes entrant en ligne de compte devaient avoir connu un fort développement de la plateforme et pris des mesures légales importantes afin d'éviter les effets négatifs qu'Airbnb peut avoir sur le marché de la location touristique et résidentielle. Les informations figurant dans le tableau proviennent principalement de l'étude ICCA, d'InsideAirbnb, d'études statistiques ainsi que de sites officiels des diverses villes.

Comme nous pouvons l'observer, Genève est la ville comptant le moins d'hébergements Airbnb, de nuitées, de congrès et de participants. Elle est en dernière position sur tous ces critères, avec parfois des écarts assez conséquents avec les autres métropoles. Je pense que ceci s'explique principalement par la différence de population entre ces villes, donc par la superficie d'une ville.

Pour appuyer mon analyse, je me suis orientée vers un autre critère : les pays limitrophes. Selon le rapport BAK (BAK 2020), les pays limitrophes de la Suisse (France, Allemagne, Italie et Autriche) ont un tourisme similaire à celui de la Suisse et sont définis comme ses principaux rivaux. Les grandes villes de ces pays voisins sont en concurrence avec les grandes villes suisses, dont Genève.

Finalement, je me suis concentrée sur les critères suivants :

- Ville d'un pays limitrophe à la Suisse
- Ville ayant principalement un tourisme d'affaires
- Villes ayant des mesures légales plus importantes qu'à Genève

De ce fait, mon choix pour une analyse détaillée s'est porté sur les villes de Munich et Lyon.

### **Ville de Munich**

La ville de Munich, placée au 22<sup>ème</sup> rang du classement européen (devant Genève) et signataire du texte européen pour encadrer la plateforme, a organisé 67 congrès durant l'année 2018. Elle est connue pour son dynamisme économique et son attractivité, se place comme l'un des principaux centres d'affaires à l'international (Ville de Munich 2020b). La ville étant touchée par l'évolution de l'offre Airbnb, ses autorités ont pris différentes mesures dans le but de pallier la pénurie de logements. Les législations plus strictes qui diffèrent de celles de Genève sont : (Ville de Munich 2020c ; Airbnb 2020c)

- Autorisation de louer son logement lors d'une absence pour une durée maximum de 56 jours par année (exemple : vacances).
- Demande de permis auprès des autorités munichoises si la totalité d'un logement est mis en location sur une plateforme telle qu'Airbnb plus de 56 jours par année. Ce permis n'est fourni que si l'intérêt de préserver l'espace résidentiel l'emporte ou qu'une compensation par un autre espace ou par un paiement est amenée.
- Autorisation de louer à des fins commerciales ou professionnelles uniquement 50% de la surface d'un logement. Au-delà des 50%, le loueur doit soumettre une demande pour avoir un permis.

### **Ville de Lyon**

Lyon est la ville qui présente le plus de similitudes avec Genève. Classée au 33<sup>ème</sup> rang du classement ICCA, Lyon se positionne comme l'une des villes de congrès les plus importantes de France, avec une clientèle d'affaires représentant 60% (Lyon Tourisme & Congrès 2019) des voyageurs. Tout comme Munich, Lyon a appliqué différentes mesures afin de protéger son marché immobilier, surtout dans l'hyper-centre, et de garantir une concurrence équitable à ses hôteliers. Ces règles plus restrictives qu'à Genève sont les suivantes (Ville de Lyon 2020b ; Airbnb 2020d) :

- Pour toute location Airbnb, un numéro d'enregistrement doit être demandé auprès des autorités et doit figurer sur l'annonce de la plateforme.
- Une résidence principale peut être louée pendant 120 jours maximum (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, Airbnb bloque automatiquement les annonces dépassant cette limite)



- Pour une chambre privée, il n'y a pas d'obligation, car cette typologie d'hébergement n'est pas définie comme un logement meublé.
- Une résidence secondaire peut être louée toute l'année, à condition que le propriétaire déclare l'activité de location à la mairie.
- Pour les logements situés dans l'hyper-centre et mis en location plus de 120 jours, des conditions sont à respecter. Si un loueur souhaite mettre en location son logement de moins de 60 m<sup>2</sup>, une autorisation pour une période de 9 ans lui sera fournie. Si son logement fait plus de 60 m<sup>2</sup> ou s'il souhaite mettre en location un deuxième logement, une autorisation ne lui sera accordée que s'il apporte une « compensation ». C'est-à-dire qu'il mette un bien équivalent sur le marché locatif traditionnel et dans l'hyper-centre.
- Avec la loi ELAN, Airbnb est tenu de fournir une fois par année des données sur les annonces publiées sur sa plateforme (adresse du logement, le numéro d'enregistrement de l'annonce, le nombre de nuitées).

Dans ces deux villes, si ces réglementations ne sont pas appliquées par les loueurs Airbnb, des sanctions (par exemple de lourdes amendes) peuvent être infligées. Comme à Genève, les locataires de Munich et Lyon doivent demander l'approbation des propriétaires s'ils souhaitent sous-louer leur logement.

Les mesures mises en place à Munich et Lyon sont plutôt intéressantes, car elles visent principalement à éviter l'activité de location à des fins commerciales par une limitation de surface louable et une demande de compensation. La Ville de Genève, dont le problème majeur est l'activité de plusieurs logements meublés par des investisseurs, propriétaires ou locataires à l'année, pourrait s'inspirer de ces dispositions en appliquant ses propres conditions.

## 5.7 Évolution d'Airbnb

À Genève comme partout ailleurs, présager l'évolution future de la plateforme est devenu complexe, compte tenu de la crise sanitaire actuelle. A l'aide des interviews et du sondage en ligne, des éléments importants m'ont toutefois permis de me faire une idée plus claire quant à l'avenir de la plateforme à Genève.

Ma conclusion est que l'offre d'hébergements Airbnb ne va pas augmenter dans un proche futur. Comme c'est déjà le cas actuellement, elle va plutôt diminuer. En raison de la crise sanitaire, les loueurs Airbnb comme les hôteliers ont souffert et souffrent de la baisse de fréquentation touristique. Certains loueurs ont du reste déjà remis leurs logements sur le marché locatif traditionnel afin de les rentabiliser.

Un article paru sur le site web la RTS va dans ce sens. Il mentionne plus particulièrement une étude menée par la banque Raiffeisen qui estime qu'environ 20% des logements Airbnb ont réintégré le marché locatif classique dans les différents cantons suisses depuis le début de la crise. Pour Genève, c'est l'équivalent de 400 appartements qui seraient passés de la location de courte durée au marché long terme. Ceci est une plutôt une bonne chose, soulageant le marché (Racine 2020).

Ceci ne va toutefois pas durer éternellement. Une fois les grandes vagues de la pandémie derrière nous, les touristes vont à nouveau se déplacer, voyager et la demande pour les logements Airbnb évoluera en fonction de l'augmentation de l'activité touristique et des nuitées hôtelières.

Selon moi, l'offre après le passage de la crise sanitaire ne sera pas plus élevée qu'avant le déclenchement de la pandémie, soit fin 2019. L'offre Airbnb sera même légèrement plus faible. La première raison est que les propriétaires sont revenus à de la location conventionnelle, ont trouvé des locataires et s'engagent avec des baux de longue durée. Ces logements seront donc occupés pendant plusieurs années, entre 3 à 5 ans, voire plus. Sachant que les locataires sont bien protégés à Genève, les propriétaires ne pourront pas leur donner leur congé du jour au lendemain. Ces logements ne pourront donc pas retourner à de la location Airbnb dans un avenir proche.

La seconde raison provient du fait que cette crise a bouleversé le monde professionnel. Notre façon de travailler a dû être repensée : télétravail au lieu de se rendre au bureau, réunions d'affaires ou conférences en ligne au lieu de se rencontrer en personne. Toutes ces choses ont été dématérialisées et se déroulent majoritairement en visio. Pour Genève qui accueille principalement des voyageurs d'affaires, ces nouvelles pratiques devenues la norme dans cette période mettent en difficulté l'économie touristique de la

ville, mais aussi la rentabilité des logements Airbnb. Selon moi, l'offre des hébergements Airbnb va donc diminuer à Genève si les déplacements et événements d'affaires à venir se réduisent.

Au niveau des autorités, de potentielles solutions sont actuellement étudiées pour éviter les locations Airbnb illégales. Si une solution est adoptée par les autorités, elle va renforcer les mesures et dissuader les locataires ou propriétaires de mettre en location des objets, ce qui diminuera l'offre Airbnb à Genève.

Tous ces facteurs m'amènent à conclure que l'offre de logements Airbnb s'essoufflera dans un premier temps. Après la crise sanitaire, elle repartira à la hausse pour revenir dans le meilleur des cas, à l'offre de 2019.

## 6. Recommandations

L'analyse réalisée dans ce travail a pu mettre en exergue plusieurs conséquences majeures causées par la plateforme Airbnb : l'offre de logements Airbnb, souvent illégale, diminue l'offre locative traditionnelle, cause des nuisances et crée une certaine concurrence déloyale envers les hôteliers genevois.

Même si l'offre Airbnb ne devrait pas augmenter ces prochaines années, il est selon moi important de pouvoir cadrer au mieux son activité afin d'éviter l'usage des logements à des fins commerciales et de favoriser une concurrence plus juste. De plus, ceci permettra de préserver les logements pour les résidents genevois.

Sur la base de mon analyse, des mesures actuelles (limitation de 90 jours) et des réflexions actuellement en cours au niveau des autorités cantonales sur un système « d'obligation d'annonce », je recommande les solutions suivantes (valables pour les locations et sous-locations) :

- Créer une plateforme digitale dédiée uniquement aux locations meublées de courte durée de type Airbnb où chaque loueur peut accéder facilement aux informations nécessaires (par exemple les lois à respecter), aux actualités concernant Airbnb et la ville et où il doit créer un espace personnel pour avoir son profil. A travers cette plateforme, le but est de centraliser toutes les informations du loueur, de son ou ses logements et de pouvoir faciliter les démarches administratives liées aux locations Airbnb.
- À travers cette plateforme, obliger chaque loueur Airbnb à demander un numéro d'enregistrement auprès des autorités cantonales, ceci pour chaque annonce publiée sur le site Airbnb.
- Limiter le nombre de logements entiers par loueur Airbnb. Au-delà de la limite, une compensation en habitation doit être amenée. Par exemple, si un loueur souhaite mettre en location deux logements, il doit pouvoir mettre à disposition un troisième logement sur le marché locatif classique.
- Encadrer les locations Airbnb à des fins commerciales par une limitation de surface louable (exemple : 50m<sup>2</sup> ou 50% de la surface total du logement). Au-delà de la limite, un changement d'affectation doit être demandé (LDTR).
- Appliquer de lourdes amendes si les règles ne sont pas respectées afin de dissuader les locations illégales.

Cette plateforme permettra d'obtenir les données nécessaires sur les loueurs et les logements Airbnb. Je n'ai volontairement pas fourni de mesures spécifiques au centre-ville de Genève, car la plupart des logements concernés s'y trouvent. Il n'y a donc pas besoin d'appliquer les règles à une zone spécifique.

Je trouve par ailleurs qu'il pourrait être intéressant de revoir la limitation des 90 jours pour les chambres privées. Ce type d'hébergement proposé sur la plateforme Airbnb n'impacte en effet pas l'offre de logements disponibles sur le marché à Genève. Ceci permettrait aux résidents genevois de louer plus longtemps leurs espaces libres et d'obtenir un revenu supplémentaire plus important.

Ces quelques recommandations visent à apporter des idées et des directions qui aideraient Genève à contrôler le nombre d'hébergements Airbnb mis à disposition sur son territoire.

## 7. Conclusion

Les nombreuses recherches effectuées et présentées dans ce travail permettent d'éclaircir l'impact d'Airbnb sur le secteur de la location résidentielle et touristique et de ses conséquences dans différentes villes européennes. Aucune étude ne s'étant penchée jusqu'ici sur le cas de Genève, ce travail fournit une première approche sur la situation actuelle de la ville.

Les résultats du sondage auprès des résidents genevois ainsi que les entretiens avec les différents professionnels m'ont permis de déterminer l'ampleur du phénomène Airbnb à Genève. La conclusion générale est qu'Airbnb a un réel impact sur le secteur de la location à Genève. En effet, les résultats de cette étude sont les suivants :

L'offre d'hébergements Airbnb, qui a grandi ces dernières années, a en effet réduit l'offre de logements disponibles sur le secteur de la location résidentielle. Alors que le marché est déjà tendu et que les résidents éprouvent des difficultés à trouver un logement dans la ville, l'activité d'Airbnb ne fait qu'aggraver la situation. Ceci est causé par un facteur principal : les personnes privilégiant les locations Airbnb de courte durée, car l'apport financier est bien plus profitable qu'une location classique. Ces loueurs, souvent propriétaires de nombreux logements, transforment donc ces unités locatives pour accueillir les voyageurs, réduisant ainsi l'offre pour les habitants genevois. Outre la baisse de l'offre résidentielle, les résidents subissent les nuisances causées par les voyageurs Airbnb, ce qui dégrade leur environnement de vie.

Airbnb n'a pas de réelle influence sur les loyers. Les principaux facteurs qui entraînent une augmentation des prix de loyers sont : la croissance démographique, le développement économique qui attire davantage de personnes à résider dans la ville et le manque de logements locatifs sur le territoire. C'est principalement la rareté et les prix prohibitifs des logements qui poussent les résidents à s'excentrer de la ville, et non la plateforme.

Airbnb a aussi eu un impact positif sur le secteur de la location résidentielle. La plateforme a permis aux propriétaires de mettre en location des objets qui ne trouvaient pas de locataires et aux résidents genevois d'optimiser l'usage d'un logement ou d'un espace en échange d'une contrepartie financière.

Airbnb a aussi eu des conséquences sur le secteur de la location touristique, certaines négatives et d'autres positives. Certains loueurs Airbnb, agissant comme des professionnels de la branche, n'appliquent pas les mesures légales auxquelles les hôteliers sont astreints. Plusieurs hébergements Airbnb ne respectent pas les mesures

imposées et sont illégaux. Ceci crée donc une iniquité envers les hôteliers genevois et amène à une concurrence déloyale. Même si la plateforme Airbnb augmente la concurrence avec les hôtels du segment 2 et 3 étoiles, elle n'a toutefois pas d'impact sur les recettes du secteur hôtelier. Elle permet par ailleurs de compléter l'offre d'hébergements touristiques à Genève, ce qui représente un atout pour la ville.

Quant à l'évolution de l'offre Airbnb au sein de la ville, il faut plutôt tabler sur une diminution de l'offre dans un futur proche : avec la crise sanitaire et la diminution des voyageurs qui en découle, une quantité non négligeable de logements Airbnb reviennent en effet sur le marché traditionnel. Après la période de crise sanitaire, une hausse d'hébergements Airbnb est cependant attendue, jusqu'à atteindre l'offre initiale de 2019.

En conclusion, je peux affirmer que la plateforme Airbnb impacte le secteur de la location résidentielle et touristique, mais que les conséquences négatives observées à Genève ne sont pas aussi nombreuses et importantes que dans d'autres villes européennes. La principale raison est la suivante : à la différence de certaines métropoles, Genève attire principalement une clientèle d'affaires, étant moins connue comme destination de loisir. Il semble donc peu probable que l'ampleur du phénomène Airbnb, telle que le vivent certaines villes comme Barcelone ou Paris, puisse toucher Genève de la même façon.

Toutefois, les recommandations proposées ci-dessous permettraient de contrer la réduction de l'offre locative à long-terme et d'éviter que certains loueurs Airbnb transforment les logements dans le but d'en tirer un meilleur profit à Genève.

## **7.1 Appréciation critique**

Avant de conclure ce travail, il importe d'en présenter les limites.

La première et une des plus grandes difficultés rencontrées est la prise de contact afin d'obtenir des entretiens avec les différentes parties prenantes. Le sujet traité implique en effet divers acteurs comme ceux que j'ai pu interroger, mais aussi les agents immobiliers et l'Association suisse des locataires de Genève (ASLOCA GENEVE). Sachant que l'ASLOCA GENEVE est l'un des acteurs les plus informés sur le sujet, je tenais à interviewer l'un de ses collaborateurs. Trois emails et deux relances insistantes par téléphone ne m'ont toutefois pas permis d'obtenir un entretien.

La deuxième difficulté est apparue lors de l'analyse et de la synthèse des résultats. Je me suis rendue compte qu'il aurait été plus pertinent d'élaborer des questionnaires plus adaptés avec des éventuelles « questions fermées » et de les envoyer à plusieurs professionnels du même corps de métier. Les réponses auraient été plus facilement comparables et ceci m'aurait aidé à rédiger l'analyse et à mieux appuyer mes idées. Le

fait qu'Airbnb soit un phénomène important, en constante évolution et avec différents impacts socio-économiques, m'a aussi amené à m'égarer et à m'éloigner à plusieurs reprises de mon sujet.

En cette période particulière, les difficultés et incertitudes apparues durant la rédaction de mon travail m'ont appris qu'il est important d'être assidue, d'aller à l'essentiel et surtout d'avoir confiance en soi.

Par ailleurs, j'ai apprécié travailler sur ce sujet d'actualité. J'ai appris de nombreuses choses intéressantes grâce aux entretiens avec les personnes interviewées et j'ai pu m'immerger dans l'univers de la plateforme Airbnb qui n'a pas fini de faire parler d'elle.



## Bibliographie

- AIRBNB, 2015. Shared Opportunity : How Airbnb Benefits Communities. *Communiqué Airbnb* [en ligne]. Janvier 2015 [Consulté le 13 octobre 2020]. Disponible à l'adresse : [https://www.ftc.gov/system/files/documents/public\\_comments/2015/05/01740-96152.pdf](https://www.ftc.gov/system/files/documents/public_comments/2015/05/01740-96152.pdf)
- AIRBNB, 2020a. « En bref ». *Airbnb Newsroom* [en ligne]. 2020. [Consulté le 22 octobre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://news.airbnb.com/fr/fast-facts/>
- AIRBNB, 2020b. « Qu'est-ce qu'Airbnb et comment cela fonctionne ? ». *Airbnb* [en ligne]. 2020. [Consulté le 1 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://fr.airbnb.ch/help/article/2503/questce-quairbnb-et-comment-cela-fonctionne->
- AIRBNB, 2020c. Munich - Centre d'aide Airbnb. *Airbnb* [en ligne]. 2020. [Consulté le 25 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://fr.airbnb.ch/help/article/1239/munich>
- AIRBNB, 2020d. Hébergement responsable en France - Centre d'aide Airbnb. *Airbnb* [en ligne]. 2020. [Consulté le 25 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://fr.airbnb.ch/help/article/1383/h%C3%A9bergement-responsable-en-france>
- ARCINFO, 2020. Logement: deux Suisses sur trois vivent dans une location. In : [en ligne]. 13 mai 2020. [Consulté le 11 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.arcinfo.ch/articles/suisse/logement-deux-suisses-sur-trois-vivent-dans-une-location-937649>
- BAK, economic intelligence 2020. Benchmarking du tourisme – Le secteur Suisse du tourisme en comparaison internationale. *Rapport de synthèse du « Programme de benchmarking international du tourisme suisse* [en ligne]. Février 2020. [Consulté le 8 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.bak-economics.com/fr/publications/rapports-et-etudes/rapports-et-etudes/news/benchmarking-du-tourisme-le-secteur-suisse-du-tourisme-en-comparaison-internationale-2>
- BALAMPANIDIS, Dimitris, MALOUTAS, Thomas, PAPATZANI, Evangelia et PETTAS, Dimitris, 2019. Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society. *Urban Research & Practice* [en ligne]. 5 avril 2019. pp. 1-20. Disponible à l'adresse : <https://doi.org/10.1080/17535069.2019.1600009> [accès par abonnement]
- BILAN, 2020. Locations touristiques: 22 villes appellent l'UE à mieux encadrer les plateformes. *Bilan* [en ligne]. 4 mars 2020. [Consulté le 8 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.bilan.ch/economie/locations-touristiques-22-villes-appellent-lue-a-mieux-encadrer-les-plateformes>
- BOOTH, Robert, 2020. « “Out of control” : one in 50 homes in London a short-term let ». *the Guardian* [en ligne]. 21 janvier 2020. [Consulté le 25 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <http://www.theguardian.com/uk-news/2020/jan/21/homelessness-one-in-50-homes-london-short-term-let>
- BOTSMAN, Rachel, 2013. « The Sharing Economy Lacks A Shared Definition ». *Fast Company* [en ligne]. 21 novembre 2013. [Consulté le 20 septembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.fastcompany.com/3022028/the-sharing-economy-lacks-a-shared-definition>

BURGEN, Stephen et OLTERMANN, Philip, 2018. « Berlin and Barcelona use sleuths to root out illegal holiday lets ». *the Guardian* [en ligne]. 21 mai 2018. [Consulté le 04 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <http://www.theguardian.com/world/2018/may/21/berlin-and-barcelona-use-sleuths-to-root-out-illegal-holiday-lets>

COCOLA-GANT, Agustin et GAGO, Ana, 2019. « Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon ». *Environment and Planning A: Economy and Space* [en ligne]. 19 août 2019. [Consulté le 14 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0308518X19869012>

CONFÉDÉRATION SUISSE, 2020. La Genève internationale en faits et chiffres. *Genève Internationale* [en ligne]. 17 novembre 2020. [Consulté le 20 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.eda.admin.ch/missions/mission-onu-geneve/fr/home/geneve-international/faits-et-chiffres.html>

COUZY, Michiel, 2018. « Huiseigenaren met te veel huurders harder aangepakt ». *Het Parool* [en ligne]. 20 juillet 2018. [Consulté le 02 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.parool.nl/gs-bbdd71d1>

DECROP, Alain (éd.), 2017. *La consommation collaborative: enjeux et défis de la nouvelle société du partage*. 1<sup>re</sup> édition. Louvain-la-Neuve : De Boeck Supérieur. ISBN 978-2-8073-0767-4

DOGRU, Tarik, MODY, Makarand et SUESS, Courtney, 2019. « Adding evidence to the debate: Quantifying Airbnb's disruptive impact on ten key hotel markets ». *Tourism Management* [en ligne]. 1 juin 2019. Vol. 72, pp. 27-38. [Consulté le 20 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517718302772>

DOLNICAR, Sara, 2017a. *Peer-to-peer accommodation networks : pushing the boundaries* [en ligne]. Oxford : Goodfellow Publishers Ltd. [Consulté le 2 novembre 2020]. ISBN 978-1-911396-52-9. Disponible à l'adresse : <https://library.oapen.org/bitstream/id/8c26ef66-8bbd-4aa2-ad44-e0e47d3bcc9e/640674.pdf>

DOLNICAR, Sara, 2017b. Unique Features of Peer-to-Peer Accommodation Networks. In : *Peer-to-peer accommodation networks : pushing the boundaries* [en ligne]. Oxford : Goodfellow Publishers Ltd. pp. 1-14. [Consulté le 2 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://library.oapen.org/bitstream/id/8c26ef66-8bbd-4aa2-ad44-e0e47d3bcc9e/640674.pdf>

DOLNICAR, Sara et REINHOLD, Stephan, 2017a. The sharing Economy. In : *Peer-to-peer accommodation networks : pushing the boundaries* [en ligne]. Oxford : Goodfellow Publishers Ltd. pp. 15-26. [Consulté le 2 novembre 2020]. ISBN 978-1-911396-52-9. Disponible à l'adresse : <https://library.oapen.org/bitstream/id/8c26ef66-8bbd-4aa2-ad44-e0e47d3bcc9e/640674.pdf>

DOLNICAR, Sara et REINHOLD, Stephan, 2017b. How Airbnb Captures and Disseminates Value. In : *Peer-to-peer accommodation networks: pushing the boundaries* [en ligne]. Oxford : Goodfellow Publishers Ltd. pp. 54-62. [Consulté le 2 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://library.oapen.org/bitstream/id/8c26ef66-8bbd-4aa2-ad44-e0e47d3bcc9e/640674.pdf>

ERTZ, Myriam et DURIF, Fabien, 2017. Définition de la consommation collaborative et des concepts associés. In : DECROP, Alain (éd.). *La consommation collaborative: enjeux et défis de la nouvelle société du partage*. 1re édition. Louvain-la-Neuve : De Boeck Supérieur. pp. 33-54. ISBN 978-2-8073-0767-4

GALLAGHER, Leigh, 2018. *Airbnb story : comment trois jeunes ont disrupté un secteur, gagné des millions... et créé la polémique* [en ligne]. Malakoff : Dunod. [Consulté le 5 octobre 2020]. ISBN 978-2-10-077506-4. Disponible à l'adresse : <https://hesge.scholarvox.com/reader/docid/88854061/page/15?searchterm=Airbnb%20Story> [accès par abonnement]

GARCIA-LÓPEZ, Miquel-Àngel, JOFRE-MONSENY, Jordi, MAZZA, Rodrigo Martínez et SEGÚ, Mariona, 2019. « Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona ». IEB Working Paper [en ligne]. Mai 2019 [Consulté le 01 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://ieb.ub.edu/wp-content/uploads/2019/07/2019-IEB-WorkingPaper-05-1.pdf>

GENEVE TOURISME & CONGRES, 2019. Rapport annuel de 2019. Genève Tourisme rapport [en ligne]. 2019. [Consulté le 18 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.geneve.com/fr/about-us>

HEO, Cindy Yoonjung, BLAL, Inès et CHOI, Miju, 2019. « What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study ». *Tourism Management* [en ligne]. février 2019. Vol. 70, pp. 78-88. [Consulté le 29 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517718300785>

ICCA, International Congress and Convention Association 2018. Statistics Report 2018. *ICCA publishes 2018 city and country ranking by estimated total number of participants* [en ligne]. 2018. [Consulté le 12 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.iccaworld.org/newsarchives/archivedetails.cfm?id=1100291>

INSIDEAIRBNB, 2020. Inside Airbnb. Adding data to the debate. *Inside Airbnb* [en ligne]. 2020. [Consulté le 12 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <http://insideairbnb.com>

JOYCE, Anna, 2020. Tourism Slump in Dublin Lays Bare Airbnb's Damage to Rental Markets. *The New York Times* [en ligne]. 21 septembre 2020. [Consulté le 28 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.nytimes.com/2020/09/21/world/europe/airbnb-dublin-rent.html>

LE FIGARO, 2020. Airbnb : 22 villes européennes réclament plus de régulation à la Commission Européenne. *LE FIGARO* [en ligne]. 17 septembre 2020. [Consulté le 8 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.lefigaro.fr/flash-eco/airbnb-22-villes-europeennes-reclament-plus-de-regulation-a-la-commission-europeenne-20200917>

LE MATIN, 2020. « Touché par le virus, Airbnb est dans le viseur de la justice ». *Le Matin* [en ligne]. 12 juin 2020. [Consulté le 10 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.lematin.ch/story/touche-par-le-virus-airbnb-est-dans-le-viseur-de-la-justice-363687754664>

LEE, Dayne, 2016. « How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations ». *Harvard Law & Policy Review*. 2016. [Consulté le 22 octobre 2020]. Disponible à l'adresse : <http://blogs.ubc.ca/canadianliteratureparkinson/files/2016/06/How-Airbnb-Short-term-rentals-disrupted.pdf>

LYON TOURISME & CONGRÈS, 2019. Chiffres clés du Tourisme 2019. *calameo.com* [en ligne]. 2019. [Consulté le 25 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.calameo.com/read/002447104d3dc0efe305e>

MALLAGRÉ, Jérôme, ZIDDA, Pietro et DECROP, Alain, 2017. Typologie des pratiques et profil des consommateurs collaboratifs. In : *La consommation collaborative: enjeux et défis de la nouvelle société du partage*. 1re édition. Louvain-la-Neuve : De Boeck Supérieur. pp. 55-84. ISBN 978-2-8073-0767-4

MELENDEZ, Steven, 2020. Airbnb's COVID-19 crisis could mean more affordable housing. *Fast Company* [en ligne]. 4 juin 2020. [Consulté le 11 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.fastcompany.com/90482662/airbnbs-covid-19-crisis-could-be-a-boon-for-affordable-housing>

OCSTAT, 2020. Mémento statistique du canton de Genève 2020. [en ligne]. juin 2020. [Consulté le 30 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : [https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2020/donnees\\_generales/memento/dg-ms-2020.pdf](https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2020/donnees_generales/memento/dg-ms-2020.pdf)

OFL, Office fédéral du logement. Canton de Genève. [en ligne]. 28 mai 2020. [Consulté le 21 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/Wohnungsmarkt/buchungsplattformen/praxis/kanton-genf.html>

OFS, Office fédéral de la statistique, 2020a. Logements vacants. *Logement* [en ligne]. 5 octobre 2020. [Consulté le 11 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>

OFS, Office fédéral de la statistique, 2020b. Logements de locataires. *Logement* [en ligne]. 2020. [Consulté le 23 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-locataires.html>

PRICEWATERHOUSECOOPERS, 2016. « Economie collaborative : prévision de 83 milliards d'euros de chiffre d'affaires en Europe d'ici 2025 ». *PwC* [en ligne]. 5 septembre 2016. [Consulté le 13 octobre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.pwc.fr/fr/espace-presse/communiqués-de-presse/2016/septembre/economie-collaborative-prevision-de-83-milliards-d-euros-ca.html>

RACINE, Cynthia, 2020. Dans les grandes villes, des logements Airbnb réintègrent le marché locatif. *rts.ch* [en ligne]. 14 août 2020. [Consulté le 22 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.rts.ch/info/economie/11530427-dans-les-grandes-ville-des-logements-airbnb-reintegrent-le-marche-locatif.html>

RDTR, Règlement d'application de la loi sur démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, 2020. Les autorités fédérales de la confédération suisse [en ligne]. 2020. [Consulté le 01 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : [https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg\\_I5\\_20p01.html](https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_I5_20p01.html)

RTS INFO, 2020a. L'UE présente un plan pour imposer sa loi aux géants du numérique. *rts.ch* [en ligne]. 16 décembre 2020. [Consulté le 18 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.rts.ch/info/economie/11828098-lue-presente-un-plan-pour-imposer-sa-loi-aux-geants-du-numerique.html>

RTS INFO, 2020b. Le taux de logements vacants continue d'augmenter en Suisse. *rts.ch* [en ligne]. 5 octobre 2020. [Consulté le 12 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.rts.ch/info/suisse/11653835-le-taux-de-logements-vacants-continue-daugmenter-en-suisse.html>

SERAFINI, Tonino, 2019. « Sur Airbnb, ils font de l'hôtellerie sans le dire ». *Libération* [en ligne]. 14 février 2019. [Consulté le 16 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : [https://www.liberation.fr/france/2019/02/14/sur-airbnb-ils-font-de-l-hotellerie-sans-le-dire\\_1709444](https://www.liberation.fr/france/2019/02/14/sur-airbnb-ils-font-de-l-hotellerie-sans-le-dire_1709444)

SRADERS, Anne, 2018. « How Does Airbnb Work for Hosts and Travelers? ». *TheStreet* [en ligne]. 24 septembre 2018. [Consulté le 1 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.thestreet.com/lifestyle/travel/how-does-airbnb-work-14714337>

STATISTA, 2019a. Amsterdam: total population. *Statista* [en ligne]. 2019. [Consulté le 29 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.statista.com/statistics/753235/total-population-of-amsterdam/>

STATISTA, 2019b. Europe: tourists by city. *Statista* [en ligne]. 2019. [Consulté le 29 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.statista.com/statistics/314340/leading-european-city-tourism-destinations-by-number-of-bednights/>

SVIT SUISSE, 2020a. 2,8 % des logements locatifs sont disponibles en Suisse. *SVIT Suisse* [en ligne]. 9 octobre 2020. [Consulté le 22 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.svit.ch/fr/svit-romandie/prestations/taux-de-logements-vacants-ofs>

SVIT SUISSE, 2020b. Le taux de logements vacants ne cesse d'augmenter. *SVIT Suisse* [en ligne]. 5 octobre 2020. [Consulté le 22 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.svit.ch/fr/svit-romandie/prestations/taux-de-logements-vacants-ofs>

TOUROBS, 2019. Monitoring des locations à court terme en Suisse. [en ligne]. 6 septembre 2019. [Consulté le 12 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.tourobs.ch/fr/articles/digital-marketing/airdna-monitoring-des-locations-en-suisse/>

TOUROBS, 2020. Dashboard Observatoire Valaisan du Tourisme Airbnb. [en ligne]. Décembre 2020. [Consulté le 13 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : [https://data.tourobs.ch/dashboard\\_sharedconomy/airbnbhomeaway](https://data.tourobs.ch/dashboard_sharedconomy/airbnbhomeaway)

TRIBUNE DE GENÈVE, 2018. État du marché du logement locatif en ville de Genève Tribune de Genève [en ligne]. 5 novembre 2019. [Consulté le 10 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.svit.ch/sites/default/files/2018-08/Tribune%20de%20Gen%C3%A8ve%2007-08.07.2018.pdf>

TRIBUNE DE GENÈVE, 2019. Suisse – La vacance immobilière donne des ailes à Airbnb. *Tribune de Genève* [en ligne]. 5 novembre 2019. [Consulté le 9 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.tdg.ch/economie/vacance-immobiliere-donne-ailes-airbnb/story/15325890>

VILLE D'AMSTERDAM, 2020. « Verbodsgebieden vakantieverhuur van kracht. » *Gemeente Amsterdam* [en ligne]. 2020. [Consulté le 11 novembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/college/wethouder/laurens-ivens/persberichten/verbodsgebieden-vakantieverhuur-kracht/>

VILLE DE BRUXELLES, 2020. Ville de Bruxelles IBSA. [en ligne]. 2020. [Consulté le 29 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://ibsa.brussels/chiffres/chiffres-cles-par-commune/ville-de-bruxelles>

VILLE DE LONDRES, 2020. Estimates of the population for the UK, England and Wales, Scotland and Northern Ireland - Office for National Statistics. [en ligne]. 2020. [Consulté le 29 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/populationandmigration/populationestimates/datasets/populationestimatesforukenglandandwalesscotlandandnorthernireland>

VILLE DE LYON, 2020a. Recensement de la population 2020. [en ligne]. 2020. [Consulté le 25 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : </actualite/campagne-dinformation/recensement-de-la-population-2020>

VILLE DE LYON, 2020b. Changement d'usage d'un logement. [en ligne]. 2020. [Consulté le 25 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : </demarche/urbanisme/changement-dusage-dun-logement>

VILLE DE MUNICH, 2020a. Fun Facts: Mit diesem München-Wissen punktet Ihr. [en ligne]. 2020. [Consulté le 29 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.muenchen.de/sehenswuerdigkeiten/muenchen-in-zahlen.html>

VILLE DE MUNICH, 2020b. Munich economy - key data. *Landeshauptstadt München* [en ligne]. juillet 2020. [Consulté le 28 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : [https://www.muenchen.de/rathaus/wirtschaft\\_en/munich-business-location/economic-data.html](https://www.muenchen.de/rathaus/wirtschaft_en/munich-business-location/economic-data.html)

VILLE DE MUNICH, 2020c. Ferienwohnungen. *Landeshauptstadt München* [en ligne]. 2020. [Consulté le 25 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Zweckentfremdung/Ferienwohnungen.html>

VILLE DE VIENNE, 2019. Demographic information 2019 - Official Statistics of City of Vienna. In : [en ligne]. 2019. [Consulté le 29 décembre 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.wien.gv.at/english/administration/statistics/population.html>

# Annexes

## Annexe 1 : Sondage

Sondage - Analyse de l'impact de la plateforme Airbnb et de ses conséquences sur le

Questions Réponses 200

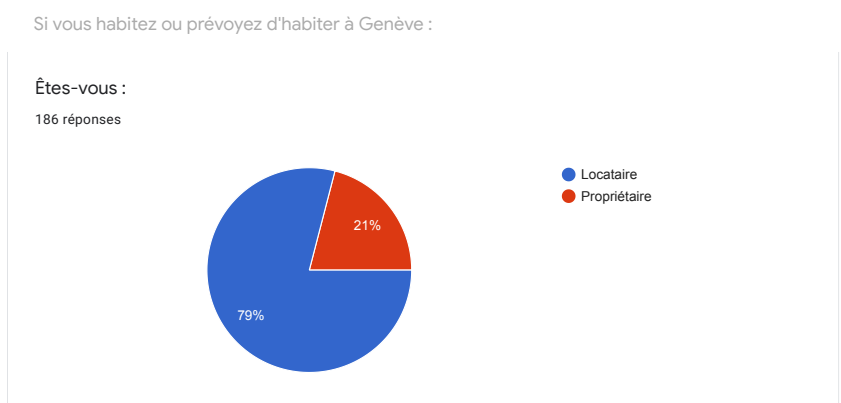
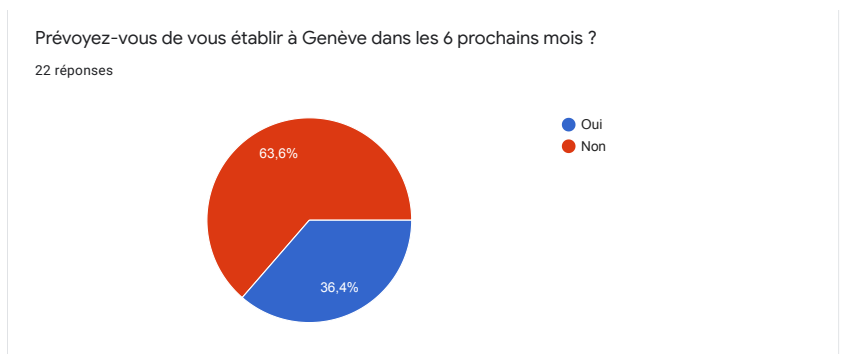
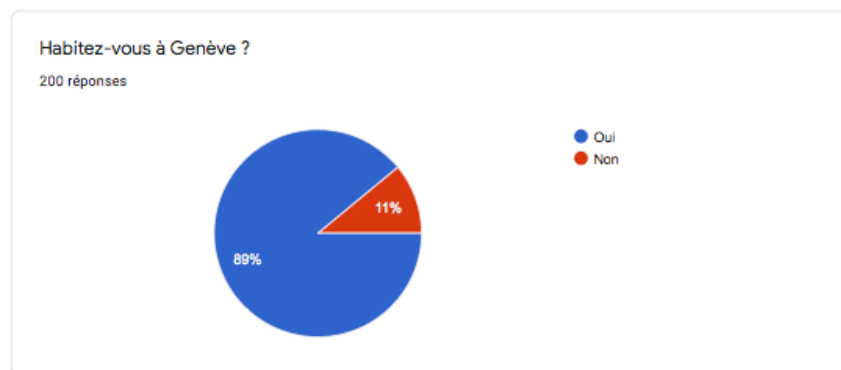
200 réponses

Les réponses ne sont plus acceptées

Message pour les personnes interrogées

Il n'est plus possible de saisir de réponses dans ce formulaire.

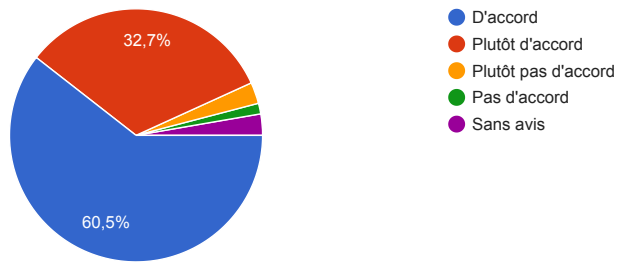
Résumé Question Individuel



En étant locataire :

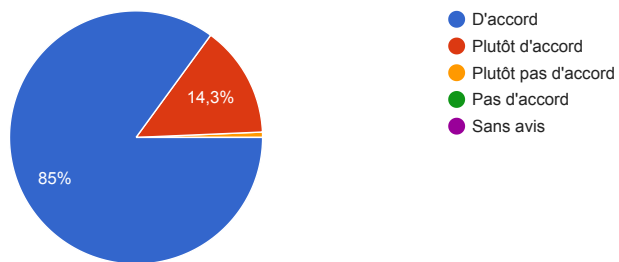
Si je vous dis : « Il est difficile de trouver des logements locatifs à Genève », êtes-vous :

147 réponses



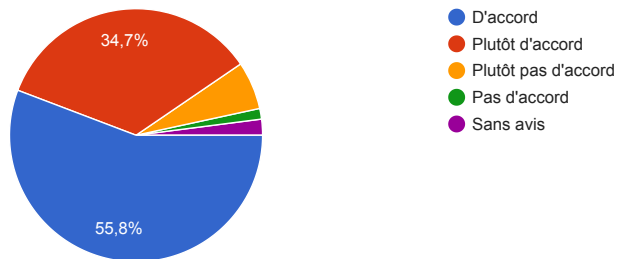
Pensez-vous que les prix des loyers soient élevés à Genève ?

147 réponses



Pensez-vous qu'une hausse des prix des loyers pousse les résidents à s'excentrer de la ville de Genève ?

147 réponses

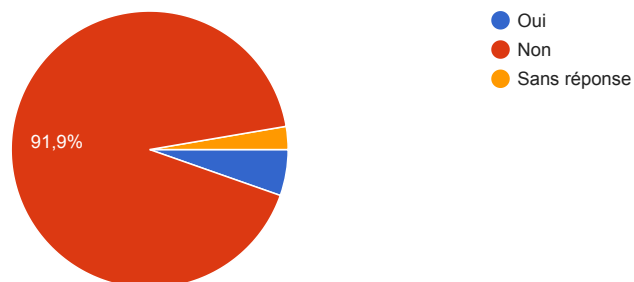


La plateforme Airbnb et le secteur de la location résidentielle



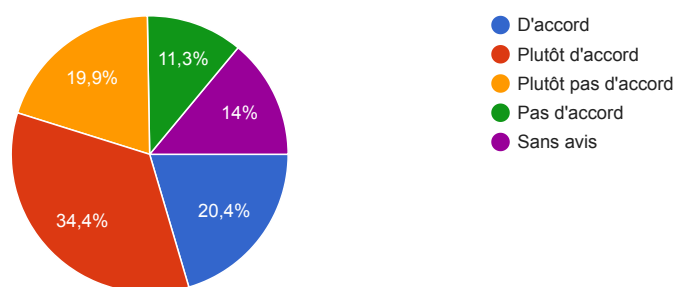
Utilisez-vous la plateforme Airbnb ou une plateforme similaire pour tirer un profit de votre logement en location ou sous-location ?

186 réponses



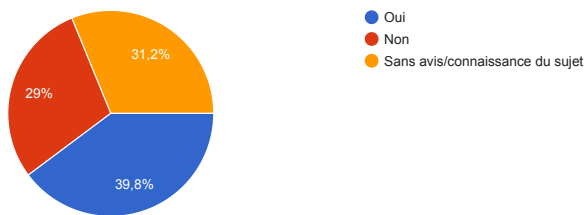
Si je vous dis : « Du fait que les logements proposés sur Airbnb soient dédiés aux voyageurs, cela entraîne une diminution de l'offre des logements locatifs et augmente la difficulté pour les résidents genevois à se loger », êtes-vous :

186 réponses



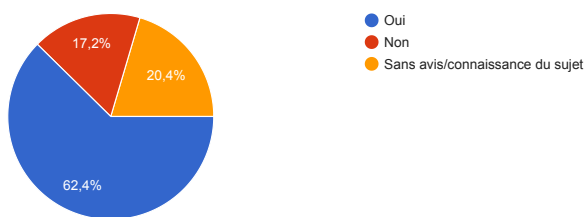
Pensez-vous que le nombre toujours croissant de logements proposés sur la plateforme Airbnb puisse provoquer une augmentation des prix des loyers à Genève ?

186 réponses



Pensez-vous que la ville de Genève devrait appliquer un dispositif de contrôle afin de mieux gérer le nombre de logements Airbnb à Genève ?

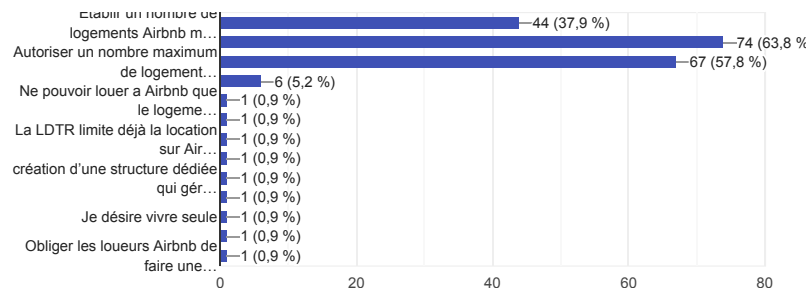
186 réponses



Votre réponse précédente est "oui" :

Quelle(s) solution(s) pourriez-vous préconiser ? (plusieurs réponses possibles)

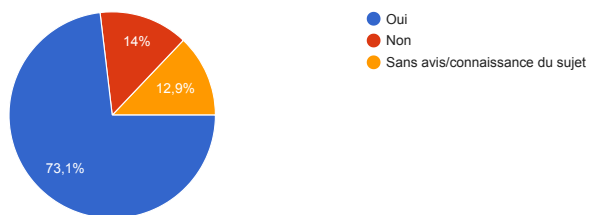
116 réponses



La plateforme Airbnb et le secteur de la location résidentielle

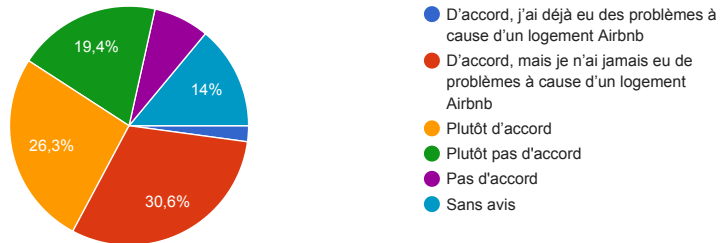
La ville de Genève a instauré une limite de 90 jours/par an pour dissuader les propriétaires de privilégier les locations touristiques à court-terme (type Airbnb) aux locations résidentielles à long-terme et ainsi, lutter contre la pénurie de logements. Toutefois, aucun moyen n'a été mis en place pour vérifier si cette loi est respectée et certains loueurs\* Airbnb se sentent libre de dépasser cette limite. Pensez-vous qu'un contrôle strict devrait être appliqué ?

186 réponses



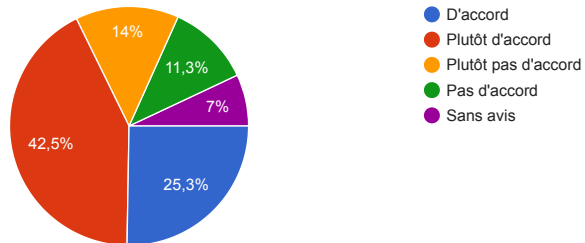
Pensez-vous que les logements Airbnb peuvent provoquer des problèmes avec le voisinage à Genève ?

186 réponses



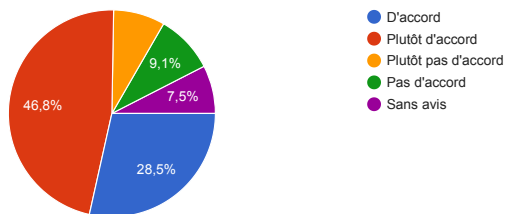
Pensez-vous qu'une forte concentration de logements Airbnb dans une zone modifie l'ambiance d'un quartier/ d'une commune à Genève ?

186 réponses



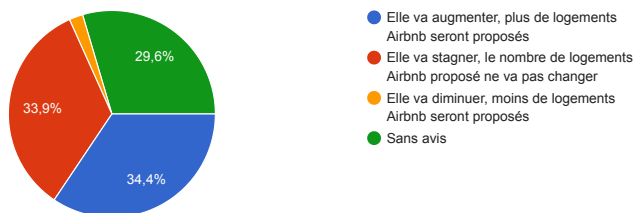
Pensez-vous qu'Airbnb est un bon moyen pour les résidents genevois d'optimiser des espaces excédentaires inutilisés dans leurs résidences principales/secondaires et/ou de le faire louer lors d'une absence ?

186 réponses



Comment voyez-vous l'évolution d'Airbnb à Genève ?

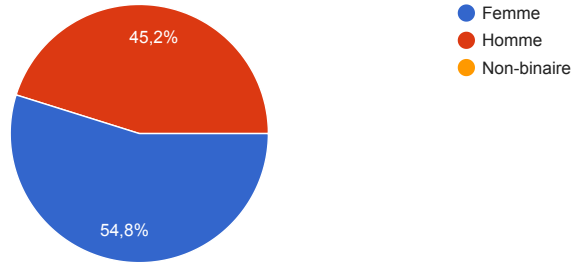
186 réponses



Informations personnelles

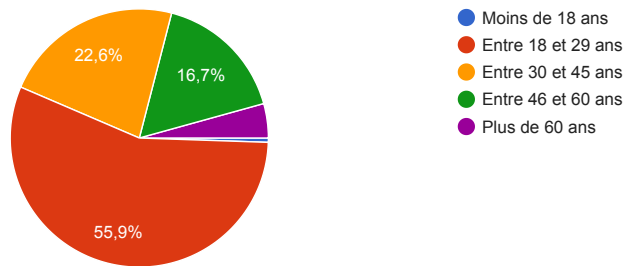
### Êtes-vous ?

186 réponses



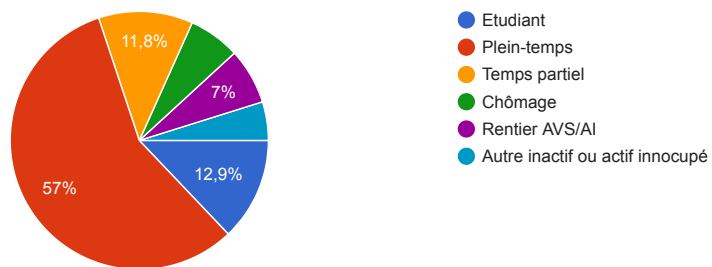
### Quel âge avez-vous ?

186 réponses



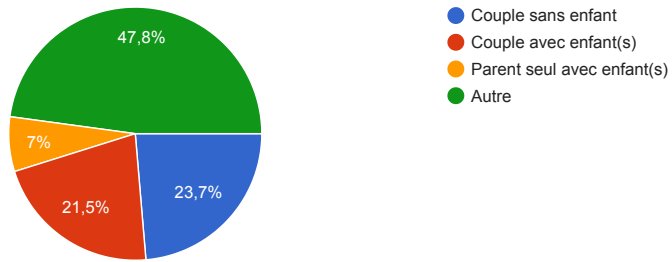
### Quel est votre statut d'activité ?

186 réponses



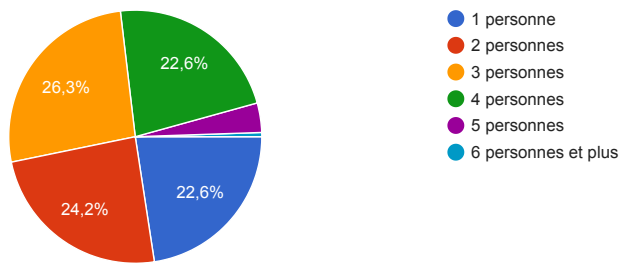
### Quel est votre type de ménage ?

186 réponses



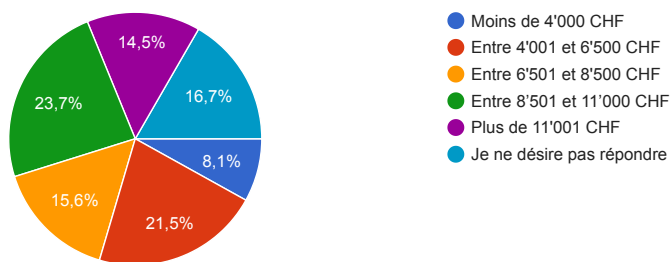
### Combien de personnes vivent dans votre ménage ?

186 réponses



### Quel est le revenu moyen net de votre ménage par mois ? (ensemble des rentrées)

186 réponses



## Annexe 2 : Publication sondage

Qui sommes – nous ? ▾ Infos ALGIM ▾ Groupes de travail ALGIM ▾ Adresses & liens ▾ Documents VdG – GIM ▾  
Lois, règlements, officiels ▾ Revue de presse ▾

---

### SONDAGE



#### Sondage sur 'AirBnB'

L'ALGIM communique aux membres – *sans aucun engagement* – le lien suivant pour un sondage sur **"L'analyse de l'impact d'Airbnb et de ses conséquences sur le secteur de la location à Genève"**:

Lien du sondage : <https://forms.gle/a76M3VuHBn8zLZ418>

Cette étude s'inscrit dans le cadre du travail d'une étudiante de HEG qui a sollicité l'association.

L'ALGIM n'étant pas partie prenante, elle ne pourra répondre à aucune question sur ce sujet. Les membres qui le souhaitent peuvent répondre à ce sondage librement, et en leur nom.

19 décembre 2020

## Annexe 3 : QR Code sondage

### **Sondage - Analyse de l'impact de la plateforme Airbnb et de ses conséquences sur le secteur de la location à Genève**

Dans le cadre de mon travail de Bachelor qui se porte sur : « L'analyse de l'impact de la plateforme Airbnb et de ses conséquences sur le secteur de la location à Genève » j'effectue un sondage auprès des résidents du canton de Genève afin de connaître leur avis sur la thématique. Toutes les réponses sont anonymes et seront uniquement utilisées dans le cadre de ce travail. Ce questionnaire est accessible via le code QR ou via le lien ci-dessous, prendra moins de 5 minutes à répondre et m'aiderait à compléter mes recherches ! En vous remerciant d'avance pour votre contribution.

Daniela Marques

Lien : <https://forms.gle/c9oZ7p5uXbxgpYVA7>

OU



## **Annexe 4 : Interview avec Monsieur X**

L'interview n'a pas pu être enregistrée

**Daniela : Depuis quand utilisez-vous les services de la plateforme de Airbnb ?**

Monsieur X : J'utilise la plateforme en tant que loueur depuis maintenant 5 ans, mais également en tant que voyageur. J'expérimente les services dans les deux rôles.

**Daniela : Quelles sont les raisons qui vous ont poussé à utiliser la plateforme Airbnb ?**

Monsieur X : J'exerçais un métier dans le domaine du droit et après plusieurs années, j'en ai eu marre. Ensuite, j'ai commencé à mettre certains biens sur la plateforme Airbnb et j'ai décidé d'en faire ma profession, et de monter ma propre société de gérance de location courte-durée.

**Daniela : Combien de biens immobiliers mettez-vous sur la plateforme ?**

Monsieur X : Je gère plusieurs biens locatifs. J'ai 27 biens à court-terme et entre 40-45 dédiés à du long-terme. J'utilise la plateforme Airbnb, mais je mets également des annonces sur Booking.

**Daniela : Pourquoi avantagez-vous la location à court terme plutôt que la location à long terme traditionnelle ? Pourquoi Airbnb ?**

Monsieur X : Les locations à long-terme sont moins demandées, ne fonctionnent plus... Les biens ne se prennent plus à long-terme. D'ailleurs, mes premiers clients cherchaient à vendre leurs biens, parce qu'ils ne trouvaient pas de locataire. Les personnes se tournent vers la location à court terme.

De la sorte, Airbnb a été un bon moyen pour rentabiliser le logement, même si la plateforme était déjà mal vue à l'époque.

Après, la location à court-terme possède plus d'avantages, permet d'avoir plus de liberté et ça amène moins de complications. Ainsi, si le propriétaire souhaite faire des travaux, des rénovations ou même habiter dans le logement, il lui sera plus simple si celui-ci met le bien en location à court-terme. De plus, la loi LDTR bloque le montant des loyers une fois les travaux effectués pour une durée de 5 à 10 ans.

De plus, il est vrai qu'à Genève les locataires possèdent un important pouvoir et sont bien protégés et ça complique beaucoup de choses, il conteste pour tout ! Prenons l'exemple d'un propriétaire qui décide d'habiter dans le logement qu'il a mis en location classique, il se peut que le locataire ne soit pas d'accord avec cette décision et qu'il conteste, refuse alors que c'est quand même le logement du propriétaire.. Et pis, ils contestent tout le temps les loyers, c'est devenu une manie courante. L'ASLOCA défend énormément les locataires.



**Daniela: Pensez-vous faire concurrence aux hôteliers en proposant des locations Airbnb? (pas les mêmes règles, moins cher, etc.)**

Monsieur X : Oui, on représente une concurrence, les hôteliers profitent de leur position et ils gonflent les prix. Clairement, c'est une concurrence, car il y a un certain abus. Après en tant que professionnel, on a autant de contraintes qu'un hôtelier. Et d'ailleurs ils offrent aussi plus de services qui permettent d'avoir plus de rentabilité.

Enfin, suivre les mêmes règles qu'un hôtelier, je ne sais pas. Je ne pense pas qu'on devrait en appliquer autant qu'eux. J'ai des clients, des clients d'affaires qui viennent pour une longue durée, qui sont comme des locataires classiques au final. Alors je ne vois pas pourquoi on devrait appliquer, être imposé de la même manière.

Après, j'ai plusieurs clients qui ont apprécié leur séjour, car je les accueille, je leur offre un cadeau de bienvenue, je reste toujours à disposition s'ils ont besoin, je leur donne les bonnes adresses.. C'est quelque chose de plus authentique, qu'ils apprécient et ils en parlent à leurs amis. Du coup, les personnes préfèrent passer par moi plutôt qu'aller à l'hôtel. D'ailleurs, plusieurs clients sont même devenus des amis.

**Daniela : Avez-vous déjà rencontré des problèmes à cause de vos locations Airbnb ? Par exemple, avec le voisinage ?**

Monsieur X : Oui, alors il m'est déjà arrivé que des voisins se plaignent, d'être confrontés à certains problèmes avec eux. En effet, certains voisins se permettent d'avoir des gestes inappropriés qui peuvent impacter l'expérience des voyageurs. Par exemple, j'ai des locations en vieille-ville et là-bas, à cause des voyageurs, eu des réclamations du voisinage, la présence des différents voyageurs les gênait.

Après le problème, c'est que ces logements, personne ne les veut. Ils sont trop petits, trop chers et au bon d'un moment, le propriétaire doit aussi pouvoir en tirer une certaine rentabilité. Donc Airbnb est une bonne solution.

**Daniela: En tant que loueur Airbnb et société de gérance, pensez-vous faire concurrence aux régies ?**

Monsieur X : Non, je ne pense pas. Les locataires dont les régies ont pour moi, des besoins différents. Par exemple, dans mon métier, l'hospitalité est primordiale. On se comporte comme « des amis », on aide, on donne les bonnes adresses. Ce n'est pas quelque chose qu'on retrouve avec une régie. Une régie aura un service différent et finalement, ils ne se préoccupent pas vraiment de savoir si un logement est loué ou non, ils ne s'en soucient pas vraiment.

**Daniela : Quels sont pour vous les avantages et inconvénients d'Airbnb ?**

Monsieur X : Pour les avantages, Genève est une ville très touristique et de nombreux individus viennent uniquement pour des voyages d'affaires, des

missions. Beaucoup de clients préfèrent les logements Airbnb plutôt que les hôtels car, au-delà de l'aspect financier, cela leur permet d'avoir un logement entier et de plus grands espaces comme s'ils étaient chez eux. Ils ont plus de flexibilité.

Airbnb a aussi été un avantage pendant cette crise sanitaire du COVID-19, ça a eu un impact sur les locations de la plateforme. J'ai eu certains couples qui ont rencontré des difficultés durant la quarantaine et se sont séparés, qui ne pouvaient plus se supporter. Ils ont décidé de se séparer pendant un moment. Du coup, ils sont venus vers moi pour louer des appartements.

Ensuite, les logements meublés de court-durée, ça fonctionne bien. Airbnb permet de toucher un certain bénéfice et les propriétaires ont forcément besoin de s'en occuper. Il y a les sociétés de gérance, comme la mienne qui gèrent tout, des travaux, des services de nettoyage avec une assistance 24h/24 en cas de besoin.

Ces points représentent donc une charge en moins pour les propriétaires qui veulent faire des locations de type Airbnb. La plateforme leur permet de mettre en location les logements qui ne se louent pas sur le marché locatif traditionnel, ça leur permet de rentabiliser leurs biens. Et d'une certaine manière, beaucoup d'objets étaient déjà retirés du marché locatif puisqu'ils étaient occupés uniquement pendant 1 mois et qu'ils ne trouvaient pas d'autres loueurs pour occuper le logement. La plateforme est un bon moyen pour optimiser l'occupation des logements. En plus, pour les aménagements meublés, 25% des revenus locatifs sont déductibles des impôts, ce qui est avantageux fiscalement parlant.

Après pour les inconvénients, c'est les nuisances que les logements peuvent causer aux voisins. Il y a aussi l'image de la société qui peut avoir des impacts, car la loi LDTR n'est pas forcément respectée par tous les loueurs et justement les voisins peuvent dénoncer ces locations qui ne sont pas forcément légales, et des règlements d'immeubles peuvent être interdits à cause des nuisances que ça peut amener, mais pour l'instant aucun des logements que je gère n'a été impactés.

**Daniela : Le canton de Genève fait face à une pénurie de logements locatifs. Pensez-vous que l'activité d'Airbnb aggrave cette pénurie et impacte le marché locatif genevois ?**

Monsieur X : Ce sont pour moi deux choses différentes. Comme je vous l'ai dit avant, beaucoup de propriétaires passent à la location court-terme parce qu'ils ne trouvent pas de locataires à long-terme et encore une fois, il y a des logements qui sont loués pour une période d'un mois, ensuite deux mois dans l'année donc en soit, ils ne sont déjà plus disponibles pour les « locataires classiques » qui veulent des baux long-terme.

**Daniela : Comment voyez-vous l'avenir d'Airbnb à Genève ? (l'offre va augmenter, diminuer, stagner ?)**

Monsieur X: Je ne pense pas qu'Airbnb va évoluer sur Genève, je ne pense pas que l'offre d'hébergements Airbnb va augmenter. Les mesures étatiques empêchent et dissuadent les propriétaires de faire des locations de courte-durée à répétition. Si un propriétaire veut louer un bien plus de 90 jours, il faut procéder à un changement d'affectation, à titre commercial et donc, demander une autorisation auprès des autorités qui peuvent refuser, parce que, le but de cette loi c'est justement d'éviter les dérives et de préserver les logements locatifs sur Genève. En plus, quand on est soumis à la LDTR et qu'on possède plusieurs appartements dans un immeuble, il faut faire une demande d'autorisation pour vendre un appartement par exemple. Là encore une fois, ça empêche le propriétaire d'avoir une certaine liberté. La loi LDTR, c'est beaucoup de contraintes.

Pourtant, on devrait laisser le choix aux propriétaires, car ne pas exploiter ce potentiel c'est une mauvaise chose et ça répond à une demande. D'autant plus que plusieurs biens ne sont pas utilisés pour du long-terme, car ils ne trouvent pas de locataire parce qu'il faut savoir qu'en plus des contestations, les exigences des locataires genevois sont aussi très élevées, ils sont exigeants. Donc voilà, je ne pense pas que cela va évoluer et que l'offre Airbnb ne peut pas vraiment augmenter à cause de ces mesures légales, alors qu'au final Airbnb est une bonne alternative pour les propriétaires qui ne trouvent pas de locataire.

## **Annexe 5 : Interview avec Monsieur Rangon**

**L'Interview a été enregistrée**

**Daniela : La première question est quel est l'impact de Airbnb sur le secteur hôtelier à Genève: quel est votre avis par rapport à cela?**

M. Rangon : C'est un impact qui n'en est pas un réellement. Ça dépend de la catégorie de clientèle qu'on vise. Airbnb, c'est la location d'appartements meublés, équipés, cuisine. Donc, c'est des gens qui recherchent peut être pas les services d'un hôtel avec un service de petit déjeuner, réception pour les renseigner pendant leur séjour, les services dans la chambre. Ce sont des gens qui cherchent une certaine autonomie. Donc, un impact, oui, mais ça dépend du type de clientèle que nous nous visons ou quel est, on va dire, le marché qu'on sélectionne. Pour ma part ici, c'est les organisations internationales en particulier tout ce qui est start up biotech et tout ce qui génère autour de ce quartier. Alors, il y a des gens qui viennent faire du long séjour. J'en ai, j'en ai même maintenant, mais ils recherchent ce service-là. Ils veulent avoir un service minimum. Après, vous avez des hôtels aujourd'hui sur Genève qui proposent, comme les Swiss appartements luxury. Cette qualité de service, qui reste dans les appartements aussi fonctionnels, mais ce n'est pas du Airbnb et peut être qui vendent du Airbnb. Mais beaucoup de mes collègues vendent même des chambres, des appartements ou des chambres aménagées avec cuisine chez Airbnb. Il ne faut pas rêver, je le sais, c'est clair. Il ne faut pas avoir de langue de bois là-dessus. Ça a été prouvé, ils me le disent.

**Daniela : D'accord, du coup, pour vous, ça impacte pas forcément tous les hôtels?**

M. Rangon : Non.

**Daniela : Est-ce que ça pourrait impacter une certaine gamme d'hôtel ?**

M. Rangon : Ceux qui vendent des appart'hôtels, par exemple, ce style ou voilà. Parce qu'avant, ils n'étaient pas soumis déjà à la taxe de séjour et à la taxe du tourisme, ce qui n'est plus le cas depuis le début de l'année. C'est déjà beaucoup. Après, si on doit creuser plus dans cet élément-là, je pense que les autorités doivent faire leur part de travail. Sachant qu'Airbnb, ils sont soumis à 90 jours de location par an et que pour beaucoup, c'est un travail et leurs rentrées d'argent annuelles. C'est-à-dire qu'ils font ça 365 jours par an, ce qui enlève de l'habitation et du logement pour nos résidents genevois. Et on en a sondé, ça va de 3 à 5 mille appartements sur Genève quand même.

**Daniela : Vous dites de logement Airbnb ?**

M. Rangon : Oui

**Daniela : Parce que moi j'avais vu qu'il y en avait environ 2200. Il y en a beaucoup plus que ça ?**

M. Rangon : Après, vous n'êtes pas obligé de le garder. Mais ça, ça vient de la bouche de la personne que je vous ai cité avant.

**Daniela : Ah oui, d'accord, donc, il y en a vraiment plus qu'on le dit ?**

M. Rangon : Ils ont recensé entre 3 et 5 milles.

**Daniela : D'accord , ça je n'étais pas au courant ! Alors, pour vous, le type de clientèle que vous avez généralement, c'est plutôt des voyageurs d'affaires ?**

M. Rangon : Moi j'ai 90% de clientèle d'affaires.

**Daniela : Très bien. Juste avant, vous m'avez parlé de longs séjours.**

M. Rangon : On a des gens qui viennent chez nous pour 10, 12, 15 jours, mais c'est du long séjour. Et au lieu de prendre un appartement, ils préfèrent avoir des services de prestations d'un hôtel.

**Daniela : D'accord, c'est intéressant !**

M. Rangon : Voilà vous avez tout. Et c'est vivant un hôtel, c'est pas un appartement ou une résidence dans un immeuble, où vous allez louer un appartement il y a de la vie, il y a des gens, vous pouvez discuter et échanger. Vous pouvez aller voir la réception le matin au petit déjeuner. On vous dit bonjour, on vous sourit volontiers, bon peut-être plus trop maintenant avec les masques. Mais on essaye. On le voit, on le devine. Il y a des gens qui veulent ça. Heureusement!

**Daniela : Oui, heureusement, oui ! Très bien ! Est-ce que ça vous ait déjà arrivé de baisser les prix par rapport à, typiquement, quand Airbnb est arrivé, quand il y'a eu tout cet engouement?**

M. Rangon : Si je prends avant la COVID, on va parler avant COVID, mais avant la COVID, non. Jamais, mais jamais je me suis mis sur les sites de Airbnb pour regarder leurs tarifs. Ça ne m'intéressait pas ! Parce que je ne vends pas la même chose que lui, je ne travaille pas de la même façon. Et je n'ai jamais vendu chez Airbnb parce que je n'ai pas le type de logement qui correspond. Vous avez des hôtels qui ont aussi des appartements dans l'hôtel, ou collé à l'hôtel. Beaucoup de mes collègues ont cela. Eux, oui, le font, mais moi je n'ai pas, je ne vends que des chambres. Mon combat aujourd'hui est le combat de tous nos collègues et de l'hôtellerie Suisse et de pouvoir faire de la vente en direct. Ne plus passer par les OTA, voir si on veut passer par Airbnb, parce que déjà on a un combat avec Booking. Combat, c'est juste, on sait qu'ils sont leaders mondiaux et qu'on ne peut pas passer outre. Mais on essaye de rééduquer les gens en disant si vous passez en direct chez nous, vous aurez des meilleurs tarifs, des upgrades, des avantages.

**Daniela : Mais est-ce que cela est vraiment réel ? Du fait que si on passe directement par le site de l'hôtel, c'est moins cher ? Parce que pour ma**

**part, cela m'est déjà arrivé de comparer et j'ai remarqué que ce n'était pas forcément le cas.**

M. Rangon : Vous avez comparé le site de l'hôtel ou vous avez comparé Booking? Est-ce que vous avez pris le temps d'appeler l'hôtelier.

**Daniela : Non.**

M. Rangon : Voilà !

**Daniela :(Rires) Mais ça, c'est vrai que c'est quelque chose qui serait à faire.**

M. Rangon : Pourquoi? Parce que l'hôtelier. Certains sont soumis à une parité de prix. Car, il y a une loi qui s'appelle la loi Bischof, qui date depuis plusieurs années en Suisse. Qui essaye d'être passé auprès de la Chambre du Parlement à Berne, qui enlèverait cette obligation de parité. On se bat, c'est des combats qu'on a mené cette année pour faire valider cette motion Bischof de manière à ce qu'on ait plus de parité à devoir à qui que ce soit comme OTA. Parce qu'on doit être libre de vendre au prix qu'on veut. Moi je vends au prix que je veux, si je veux vendre à 100 francs chez moi et à 200 francs sur Booking, c'est mon problème. Mais il faut savoir que Booking donne des avantages et j'en passe. Et à un moment donné même si vous êtes plus cher sur Booking, vous êtes moins cher... Ou à un moment donné, vous serez moins cher sur Booking que sur votre propre site. Même s'il y a un décalage de prix.

**Daniela : C'est vrai ! Pour vous, Airbnb ça ne représente pas réellement une menace pour le secteur hôtelier à Genève ?**

M. Rangon : Non.

**Daniela : Ça ne prend pas forcément des parts de marché ?**

M. Rangon : Ça en a pris, oui. Mais aujourd'hui, la nature a repris ses droits, surtout ces derniers temps. Et nous, on subit un impact énorme à ce niveau-là. Mais sachez que Airbnb, beaucoup de gens qui faisaient d'Airbnb sont revenus en arrière et maintenant, ils mettent leur appartement à la location à l'année. Donc, ils reviennent en arrière. Ça veut dire que c'est une épuration naturelle. Aujourd'hui, nous vivons mieux grâce à ça, une épuration naturelle. Enfin, il y a des choses positives dans ce covid, mais il n'y a pas eu beaucoup. Mais il y a celle-là.

**Daniela : C'est vrai qu'il y a eu une prise de conscience.**

M. Rangon : Pas une prise de conscience. C'est que les loueurs qui se sont spécialisés là-dedans.. (Part)

**Daniela : Donc, pour bien comprendre, pour vous Airbnb ça n'attire pas le même type de clientèle que les hôtels ?**

M. Rangon : On est plus sur une gamme... Prenez quelqu'un qui vient pour les organisations internationales, qui doit travailler pour un mois, c'est sûr qu'il a meilleur temps de prendre un appartement parce qu'il aura une cuisine. Ça lui évitera d'aller au restaurant le matin, midi et soir. Parce qu'ils ont des aides, ça dépend des pays. Prenez quelqu'un qui vient de pays d'Afrique, ils ont peut-être pas les mêmes soutiens financiers journaliers que quelqu'un qui arrive d'Angleterre, de France ou des Etats-Unis. Chacun fait avec ses moyens, on correspond à un type de standing. Il y a celui qui peut se payer les Bergues ou le Fairmont, et il y a celui qui vient à l'hôtel LN, mais ce n'est pas du tout les mêmes prestations. Mais c'est quelqu'un qui va rechercher autre chose. Chez moi, il va chercher... Moi, j'aime ce travail de home sweet home, c'est-à-dire c'est comme à la maison. C'est ce qui fait notre force et d'autres vont chercher à avoir un hôtel où vous, vous allez avoir tous les services. Cette attention, ce snobisme et ce froid ou... C'est des choses qu'on ne devrait pas dire, mais c'est la vérité. Je n'ai pas l'habitude de ne pas dire les choses parce que malheureusement, c'est pour beaucoup le cas. Des personnes qui cachent la vérité, mais la vérité a besoin d'être dite des fois.

**Daniela : Je suis tout à fait d'accord (Rires). Ensuite, ça rejoint un petit ce que j'ai dit auparavant. Mais vous m'avez déjà parlé un petit peu de votre opinion globale par rapport à Airbnb, mais est-ce que vous pensez que Airbnb peut-être, répondrait pas à un changement de comportement des clients? Du fait qu'ils veulent vivre quelque chose de plus authentique ?**

M. Rangon : Bien sûr, mais on peut proposer ça aussi chez nous. C'est-à-dire, j'ai eu un client qui est resté quelques jours et qui me disait mais vous avez un bar en face, les organisations, le Jardin botanique, créé un concept nature découvertes hôtel. On peut aussi proposer ça, on peut, mais on est dans un monde de résilience aujourd'hui. Il ne faut pas rêver. On n'a pas eu le choix. On doit réagir et s'adapter à tout. Mais Airbnb, ça loue des appartements, mais à l'origine, c'est quoi Airbnb ? C'est des échanges. Moi, j'habite en Australie, je pourrais venir à Genève, je te loue... En échange. C'est un petit peu le but au début, mais derrière, qu'est-ce qu'ils ont fait? Ils en ont fait un business, donc on a dénaturé l'origine. C'est ça à l'origine, Airbnb entre guillemets. Mais aujourd'hui, c'est toute une question d'argent et tout tourne autour de l'argent. Après, oui, vous ne partez pas en Espagne ou aux Canaries et vous louez une maison, vous passez par Airbnb, bien sûr.

**Daniela : Très bien, Parce qu'on dit que Airbnb offre des logements moins cher, est-ce que pour vous, c'est vraiment le cas par rapport à l'offre hôtelière ?**

M. Rangon : Tout est relatif, vous offrez du logement, mais ça s'arrête là. Des fois ils ne donnent pas les draps et pas les serviettes, vous devez tout amener ou alors vous aurez le logement pur. Puis après, si vous voulez des draps c'est tant, vous voulez des serviettes, c'est tant... A un moment donné, vous faites les audits value comme on dit au bout d'un moment, ça coûtera aussi cher qu'une chambre d'hôtel.

**Daniela : C'est vrai.**

M. Rangon : Nous, on va vous louer quelque chose, mais qui est tout équipé. Vous êtes comme un coq en pâte, comme on dit. Vous arrivez votre lit est fait, vous avez une machine à café, un mini bar, une télé grand écran avec 150 chaînes, le petit déjeuner le matin, une personne à la réception qui vous sourit, vous accueille et vous renseigne. On vous donne des informations et on vous guide.

**Daniela : C'est vrai, finalement, ça ne coûte pas forcément moins cher...**

M. Rangon : Non. C'est relatif, c'est qu'est-ce qu'on veut? Qu'est-ce que le client recherche ? Est-ce qu'il recherche le côté coût, pas cher. Ou est ce qu'il recherche l'authentique ? Donc, aller dans un hôtel traditionnel. Est-ce qu'il recherche le luxe ? Alors il va aller dans les palaces, est-ce-qui veut être à plusieurs avec ses copains? Il va dans une auberge de jeunesse. Il y a des profils de clients, on doit correspondre à ce type de profil, s'y adapter ou convenir à plusieurs types. Mais aujourd'hui, alors, si on doit parler d'aujourd'hui, tout ça change. Tout ça a changé.

**Daniela : D'accord, Parfait. Est-ce-que Airbnb, même si vous ne le considérez pas comme une concurrence, mais est-ce que, pour vous Airbnb, agit comme un concurrent déloyal par rapport aux réglementations?**

M. Rangon : Oui, avant, oui, plus maintenant, parce qu'ils sont soumis à la taxe de séjour maintenant.

**Daniela : Mais si on compare avec "le avant" ?**

M. Rangon : Si on prend avant, c'était inadmissible. Ce n'était pas normal que quelqu'un qui pouvait résider chez nous, va dans un appartement de Airbnb, mais ne paye pas les taxes de séjour. Ce n'est pas normal, ce n'est pas normal parce que la taxe de séjour c'est fait pourquoi ? Premièrement, vous avez droit dans la taxe de séjour à un ticket journalier de bus, tram ou autre. Mais 2. C'est pourquoi ? C'est pour la promotion de la Ville de Genève. Et cette promotion, c'est pour Genève Tourisme, mais Genève Tourisme fonctionne avec un budget. Mais son budget, il est où? On prend où l'argent parce que ce n'est pas 2, 3 ou 400 000. C'est des millions par année qu'on a besoin pour faire la promotion de la destination. Donc, nous, on fait payer ça à nos clients. On alimente cette recette fiscale pour Genève Tourisme, qui va faire la promotion d'une destination que Airbnb profite gratuitement?

**Daniela : C'est vrai, ce n'est pas correct.**

M. Rangon : Est-ce que vous le voyez ? Est-ce que vous l'avez perçu de cette manière-là ou pas du tout? Ou est-ce que ce que je vous dis est cohérent ?

**Daniela : C'est vraiment cohérent. Après, je me demandais aussi si pour vous c'est un concurrent déloyal par rapport aux réglementations que vous**



**vous êtes obligé d'appliquer. Au niveau sécurité, sanitaire,...? Car ça coûte cher finalement.**

M. Rangon : Bien sûr, on a les samedis, les alarmes, la maintenance... Eux, entre guillemets, c'est la responsabilité du loueur. Ils sont juste une plateforme et dans tous les sens, ils s'enlèvent toute part de responsabilité. Quand l'Etat dit : dites-nous chez qui il loue, pour qu'on puisse vérifier qu'il fait bien 90 jours par an, ils ne veulent pas. Et à l'inverse, le loueur dit : Mais moi, je ne travaille pas, ou je ne loue pas chez Airbnb. Donc il n'y a pas de traçabilité correcte. Et oui, c'est pas cohérent. Et vous, vous savez, un hôtelier est soumis chaque jour d'envoyer, ce qu'on appelle les fiches de police. C'est quoi les fiches de police ?

**Daniela : C'est pour les clients?**

M. Rangon : C'est pour les clients présents dans l'hôtel parce que vous pouvez avoir des personnes recherchées, des personnes interdites. Eux, ils ne sont pas soumis non plus à ça. Ce n'est pas normal, donc quelqu'un passe en voiture de je ne sais où et réside ici... Je ne suis pas complotiste, mais pousse dans l'extrême du terrorisme, qui est quand même aujourd'hui dans l'air du temps et on en parle tous les jours. On peut venir louer un appartement sur Airbnb et rester un mois, deux mois, trois mois à Genève préparer un attentat. Mais quelle traçabilité on a ?

**Daniela : On en a zéro. Vous pensez donc que les hôtes Airbnb devraient se plier aux mêmes règles que les hôteliers par rapport à ça ? C'est quelque chose qui devrait être appliquée ?**

M. Rangon : Tout à fait.

**Daniela : D'accord, Est ce que vous pensez pas que d'un côté, le fait qu'ils ne doivent pas appliquer les mêmes règles que les hôtels, ça ne sera pas aussi une opportunité d'assouplir les règles, justement, que vous avez ?**

M. Rangon : Non, On a pas beaucoup de règles.

**Daniela : C'est finalement, il y a un coût derrière qui est assez important ?**

M. Rangon : Bah il y a un coût, non, bah quand votre client arrive... Quand vous avez une réservation, qu'elle arrive en direct par Booking.com, quand vous réservez par Booking, vous mettez votre nom, votre prénom, votre adresse, vos coordonnées, votre origine. Quand, vous arrivez à l'hôtel, ils reprennent une partie des infos, s'il en manque, ils complètent. Ils vous font signer un document, ça s'arrête là. Après, on vous dit voilà votre clé est tel étage, déjeuner c'est à telle heure à tel endroit. Voici une carte de la région, n'hésitez pas. Des informations obligatoires qu'on donne. A côté de ça, on est soumis à un règlement d'hygiène. Bien sûr, puisqu'on a un restaurant en même temps, donc bien sûr. Mais ça, c'est normal. On a un métier de service et de fabrication donc, à partir de là, au niveau d'hygiène dans les chambres on est soumis à des contrôles vétérinaires par les services vétérinaires du canton de Genève. Bien sûr, pour vérifier tout ce qui est de l'eau, tout ce qui est de la qualité, les acariens, etc.. (Part voir un client)

**Daniela : On parlait des règles, alors les règles n'ont pas besoin d'être assouplies pour les hôteliers genevois ?**

M. Rangon : C'est pas en lien avec ce qu'on voulait déjà et ce qui a été fait. C'est la taxe de séjour qui est très importante, parce qu'ils profitent d'une promotion, d'une destination sans payer. Ce n'était pas normal. Maintenant, c'est fait. En espérant qu'il déclare tout.

**Daniela : (Rires). Ça, c'est encore une autre chose.**

M. Rangon : C'est encore une autre chose, après c'est de "l'appartement pur", imaginez l'immeuble à côté où il loue un appartement. Il vient le matin, voilà... Il dit : il est là pour une semaine. Je ne sais pas comment ils fonctionnent, on ne sait pas comment ça fonctionne. Moi, je ne loue pas du Airbnb. Je ne connais pas leurs méthodes de travail. Mais est ce qu'il y a une conciergerie? Il ne faut pas rêver, il y en a qui ont 10, 15, 20, 200. Certains ont 200 appartements sur Genève,

**Daniela : C'est vrai?! (étonnée).**

M. Ragon : Oui, bien sûr. C'est une manne financière. Ne rêvez pas, c'est une manne financière pour certains, ça a été prouvé. Il y a même des magouilles entre guillemets avec les régies. Parce que imaginez un appartement que vous louez 300 jours par an sur 365, vous voyez la moyenne on est quand même à 100-150 francs, facile voire 200. Faites le calcul.

**Daniela : Ça rapporte !(Rires).**

M. Ragon : Ça rapporte plus qu'une chambre d'hôtel ! Parce que vous ou moi, on a un appartement, puis on loue parce qu'on part en vacances ou quoi, bah on va le laisser propre quand on reviendra on fera venir une boîte qui va le nettoyer. Mais, on va essayer de le louer pour une semaine, pour quinze jours. Alors que Airbnb vous pouvez louer une journée, enfin vous pouvez louer pour une nuit. C'est vraiment une gestion comme un hôtel, c'est la même façon.

**Daniela : Finalement, si c'est la même gestion qu'un hôtel, ça devient quand même un concurrent qui est important.**

M. Rangon : Voilà, mais qui ne propose pas les mêmes ...

**Daniela : Pas les mêmes prestations.**

M. Rangon : Oui. Mais on le considère pas comme un concurrent, on le considèrerait parce qu'il n'était pas soumis aux mêmes règles que nous. Donc, maintenant qui paye la taxe de séjour. La nouvelle loi du tourisme qui est sortie en janvier et tout, on est plus en accord.

**Daniela : Ensuite, j'avais vu une étude que la plupart des logements touristiques Airbnb étaient vraiment situés dans le centre, dans le centre des villes. Est-ce que pour vous ça pose problème? Est-ce réellement un concurrent ? Ça rejoint un petit peu ce que vous avez dit précédemment. Mais, le fait que la plupart des logements se positionnent là où sont les hôteliers, est-ce-que même s'ils n'offrent pas la même prestation, c'est tout de même pas un acteur à négliger ?**

M. Rangon : Ah non non, on ne les néglige pas bien sûr, ils sont importants. Surtout vu le nombre que je vous dis savoir qu'à Genève, sur les 5 dernières années, on a eu une explosion de chambres d'hôtel. Malheureusement, il est arrivé ce qu'il est arrivé depuis neuf mois. Qu'on monte presque à 10'000 chambres dans Genève, c'est énorme. Si vous prenez ça et que vous le mettez au fait que vous avez un bon 3000-3500 logements Airbnb c'est un tiers de notre capacité, mais je serais très curieux en 2021 de savoir combien il en reste.

**Daniela : Oui c'est vrai, c'est une bonne question.**

M. Rangon : Parce que nous la plupart, on sera toujours là, parce qu'on a les reins solides et qu'on sait faire notre travail. Et que les gens auront confiance, quoi qu'ils disent que pendant la covid, les gens ont préféré louer de l'appartement seul pour être isolé. Nous, on sait mettre en place des mesures et on peut les mettre en place.

**Daniela : Après, justement, peut-être qu'on se sent plus rassuré d'aller dans un hôtel durant cette période plutôt que dans un logement d'un particulier?**

M. Rangon : Bien sûr ! Attention, la covid et autre.... Nous. on a pris des mesures par rapport au nettoyage. Les chambres sont bloquées 24 heures après, elles sont nettoyées, désinfectées. Je ne dis pas qu'on fait différemment parce qu'on faisait déjà correctement, mais il y a une amplification au niveau de la désinfection plus importante sur des points bien précis. Une poignée de porte ou bouton, chose que les gens touchent tous.

**Daniela : Et, auquel Airbnb ils n'y pensent pas forcément.**

M. Rangon : Et ils ne le feront pas parce que ça a des coûts.

**Daniela : Aussi !**

M. Rangon : Vous avez quelqu'un qui vient pour 20 minutes, il est obligé de rester 40 minutes pour faire le même travail. Ça va leur coûter plus cher. Puis si vous n'avez pas la rentabilité, pour un propriétaire, de son appartement il va dire moi, je préfère le louer à l'année, c'est bon, laisse tomber. Ça fait 2000 fois 12. On est à 24'000. Par contre, si avant, ils en gagnaient 60 au lieu de 24. Il se dit je perds mais au moins, je perds pas tout.

**Daniela : Très bien. Ensuite, la question suivante: qu'est-ce que vous pensez des règles des lois qui ont été instaurées pour les logements touristiques Airbnb ? Par le fait, d'accepter et de ne pas dépasser les 90**

**jours? Le fait qu'il ait la taxe de séjour, vous m'avez dit que c'était vraiment une bonne chose.**

M. Rangon : Mais on espère que tout le monde va respecter ce règlement et que les autorités font leur travail. A chacun sa part de responsabilité. On ne peut pas les vérifier.

**Daniela : C'est quelque chose que vous souhaitez ?**

M. Rangon : On leur a demandé, bien sûr. C'était le règlement d'application et puis la Loi sur le tourisme a été faite entre les parties. Ce n'est pas que l'Etat. C'est l'Etat, la Fondation Genève Tourisme et les acteurs du tourisme, tout le monde a pris part.

**Daniela : Donc en soit pour les hôteliers vous .. ?**

M. Rangon : On est satisfait !

**Daniela : Mais vous demandez quand même qu'il ait un contrôle ? Parce qu'il y a beaucoup de logements illégaux.**

M. Rangon : Je ne sais pas, vous êtes étudiante, vous avez peut-être fait des jobs d'été ou quoi. Mais quand on vous demande de faire un travail, on vous le délègue.

**Daniela : Oui !**

M. Rangon : Mais qu'est-ce qu'il faut faire derrière ? Il faut contrôler. Il ne faut pas se plaindre : ah oui mais c'est pas fait.. Oui mais il faut aller contrôler.

**Daniela : Oui car, il n'y a aucun dispositif pour vérifier tout ça. Il y a juste cette application de loi.**

M. Rangon : Le problème, c'est sorti le 1er janvier 2020 et le 17 mars 2020, est tombé le tsunami que nous vivons tous et on est tous sur perfusion pour le moment.

**Daniela : C'est une belle expression ! (Rires). Donc, pour vous, est-ce que Airbnb peut apporter des points, avoir quand même un impact positif par rapport à l'attractivité de la Ville ? Parce que j'avais entendu parler ou j'avais lu que lorsqu'il y a des événements sur Genève, des gros événements, il n'y avait pas assez de chambres.**

M. Rangon : Oui, bien sûr, ils peuvent apporter un support complémentaire.

**Daniela : Ils peuvent apporter autre chose pour vous ou pas réellement ?**

M. Rangon : Bon bah, si ils font du marketing et de la promotion dans leur propre site pour la destination, c'est bénéfique parce que le client qui va regarder, va peut-être dire "oh à Genève" je ne vais peut-être pas louer un appartement, je

vais peut-être prendre une chambre.. (part). Voilà un exemple concret, Genève a mis en place une offre promotionnelle. Si vous résidez deux nuits, on vous offre une carte de 100 francs.

**Daniela : Ah oui ?! C'est sympa ! Mais c'est une carte pour utiliser n'importe où ?**

M.Rangon : Oui, n'importe où. Vous pouvez payer une partie de votre chambre ou votre chambre avec, vous pouvez aller dans les restaurants, quand ils étaient ouverts. (Rires).

**Daniela : (Rires).**

M. Rangon : Tous ceux qui y participent et qui sont inscrits dans le site, même vous. Vous êtes résident mais, vous voulez vous faire plaisir et louer une chambre d'hôtel, partager un moment privilégié, vous louez une chambre. On vous inscrit, on va vous envoyer un lien, vous vous inscrivez, vous recevez une carte cadeau. Enfin une gift card comme on appelle, et vous avez 100 francs dedans offerts par le canton de Genève.

**Daniela : C'est super sympa !**

M. Rangon : Mais je ne crois pas que nos amis d'Airbnb peuvent en profiter.

**Daniela : Non, ça non. (Rires).**

M. Rangon : Voilà !

**Daniela : Moi, j'avais fait la carte c'était pour les (..)**

M. Rangon : les restaurants !

**Daniela : Exactement, c'était super sympa !**

M. Rangon : C'est la même chose, mais pour les hôtels. C'est la promotion comme on l'avait fait pendant l'été. Vu que c'était court on l'a prolongé jusqu'au 31 décembre. Et tous les gens qui viennent plus de deux nuits, peuvent faire une carte.

**Daniela : Et ils la font directement chez vous ?**

M. Rangon : Non, nous on envoie le lien. Et puis, moi j'ai des clients qui viennent toutes les semaines deux nuits et on le fait pour eux. Parce qu'on les connaît bien. Voilà un service que Airbnb ne pourra pas proposer.

**Daniela : Une raison de plus d'aller dans les hôtels.**

M. Rangon : Oui, voilà, on proposera des choses que Airbnb ne pourra pas proposer. (Part)

**Daniela : Pour revenir à la question, je me demandais, pour vous si Airbnb a des impacts positifs et négatifs, pour la ville de Genève ? Typiquement, est-ce que ça augmente l'offre, etc... ?**

M. Rangon : Mais bien sûr, ça augmente l'offre, ça diversifie les solutions et les propositions d'offres. C'est un acteur à ne pas prendre à la légère et qui pourrait... On pourrait travailler intelligemment ensemble s'ils respectaient les mêmes ou une part des mêmes règles que nous.

**Daniela : Par exemple la taxe de séjour ou autre chose encore ?**

M. Rangon : Voilà, une certaine réglementation, qu'on puisse avoir accès et vérifier qu'ils respectent bien les 90 jours. Et tous ces éléments-là, parce que nous, on est soumis à des règles, on paye des taxes, des impôts aussi. J'espère que les propriétaires déclarent, vous voyez ? Parce que ça ne fera qu'enrichir la recette fiscale du canton. Mais il faut que tout le monde joue le jeu.

**Daniela : Effectivement.**

M. Rangon : Et là, on est d'accord. Mais ils sont comme Uber, pareil. Ils ne veulent rien entendre parce que c'est des boîtes américaines. Et ils croient qu'ils sont soumis au régime, on va dire de l'économie ou politique ou je ne sais quoi, américain, mais non. Vous êtes à Genève, en Suisse. Vous devez vous soumettre aux règles suisses.

**Daniela : Ainsi, pour vous, quels sont les impacts négatifs de Airbnb sur la Ville de Genève, qu'est-ce-que ça serait ? Les inconvénients ?**

M. Rangon : Des clients mécontents qui vont assimiler une location Airbnb à de l'hôtellerie genevoise. Ce qui n'est pas du tout le cas. Bon, je dis pas tout, on a tous des gens mécontents. Moi aussi, j'en ai eu, on ne peut pas plaire et satisfaire tout le monde.

**Daniela : Très bien, donc vous dites dans le sens que la qualité du service n'est pas assurée ?**

M. Rangon : Oui voilà, ça ne peut que nuire à la destination. On va dire : A Genève ce n'est pas sérieux, pas fiable.

**Daniela : D'accord, est-ce-que vous voyez un autre point négatif que ça peut apporter ?**

M. Rangon : La sécurité entre guillemets, nous il y a quoi que ce soit, il y a une alarme incendie qui va se déclencher dans une chambre, on va alerter et sauver tout le monde. Là qu'est-ce qui va se passer ?

**Daniela : Donc pour vous, ça englobe vraiment les mauvaises expériences ?**

M. Rangon : Oui.

**Daniela : D'accord. Ensuite, je voulais revenir sur un point. Savoir ce que vous pensiez concernant Airbnb. De base, ils se tournaient vers les voyageurs de loisirs maintenant, ils se tournent aussi vers les voyageurs d'affaires. En ajoutant leur option ou filtre destiné aux voyageurs d'affaires, il y a également une plateforme qui existe maintenant, pour les entreprises, et qui permet aussi de gérer les dépenses de chaque employé, etc... Un gestionnaire qu'ils ont mis en place pour les entreprises? Vous en pensez quoi ?**

M. Rangon : Comme Booking et comme Expedia, c'est le même principe.

**Daniela : Mais pour vous, c'est quelque chose qui menace encore plus les hôteliers?**

M. Rangon : Je pense, oui.

**Daniela : Mais vous pensez que les voyageurs d'affaires qui viennent sur Genève pourraient se tourner plutôt vers Airbnb ? Parce qu'il y a ces prestations qui s'ajoutent ou pas vraiment ?**

M. Rangon : Après vous avez des entreprises internationales qui passent par ça pour avoir un meilleur contrôle. C'est comme, par exemple, on a travaillé ces dernières semaines pour être identifié seco, etc.. Sur les cas de rigueur. J'ai travaillé avec une autre corporation, qui était les personnes de voyages, eux ont déjà souffert il y'a 20-30 ans en arrière de l'arrivée d'internet. Ils sont toujours là, moins nombreux, mais toujours là. Mais pourquoi ? Parce que certaines grosses entreprises ont besoin d'eux, parce qu'ils vont tout faire, tout gérer. Ils auront une traçabilité et ils sauront où, quand, comment, leurs employés sont là. Et bien, ça coûtera peut-être un petit peu plus cher, mais ce sera bénéfique. C'est de l'humain. Et puis, il y a des agences qui sont capables de faire ça sans trop prendre de frais et qui travaillent qu'avec des hôtels, parce que c'est beaucoup plus facile. C'est une question de coût pour les entreprises, peut-être, tout simplement. Et qu'ils leur disent : Tiens, je te donne le logement, je sais combien et en plus, tu auras 50 francs pour aller manger matin, midi et soir. Mais après, le client qui vient dans notre hôtel n'est pas obligé de manger ici. On propose des prestations de "delivery" ici. Ils veulent manger quelque chose ou autre, il n'y a aucun problème. Ils ne sont pas obligés de manger chez nous.

**Daniela : Vous vous occupez de tout !**

M. Rangon : Oui, bien sûr, ils veulent qu'on leur indique, les étrangers ils ont moins l'habitude. Des gens seuls, vous savez, ils se retrouvent tout seul dans leur appartement le soir pendant un mois. Je ne sais pas, c'est morose. Je pense que les confinements successifs que nous avons vécu ont marqué la population mondiale en disant: Waouh, j'étais enfermé. Ça vaut vraiment le coup de rester dans un appartement quand je voyage?

**Daniela : Oui, il y a besoin de ce contact social. Je suis tout à fait d'accord. Donc pour vous, Airbnb c'est quand même quelque chose à contrôler par la suite ?**

M. Rangon : A ne pas prendre à la légère, oui bien sûr.

**Daniela : Pour résumer, Airbnb a tout de même des impacts positifs pour, par exemple, les boutiques touristiques, pour la promotion de la ville, etc.. ?**

M. Rangon : Oui, ils font de la promotion et ils font marcher le commerce circulaire, ce qu'on appelle le tissu économique genevois. Je ne vais pas parler que pour les hôtels, mais voilà... Il y a toute une économie circulaire qui navigue autour. Et nous aussi on est des acteurs majeurs, on pèse 5000 emplois sur Genève. Enfin, on pesait 5000 emplois sur Genève. On verra l'année prochaine. On pesait 1 milliard, plus d'un milliard de recettes, de chiffre d'affaires. Après, je vous laisse faire les calculs de recettes fiscales. Mais ça, c'était avant, mais ça reviendra. Faut pas désespérer. C'est noir aujourd'hui, mais demain, on reviendra au blanc.

**Daniela : D'accord, pour vous , ça a tout de même des avantages que Airbnb soit présent sur Genève.**

M. Rangon : Ca motive la concurrence, ça nous motive aussi à nous... A réfléchir, à changer, à adapter et à proposer des services divers. Et à réfléchir chaque jour qui passe à qu'est-ce qu'on peut faire de mieux ? C'est toujours... Il faut toujours le prendre positivement. Mais honnêtement, si je résume pour ma part, je ne me suis jamais posé la question d'Airbnb et je ne suis jamais allé regarder chez Airbnb. C'est pour ça que, ce que vous m'avez appris juste avant par rapport aux sociétés, et aux corpos, vous m'avez appris quelque chose... Parce qu'on ne le prend pas comme un concurrent. En tout cas pour ma part, non.

**Daniela : Et vous pensez que même les autres hôteliers ne prennent pas en compte Airbnb ? Certains oui, d'autres non ?**

M. Rangon : Pas plus que... Depuis qu'ils ont mis la taxe de séjour, oui. Voilà. Maintenant, on est content c'est ce qu'on voulait surtout, parce qu'on voulait qu'ils participent à la promotion de Genève.

**Daniela : Mais maintenant du fait qu'il y a cette taxe de séjour, la concurrence elle est...**

M. Rangon : On est un plus voilà... Mais là, on verra à la fin de l'année ce qu'il en est. Je serai le premier à le savoir.

**Daniela : J'avais lu une étude, comme quoi à chaque fois qu'il y avait une augmentation de logements de Airbnb dans une ville, les revenus des chambres d'hôtel baissent ?**



M. Rangon : Si, ça va de pair, c'est logique. C'est une réadaptation de la clientèle et une clientèle qui était entre deux qui réfléchissaient à du logement traditionnel hôtelier ou de l'appartement, va s'en dire : Tiens je fais une tentative un coup. Il est content et recommence une autre fois, jusqu'au jour où il en a marre. Il se dit: Tiens, je retourne à l'hôtel.

**Daniela : Mais pour vous, vous n'avez pas forcément observé une diminution des prix, revenus ou autre ?**

M. Rangon : Pas de ma part à moi, c'est certain.

**Daniela : D'accord, et globalement dans le secteur hôtelier genevois ?**

M. Rangon : Pff.. bah non parce que 2019, année de tous les records, 3,270 millions de nuitées. Donc je vous laisse faire le calcul.

**Daniela : Et pis...**

M. Rangon : C'est tout en progression. On est passé en trois ans, on a presque pris 200'000 nuitées hôtelières donc hôtels. Les 130 hôtels de Genève, pas les Airbnb. On ne sait pas combien Airbnb a fait, mais ils ont dû aussi profiter de la manne. Mais nous, quand.. y'avait et quand y'aura à nouveau des congrès, ça passe par nous. Ça passe par les hôtels. On donne des allotements, on donne des prix négociés. Ça passe par des agences de réservation comme, celle de Palexpo, MCI ou autre. Et ça ne passe pas par Airbnb, ils passent par nous. Après si le commun des mortels vient pour cette séance, mais ne passe pas par l'intranet de cette structure de réservation, il va peut-être passer par Airbnb. Sinon 90% réserve via les sites qui sont suggérés, par l'événement ou la conférence, donc ils passent directement par nos hôtels.

**Daniela : Donc vous n'avez jamais vraiment observé une diminution, plutôt le contraire ?**

M. Rangon : Bah oui. C'est la covid... Ce n'est pas Airbnb qui nous a tué, c'est la covid.

**Daniela : Très bien. Et par rapport justement à la crise du covid, comment vous vivez cette crise sanitaire ? Vous avez fermé pendant un moment ?**

M. Rangon : J'ai fermé du 17 mars au 22 juin... Et depuis le 22 juin on a ré-ouvert. On a eu un léger pic pendant le mois d'août. Un pic c'est.. avec une moyenne de 25% d'occupation.. On va se finir l'année avec une moyenne de 18% à 19% d'occupation, quand je tournais à 75-80% par an, voilà.

**Daniela : Hah oui, ça fait quand même une sacré différence...**

M. Rangon : Hah oui oui, bien sûr! Net, chiffre d'affaires bah une perte de plus de 70 à 80%. Mais ça, c'est ça que je vous parle, c'est la globalité de tous hein.. C'est le constat général, c'est la situation.. C'est pour ça qu'on a été identifié comme cas de rigueur. Si vous suivez l'actualité et que vous voyez... Tout ce qui

se passe au niveau de ce qu'on appelle les cas de rigueur ? C'est ça, c'est là où on veut sensibiliser le public. On a un travail qui est fait depuis plusieurs mois, de Berne à Genève et dans tous les cantons, pour identifier les corporations professionnelles. Comme l'hôtellerie, qui ont eu un impact direct sur la covid, où on a perdu plus de 80% de notre chiffre d'affaires, tous.. A peut-être certains dans le Valais, Lucerne ou d'autres régions on bien travaillé l'été ou trois, quatre mois. Mais nous, les villes, c'est-à-dire Genève, Bâle, Zurich, Berne.. Berne ne sont peut-être pas trop mal.. Mais on a subi 80% de perte de chiffre d'affaires et des taux d'occupation à... dans les abîmes quoi.. Donc, aujourd'hui, le Conseil fédéral a identifié, a sorti une loi au Parlement le 25 septembre, La loi covid-19, qui dit que le canton de Genève doit monitorer pour trouver et identifier les corporations professionnelles. Qu'on appelle donc cas de rigueur. Il y en a eu cinq à Genève. Donc il y a les agents de voyages, les caristes donc les transports de personnes, l'événementiel, l'hôtellerie et les forains. Ça, on a identifié une enveloppe d'aide qui sera pris en charge en fonction.. 1 franc pour 1 franc canton et.. Et l'État et après une autre 80-20%, mais une somme allouée de 50 millions pour nous. Par exemple, que l'hôtellerie à partir du 26 septembre jusqu'au 31 décembre 2021, qui sera fait sur le différentiel des nuitées. Si les années précédentes, on faisait 3 millions et des poussières et que cette année on va faire très difficilement 1 million.. Si on y arrive, en fin de l'année. On aura une perte de 2 millions deux et bien moi.. chaque mois, chaque trimestre, je dirais, j'ai perdu 4500 nuitées fois X francs négocié, ça me donnera une aide de ça. Ça va pas renflouer.. mes pertes, faut pas rêver. Mes pertes seront toujours là, mais ça nous donnera une trésorerie qui permettra de garder déjà tous mes collaborateurs, parce que c'est ce qui fait la force d'un établissement.

**Daniela : Aussi, c'est vrai.**

M. Rangon : On vend du service, du rêve entre guillemets. On vend des prestations qui ne sont pas physiques. Vous allez pas repartir avec un jean ou une paire de chaussures, mais vous allez repartir avec une nuitée. Donc virtuellement, je ne peux pas vous la vendre donc.. Moi, j'ai des collaborateurs, alors je les mets en RHT au mieux, je ne les licencie pas, mais jusqu'à quand ? Jusqu' où on pourra tenir ?

**Daniela : Je n'étais pas au courant. C'est vraiment une aide qui va vous être...**

M. Rangon : Très rapidement d'ici, ça fait plusieurs semaines qu'on travaille dessus, plusieurs mois et là, on arrive au bout du bout. Ça veut dire que si tout va bien, elle est votée entre aujourd'hui et demain au Grand Conseil et .. vu que Berne a déjà validé de leur côté à eux.. Les documents devraient arriver, qu'on devrait remplir et ça devrait arriver début janvier.. L'aide, l'argent, désolé, mais ce qu'on veut aujourd'hui, c'est de l'argent. On a besoin d'argent parce qu'on a épuisé les crédits covid, on a épuisé les prêts, on a épuisé les ressources qu'on avait, les réserves qu'on avait pour certains... Et certains n'ont plus rien, plus d'argent. Quand vous avez tout à payer mais que rien ne rentre? Quand vous avez le Conseil d'Etat de Genève qui ferme le 2 novembre à nouveau tous les restaurants alors que c'était le seul endroit où je rentrais un peu de cash.. Qu'est-ce que vous devenez? Les restaurants ne sont pas soumis aux mêmes choses

à Genève, faut pas rêver hein.. Puisque les restaurants ont été semi fermés un peu au mois de mars, avril et après maintenant, mais sinon, ils ont eu le temps et il faut savoir qu'un restaurant, désolé, mais ça vit avec le local. Alors, avec l'internationale de voyageurs, c'est d'accord, il a perdu, mais pas autant que moi.

**Daniela : Oui, ça n'a pas le même impact, bien sûr. Du coup, c'est pas encore sûr que vous allez recevoir cette aide?**

M. Rangon : C'est quasiment sûr. Il faut regarder médiatiquement, regardez cas de rigueur Genève, vous allez voir beaucoup d'informations, vous allez voir.. J'ai fait une conférence de presse avec.. Quand il y avait encore Pierre Maudet, quand on a été identifié cas de rigueur au tout début, parce que bon pour la... La parenthèse vite, hier, on a eu notre assemblée générale de la Société des hôteliers de Genève. On a fait un état de ce.. de ce qui se passe. Il y avait une élection du nouveau président et c'est moi qui ai été élu comme nouveau président de la Société des hôteliers de Genève.

**Daniela : Félicitations !**

M. Rangon : Merci. Donc ce dossier, je le connais par cœur et le maîtrise depuis le début. Et oui, ça va être acté, maintenant c'est sur certaines réglementations... Il y aura une réglementation. Tout le monde ne pourra peut-être pas y participer, comme on dit, l'Etat veut bien vous donner de l'argent à fonds perdus . puisqu'il faut pas oublier, c'est de l'argent à fonds perdus. On ne va pas le repayer dans deux-trois ans, c'est de l'argent qu'il nous donne pour survivre. Ils ne vont pas aider.. aider des entreprises qui étaient déjà limite avant.. On va sauver ce qui est viable. Je suis désolé, mais c'est la vérité et je conçois, mais ceux qui ne l'étaient pas, on ne va pas les sauver. C'est un peu comme le sanitaire, sauf que le sanitaire veut sauver tout le monde, ils veulent pas faire de tri.. Non mais c'est triste à dire. Mais est ce qu'on a pris les bonnes résolutions? Est-ce qu'on va en tirer des leçons ? Je ne sais pas.. Est-ce que l'économie ne va pas coûter physiquement, moralement, socialement et.. Plus cher que les milliers de morts qu'on a eu dans le futur ? Je ne sais pas.

**Daniela : On verra ce que l'avenir nous réserve.. Ensuite, ça.. Ça rejoint ce que vous avez dit avant, la question c'était : "Pensez-vous qu'Airbnb et le secteur hôtelier peuvent évoluer ensemble ?" Si oui, de quelle manière ?**

M. Rangon : Bah qu'il rentre en contact avec nous. Bah oui, mais ce n'est pas le cas... donc..

**Daniela :Quand vous dites rentrer en contact ...**

M. Rangon : Bah qu'on puisse se mettre autour d'une table et qu'on discute pour voir ce qu'on peut faire ensemble.

**Daniela : D'accord, dans ce sens-là, pour discuter. Mais ça devrait évoluer ensemble ?**

M. Rangon : Je ne crois pas.. Non.. Non. Et en tout cas, ce n'est pas une de mes prochaines résolutions.. Ce n'est pas non plus une de mes priorités. Parce que, comme je vous le dis, on verra et j'aurai des infos sur ça prochainement.. A mon avis, la moitié a déjà disparu des appartements Airbnb.

**Daniela : Avec la situation, je pense que c'est une certitude..**

M. Rangon : L'épuration naturelle, non mais c'est vrai.

**Daniela : Et comment vous voyez l'évolution d'Airbnb à Genève ?**

M. Rangon : Ça va diminuer. Je reste sur mes positions.

**Daniela : Vous ne pensez pas qu'après la crise.. une fois que la crise sera passée ça peut reprendre ?**

M. Rangon : Quand vous avez perdu les logements qui auront été mis à la location à l'année, ils ne vont plus les récupérer ceux-là. Si vous faites un bail, attention c'est 3 ans ou 5 ans. Et puis, vous ne pouvez pas partir comme ça, puis on ne peut pas vous foutre dehors comme ça.. Attention, je ne me gênerais pas d'aller à l'Asloca, mais c'est vrai à un moment donné.

**Daniela : Mais imaginons, même après 5 ans, ces logements peuvent revenir sur le marché de la location touristique ?**

M. Rangon : Hah peut-être.. Mais les gens auront évolués, les gens, les mœurs auront évolués et puis voilà... Dans 5 ans, si tout va bien.. Malheureusement, les mauvaises habitudes seront reprises. L'humain restera toujours un humain.. Commettra toujours les mêmes erreurs, même après tant d'années... Et on empêchera rien de tout ça donc, oui. À chacun d'entre nous de savoir ce qu'on veut, ce qui nous intéresse, qui on veut.. Voilà, qu'est-ce qu'on veut faire ? Promouvoir l'hôtelier... Les Suisses ont très bien joué le jeu cet été. Moi, ça a été presque 80% de ma clientèle. Les Suisses alémaniques ou d'ailleurs sont venus à Genève 2, 3, 4 nuits pour visiter et parce que les Suisses sont solidaires de leur pays. Et ils ne vont pas aller solidariser Airbnb, je vous le dis tout de suite! Ils vont être solidaires des hôteliers parce qu'ils savent que c'est nous qui souffrons.

**Daniela : C'est vrai, il y a eu une vraie aide entre les différents acteurs. Que ce soit pour les restaurants, bars, magasins indépendants. Il y a eu une modification des comportements. Donc, si je résume bien pour vous, ça va diminuer par la suite. Enfin, le phénomène ne risque pas d'amplifier ?**

M. Rangon : Pas pour le moment. Vous verrez dans quelques années, mais pour l'instant, ils ont été mis comme Uber... Regardez Uber, regardez les lois sur Uber, elles ont été modifiées et maintenant, ils sont devenus des salariés. Et tout ça va leur coûter cher. Ils ont énormément souffert parce que les taxis n'étaient pas d'accord. Je comprends les taxis. Je suis d'accord avec eux. Pourquoi, eux, seraient-ils soumis? C'est Uber et les taxis, c'est comme les Airbnb et les hôteliers, c'est la même chose. On devrait même se lier ensemble contre toutes

ces entités américaines et internationales qui viennent polluer le savoir-faire d'un chacun qui a un coût supérieur à l'autre. On est bien d'accord... (Part)

**Daniela : Une dernière question, c'est ...**

M. Rangon : Parce que Booking.com est en train de prendre des parts de marché à Airbnb. Ils font la même proposition de service, de l'appartement...

**Daniela : Vous dites du fait qu'ils proposent aussi des appartements ?**

M. Rangon : Vous devriez regarder sur Booking, il propose la même chose.

**Daniela : Mais ce sont des particuliers ?**

M. Rangon : Ça peut être des autres... J'ai des collègues hôteliers qui ont des appartements. Mon voisin, à côté, a plein d'appartements qu'il loue parce qu'il avait des gens ici... Il faut savoir que quand on était dans un coin de diplomates, les gens venaient pour des longs séjours donc ils proposaient aussi des appartements collé à son immeuble.

**Daniela : Mais il en fait une affaire commerciale ?**

M. Rangon : Oui, mais il les loue comme à l'hôtel. C'est-à-dire qu'il peut louer des chambres standard doubles, exécutives, juniors ou suites et des appartements. Mais peut-être qu'il les loue chez Airbnb ? J'en sais rien, mais Booking propose ça aussi.

**Daniela : Oui effectivement, j'étais au courant qu'ils proposaient également des appartements, après la différence...**

M. Rangon : Attention. Et propose ça et propose sous le même principe que Airbnb.

**Daniela : Mais le principe d'Airbnb était de particulier à particulier.**

M. Rangon : Oui, mais bon, c'est fini tout ça. Il faut arrêter. C'est un business. Donc Booking s'est vu, il a "houla", il va pas me prendre quelque chose, que je peux faire moi. Mais c'est la vérité.

**Daniela : Oui c'est vrai, c'est vrai qu'une fois qu'on perd l'esprit de particulier à particulier, de vivre une expérience authentique, c'est vrai que finalement, ça rejoint Booking.**

M. Rangon : Bien sûr.

**Daniela : D'accord, pour vous, vous n'allez rien changer? La présence de Airbnb, ça apporte peu, cela ne va pas changer vos prestations, à la diversité ou autre ?**

M. Rangon : Non, non.

**Daniela : Il me semble que c'est à peu près tout pour moi ..Je crois que c'est tout bon pour moi, je sais pas si vous avez peut être un élément à ajouter, ou quelque chose, le mot de la fin ? Si on devait résumer, par exemple cette interview par rapport à Airbnb et au secteur hôtelier, par rapport à votre hôtel ?**

M. Rangon : L'hôtellerie était là avant Airbnb, pendant Airbnb et après Airbnb. Si je dois résumer, voilà.

**Daniela : C'est joliment dit.**

M. Rangon : Voilà, j'apprends de cet exercice, qui est assez nouveau pour moi du fait de mes fonctions de communication. Un hôtelier ce n'est pas non plus un... Je ne suis pas un homme politique, et je ne veux pas l'être. Je sais qu'on a beaucoup de médias qui nous contactent, surtout en ces temps difficiles. Et voilà. Il faut faire attention à ce qu'on dit, comment on le dit et on essaye d'être le plus diplomate, mais le plus vrai. Car à un moment donné la vérité elle a besoin d'être dite. La réalité a besoin d'être montrée et on est dans une dure réalité.

**Daniela : C'est juste. Par rapport au secteur hôtelier genevois et à cette crise, vous pensez que certains vont s'en sortir et d'autres non ? Vous pensez rester ? Survivre ?**

M. Rangon : Moi, je vais survivre. Parce que j'ai la chance de faire partie d'une propriétaire indépendante qui a des moyens donner et qui.. Et qui nous comprend, nous soutient et voilà. Comme on a dit, on va faire le dos rond. Et puis, tomberont ceux qui doivent tomber et on récupérera les parts de marché puisque c'est la vérité. Je suis désolé. C'est triste à dire mais c'est comme ça. Mais entre 15 et 25% d'hôtels à Genève ne s'en remettront pas. Moi je le dis. J'ai annoncé 30% de chômage lorsque j'ai fait une première démarche.

Daniela : 30% ?

M. Rangon : C'est la dure réalité. On en reparlera en janvier parce que, je leur ai dit... Ce n'est pas maintenant en septembre et en octobre. Il y a des licenciements par vagues, il y a au moins un ou deux mois de DD, le temps qu'ils s'inscrivent etc... Un sur deux est frontalier, donc voilà ... Il faut dire les choses, ils s'en fichent. Si 1 sur 2 employé est frontalier, ce n'est pas à la charge de la Confédération, c'est à la charge de la France. Mais voilà, moi je suis français, vous l'avez sûrement entendu dans un accent. Ça fait 25 ans que je suis à Genève. Je me considère plus comme genevois que français, mais voilà, parce que Genève m'a donné le coup et... Et maintenant, je lui redonne tout ce qu'elle m'a donné. Je m'occupe de la formation professionnelle sur le canton, si vous voulez savoir, ça fait 15 ans que je m'en occupe. Donc l'apprentissage, l'apprentissage étant beaucoup plus dur et en difficulté aujourd'hui. Mais les alertes et les soutiens sont là et, l'Etat, la Confédération et le canton prennent les choses très, très au sérieux. Donc ça, c'est bien. Mais il ne faut pas rêver, on va perdre une part de notre établissement. Et puis, c'est tout. C'est malheureux mais c'est la nature qui fait que... Une épuration naturelle.

**Daniela : Mais c'est vrai qu' après ça sera peut-être l'occasion de renouveler, voire de nouveaux projets, de nouvelles choses ?**

M. Rangon : De plus viser des marchés d'affaires, ce que je dis à Genève Tourisme, pour viser un marché de loisirs. A nous de dire que Genève... Vous êtes Genevoise d'origine ? Vous êtes là depuis longtemps, à Genève ?

**Daniela : Oui, je suis née ici, mais je suis portugaise, mes parents sont portugais.**

M. Rangon : Oui, mais vous êtes ici quand même, et c'est une belle ville.

**Daniela : Oui tout à fait, il manquerait un petit peu plus d'ambiance, je trouve pour les jeunes.**

M. Ragon : Voilà. Mais qu'est-ce qu'on veut dire par ambiance ? Est-ce-que les jeunes..? Ce que je voulais dire après, on a été tous jeunes, mais ce n'est pas Zurich on est bien d'accord, ce n'est pas Montpellier dans le sud de la France c'est différent. Mais c'est Genève. Donc il faut juste trouver le juste milieu.

**Daniela : C'est vrai que c'est cher aussi...**

M. Ragon : Ah c'est très cher ici, c'est extrêmement cher.

**Daniela : J'ai des amis qui viennent de l'étranger, mais quand ils viennent ici, ils sont choqués.**

M. Ragon : Bien sûr, tout est cher ici.

**Daniela : Ça, c'est vrai qu'il faudrait peut-être essayer de vendre une image de . Genève peut-être plus...**

M. Ragon : Abordable ! Nous, on a baissé tous nos tarifs, plus qu'on n'aurait jamais pu croire. Par contre, les restaurateurs, eux, c'est l'effet inverse. Ils ont tous augmenté. Vous en êtes aperçu ?

**Daniela : Non, je n'ai pas fait attention.**

M. Ragon : Mais moi, je vous le dis, on me l'a dit. Comme ils ont fermé, tous les restaurateurs ont voulu rattraper... Dans des régions comme le Valais ou comme Lucerne ou Montreux, ouf. Vous nous avez fait fermer deux - trois mois, on va se rattraper. Faut pas s'étonner si les gens veulent sortir trois fois, ils ne sortent qu'une seule fois.

**Daniela : C'est un détail auquel je n'ai pas prêté attention. Quand on allait sur place, même pour prendre à emporter, je n'ai pas fait attention. Je n'ai pas eu l'impression qu'il y a eu des changements de prix.**

M. Ragon : Mais dans les restaurants, pendant que c'était ouvert, certains ont augmenté un peu leur tarif pour pouvoir rattraper leur retard.

**Daniela : Très bien, en tout cas merci beaucoup pour l'interview. J'ai récolté pleins d'informations importantes qui vont m'aider. C'est génial. Merci beaucoup de m'avoir reçue.**

M. Ragon : Je vous en prie, merci.



## **Annexe 6 : Interview avec Madame Koch-Binder et Madame Casasnovas**

**L'Interview a été enregistrée**

**Daniela: Pour la première question est la suivante : comment décririez-vous le secteur locatif genevois de manière générale ?**

Koch-Binder: Tendu, tendu !

**Daniela: Tendu, pourquoi?**

Koch-Binder: Parce qu'il y a une pénurie depuis de nombreuses années en matière locative à Genève. Les personnes ont de la peine à soit changer de logement, quand ils auraient besoin de changer de logement, soit parce que la famille s'agrandit ou parce qu'elle se rétrécit. Et pour les nouveaux arrivants, ils ont de la peine à trouver des logements et des logements à des prix à peu près décents.

**Daniela: Très bien.**

Volciane Casasnovas : Il faudrait juste que la loi LGPR s'applique car effectivement, il y a une pénurie du logement.

**Daniela : D'accord. Cette pénurie, elle a été amenée par quels facteurs ? Qu'est-ce qui est la cause de cette pénurie ? La démographie...?**

Koch-Binder: Ce n'est pas quelque chose qui touche nos compétences, donc je peux vous donner mon avis personnel.

**Daniela : Très intéressée !**

Volciane Casasnovas : Le mien aussi.

Koch-Binder: À mon sens, elle vient en grande partie du fait que de nombreuses réglementations ont été mises en place pour protéger, justement pour régler les transformations, etc... qu'il y a eu... Peu de nouveaux bâtiments ont été construits, les anciens bâtiments ont été rénovés un peu doucement et parallèlement la population a fortement augmenté.

**Daniela: D'accord.**

Volciane Casasnovas : Oui, je suis tout à fait de cet avis. Effectivement, il y a une poussée démographique et la loi LGTR, de mémoire il me semble que c'est dans les années 67, a émergé au moment où il y avait déjà ce problème-là, à Genève. Donc ce n'est pas quelque chose qui est réduit depuis ces 10 dernières années. C'est quelque chose d'assez...

Koch-Binder: Assez endémique. Et puis, en plus, la LDTR a eu toutes sortes de modifications, etc. Des questions politiques aussi. La politique en matière

d'aménagement du territoire a parfois été plutôt de chercher... À freiner un développement, enfin un agrandissement de Genève, fait par des choix politiques et avec une augmentation, comme on en parlait, de la population, du développement économique de Genève. Enfin vous, vous êtes toute jeune, mais Genève aujourd'hui n'est pas la Genève que j'ai connu quand j'avais 23 ans. Ce n'est pas la même ville.

**Daniela: Il y a eu beaucoup de changements ?**

Koch-Binder: C'est surtout que c'est devenu une grande ville, car à l'époque c'était une ville d'importance moyenne.

**Daniela : Pas aussi importante qu'aujourd'hui ?**

Koch-Binder: Non.

**Daniela : D'accord, très bien. Je ne sais pas si vous voulez ajouter quelque chose ?**

Volciane Casasnovas : Il y a aussi l'aspect, qui a pris de l'ampleur depuis des années sur la Genève à l'international, et qui en termes de rayonnement international est très important et qui a tout de même énormément de conséquences sur la vie genevoise.

Koch-Binder: Et il y a toutes les multinationales. Nombreuses multinationales qui sont venues s'installer et tout cela fait "boule de neige".

**Daniela: D'accord. Concernant cette pénurie de logements, est-ce-qu'elle se stabilise ou est-ce-qu'elle s'empire au fil des années ?**

Koch-Binder: Je ne pense pas que... ça se stabilise dans la forte pénurie.

Volciane Casasnovas: Il y'a une statistique qui existe de OCSTAT, qui est alimentée depuis 30 ans sur le taux de pénurie. Effectivement, car la loi LDTR s'applique dès lors qu'il y a une pénurie et qui est en fait relative au taux de vacance.

**Daniela: Oui.**

Volciane Casasnovas : Vous pouvez consulter et il est consultable en ligne.

**Daniela : Oui ! J'ai déjà pu observer les évolutions des taux de vacances.**

Volciane Casasnovas : Effectivement, cette année on est encore autour des...

**Daniela : Il me semble que c'est 0,49.**

Volciane Casasnovas : Oui, 51 ou 49. Mais, ça reste assez stable depuis un moment. On est déjà dans une meilleure situation qu'il y a 10 ans en arrière. On était autour de 01.

**Daniela : Oui, c'est très bas.**

Volciane Casasnovas : Sachant qu'un taux de vacances qui est normal ou adéquat par rapport au marché et qui permet effectivement un roulement est de 2%.

**Daniela : J'ai également entendu un taux de roulement autour de 1,5 - 2 %?**

Volciane Casasnovas : Effectivement, les experts s'entendent entre 1,5 et 2%. La loi fixe à 2%.

**Daniela : Très bien, parfait. Quel est le type de logement qui manque sur le marché? Qui est absent sur le marché? C'est plutôt une pièce, deux pièces, trois pièces ou quatre pièces?**

Koch-Binder: Il faudrait regarder aussi parce qu'ils ont des statistiques par typologie qui sont très précises.

Volciane Casasnovas: Mais elle est dans toutes les catégories.

**Daniela: D'accord.**

Koch-Binder: On est en pénurie dans toutes les catégories.

**Daniela: Très bien.**

Volciane Casasnovas : La loi LDTR s'applique jusqu'aux logements de 7.5 pièces car ensuite, on peut parler des aspects luxe et plus techniques, mais ce sont des logements considérés comme bien de luxe.

**Daniela : Oui j'avais lu cette information. Ensuite, est-ce-que vous pensez que toutes les classes sociales expriment la même difficulté à trouver un logement à Genève ? Ou peut-être que la classe populaire ou moyenne ont plus de peine ?**

Koch-Binder : Toutes les classes sociales ont de la difficulté à trouver un logement. Il y a des personnes qui ont des demandes plus urgentes que d'autres et qui peuvent présenter "des dossiers moins faciles" en comparaison à d'autres dossiers.

**Daniela : D'accord. Et pour vous, c'est la même chose?**

Volciane Casasnovas : Oui, tout à fait.

**Daniela : Très bien. Est-ce-que pour vous l'évolution des loyers est-elle sans cesse en augmentation? Ou s'est-elle stabilisée à un moment donné? Est-ce-qu'il y a eu peut-être une diminution?**

Koch-Binder: Une diminution je ne crois pas, non.

Volciane Casasnovas: Ca effectivement, non. Techniquement parlant, les loyers dépendent du taux de loyer faible donc ils évoluent en fonction, normalement, du taux effectif. Genève est un peu un cas particulier dans le sens où les réductions de taux ne sont pas toujours appliquées, ce qui est totalement différent en Suisse allemande. Après, sur l'ensemble du parc locatif, sur les logements subventionnés, il n'y a pas du tout le même mécanisme de calcul de loyer que sur le loyer libre sur lesquels s'exerce la loi LDTR. Donc, encore une fois, c'est une donnée qui est recueillie aussi par l'OCSTAT, qui est très précise et donnée sur plusieurs années. Concernant l'évolution, la diminution elle n'est pas là, cela est certain. Mais vous dire s'il y a eu une augmentation, compte tenu des taux d'intérêt très très bas sur les logements subventionnés ça ne serait plutôt pas tout à fait le cas. Sur les logements en loyer libre, vu que ce n'est pas répercuté ça n'a pas d'incidence.

**Daniela: Très bien. A présent, je vais passer aux questions concernant Airbnb. Que pensez-vous de l'essor des logements Airbnb à Genève? Selon vous, quels types de problèmes majeurs Airbnb a causé à la Ville de Genève ?**

Volciane Casasnovas : Il y a deux choses. Il y a effectivement, ce que je pense et dans ce cas et dans le cadre de mes fonctions, je vais plutôt vous raconter ce qu'il en est. Donc, ce n'est pas sur l'échelle de la ville mais sur l'échelle du canton que la LDTR s'applique. Vous pouvez reprendre la question ? Je vais vous répondre de manière très précise.

**Daniela : Oui, bien sûr. Que pensez-vous de l'essor des logements Airbnb à Genève? Et quels types de problème majeur Airbnb a causé ?**

Volciane Casasnovas : Sur l'essor à proprement parler, c'est quelque chose qu'on a mesuré, enfin qu'on a commencé à mesurer il y a un peu près deux ans. Ainsi, avec la modification du RDTR qui a accepté des sous-locations pour une période de 90 jours par année. Sous-entendu que ces sous-locations étaient légales jusqu'à 90 jours par année. Effectivement, le public de ces demandes sont des personnes qui sous-louent leurs appartements pour une petite période. Ce qui a été réfréné dans ce positionnement-là, c'est effectivement, les personnes qui font du commercial à partir d'Airbnb. En effet, ça soustrait des logements au marché locatif Genevois.

**Daniela: D'accord.**

Koch-Binder: Vous avez vu l'article de loi du règlement dont on vous parle ?

**Daniela: Concernant la loi LDTR et RDTR ?**

Koch-Binder: Oui, les règlements d'application ?

**Daniela: Oui j'ai pris connaissance de ces lois et règlements d'application.**

Koch-Binder: Pour reprendre l'aspect législatif, il y a deux ans on a introduit un article qui est: L'article 4a LDTR. Et qui dit qu'à partir du moment où on sous-loue

un appartement destiné à l'habitation, au logement pendant plus de 90 jours, cela veut dire qu'on passe ce logement dans une affectation commerciale pour laquelle il faut demander une autorisation. La plupart des personnes ne savent pas ça. Enfin le privé qui décide et dit " Je pars six mois et tiens, je vais sous-louer mon appartement", il ne pense pas le faire véritablement contre la disposition en question.

**Daniela: D'accord. Avez-vous rencontré beaucoup de cas de ce type ? Des personnes qui sous-louent pendant même plus de 6 mois ou une période plus longue, et qui ne déclarent pas ?**

Volciane Casasnovas: On a eu différents cas. On a eu des cas, effectivement de personnes qui sont devenus propriétaires et qui ont loué "en location meublée répétée de courte durée". Donc, ce n'est pas que Airbnb mais c'est également toutes les plateformes et qui, effectivement, était dans la méconnaissance de la loi. On les a donc informé que c'était les locations illégales et après cela ils ont remis en location ordinaire. Maintenant, sur l'ensemble des logements à Genève, on a été informé de plusieurs manières d'appliquer Airbnb, de faire de la sous-location. Notamment des personnes qui ont acheté des immeubles entiers qui font de la location répétée de courte durée mais c'est en grande conversation avec eux.

**Daniela: D'accord, donc pratiquement tous les logements qui sont dans l'immeuble sont sur Airbnb ?**

Volciane Casasnovas: La plupart, pas tous, mais la plupart. C'est un cas qui existe, effectivement.

**Daniela: D'accord.**

Volciane Casasnovas: Mais il y a eu aussi des locataires qui ont commencé à sous-louer et sans l'accord des propriétaires.

**Daniela: Très bien.**

Volciane Casasnovas: Cela concerne plus la loi du bail et en termes de LDTR effectivement s'applique les mêmes règles des 90 jours, des changements d'affectation des sites.

**Daniela: Par rapport à ces bâtiments, comme vous l'avez mentionné précédemment, qui sont achetés et qui sont utilisés uniquement pour Airbnb, c'est une pratique, type d'investissement qui est exercé depuis longtemps ou qui est pratiqué depuis peu ?**

Volciane Casasnovas: Disons que cela s'est amplifié effectivement avec l'arrivée d'Airbnb, c'est certain.

**Daniela: D'accord, y a en-t'il de plus en plus ?**

Volciane Casasnovas: Plus simplifié, après il faudrait qu'on puisse diagnostiquer tous les bâtiments du canton, ce qui n'est pas tout à fait notre rôle.

**Daniela: D'accord, parfait. Est-ce que vous avez déjà eu aussi des plaintes de voisinage?**

Volciane Casasnovas : Oui.

**Daniela: Beaucoup?**

Volciane Casasnovas : Je suis un peu empruntée à vous répondre de but en blanc sur les plaintes, car effectivement on n'a pas la possibilité de vous répondre sur ce point. Mais il y en a eu quelques-unes.

**Daniela: D'accord, très bien. Plusieurs études démontrent que la forte présence d'Airbnb a provoqué une diminution de l'offre locative et qu'elle a entraîné une hausse des loyers dans plusieurs villes. Est-ce que vous pensez que cela pourrait être le cas à Genève actuellement ou même à l'avenir?**

Volciane Casasnovas: Alors pour l'instant il n'y a pas eu d'étude sur l'impact réel d'Airbnb. De nos estimations, et ça reste dans la connaissance des dossiers qui arrivent chez nous, donc relativement limitée du canton, on a estimé que ça n'avait pas nécessairement énormément d'impact. Ça ne facilitait pas du tout le marché cela est certain. Mais comme d'autres aspects du marché. Néanmoins, c'est totalement illégal, dépassant les 90 jours et effectivement, ça fait partie de ces facteurs qui font que le montant des loyers augmente.

Koch-Binder: Mais juste une chose, mais là encore je vous donne un avis qui est plutôt personnel, je pense qu'on ne peut pas entièrement comparer Genève à Paris, à Barcelone, etc.

**Daniela: Bien sûr.**

Koch-Binder : Enfin, ce que je veux dire par là, ce n'est pas au niveau de la taille de la ville, c'est au niveau de la destination. C'est-à-dire Genève, les personnes aiment bien venir à Genève mais enfin ce n'est pas la première destination à laquelle on pense quand on a quelques jours de congé. Je pense que l'impact d'Airbnb a été beaucoup plus fort dans ces villes, que ce soit des grandes villes ou des villes à fortes destinations touristiques. Je pense que Genève est une destination touristique mais c'est n'est pas ce type de destinations touristiques là. Donc, je pense que ce que Volciane vous a dit auparavant concernant l'observation des immeubles qui ont été transformés en résidences meublées, Airbnb ou autres. On n'a pas ce même impact que ce qu'il y a eu à Paris ou comme ça, où il y a eu des quartiers du centre-ville qui ont été vidés de leurs habitants. Cela reste tout de même dans une mesure, plutôt une exception.

**Daniela: D'accord.**

Koch-Binder: Mais qui tient plus à, je dirais, la qualité intrinsèque de la ville. Peut-être même qu'il y a plus d'Airbnb dans d'autres destinations de Suisse.

Volciane Casasnovas: C'est fort probable. Ce n'est pas non plus tout à fait le même public. À Genève, ce qui est très particulier, effectivement, c'est les organisations internationales et le mouvement. On n'est pas dans un mouvement touristique, on est plutôt dans un mouvement d'affaires entre guillemets.

**Daniela: Oui, cela concerne plus des voyages d'affaires. D'accord.**

Volciane Casasnovas : Mais dans ce sens-là effectivement, des entreprises sont plus aptes à payer un montant de loyer conséquent.

**Daniela: En comparaison à un voyageur classique par exemple.**

Volciane Casasnovas : Qu'un touriste, oui.

**Daniela: Pour ma prochaine question, ça rejoint ce que vous avez dit auparavant. Pour vous l'augmentation des logements Airbnb ne pousse pas forcément, en tout cas à Genève, les résidents à s'excentrer de la ville ? Ou tout de même ?**

Koch-Binder : En tout cas je ne pense pas que ce soit la cause première pour laquelle les personnes s'excentrent. Je pense que la cause première c'est la pénurie de logements.

**Daniela: D'accord.**

Koch-Binder: Donc, on cherche ailleurs. Et puis, la cherté.

**Daniela: Donc ce n'est pas forcément un facteur important ?**

Volciane Casasnovas : Effectivement, la cherté du logement elle est multifactorielle à Genève. Dans tous les quartiers de la ville et dans tout le canton. Ce qui n'est effectivement pas du tout le cas dans les villes comme Paris ou New-York, où on sait que Airbnb a eu un très très fort impact.

**Daniela: Oui. Pour vous, Airbnb ce n'est pas la cause principale et ça n'a pas vraiment d'influence au final ?**

Koch-Binder: Ça a pu certainement avoir une petite influence. Mais ce n'est pas ça le...

Volciane Casasnovas : Effectivement, quand on dit que c'est multifactoriel, l'un et l'autre a une incidence sur celui d'après. C'est un ensemble, ce n'est pas juste de petites choses.

**Daniela: Ensuite, j'ai une question concernant la loi LDTR. Elle est donc fixée à 90 jours actuellement cependant auparavant elle était à 60 jours. Pourquoi il y a eu un changement ?**

Koch-Binder : Parce qu'il y a eu un recours au tribunal fédéral.

**Daniela: Oui, effectivement j'ai vu cette information.**

Koch-Binder: Il me semble que c'est la Cour de justice à Genève qui a dit "90 jours nous semble être une durée..." Nous, on avait fixé à 60 jours. Puis, c'est la juridiction, la plus haute juridiction cantonale, qui a poussé cette durée à 90 jours en estimant qu'il y avait eu des exemples dans d'autres villes qui avaient choisi 90 jours et que cela leur semblait plutôt correct.

**Daniela: Et, pourquoi 60 jours de base?**

Koch-Binder: De base, la réflexion a été menée en disant que, au fond, Airbnb à la base, était un système de partage de son logement qui cherchait à faire que tout le monde profite plus, etc. Donc, on s'était dit "mais au fond quelle est la durée moyenne qu'on a à disposition quand on est locataire ou une famille?" On s'était dit que c'était les vacances scolaires. Les vacances scolaires c'est là peut-être qu'on part et qu'on va libérer son logement et se dire "Tiens, si je peux faire un petit peu de...". Cela semblait se tenir. Puisque la différence, c'est de dire soit c'est quelque chose que je fais comme ça, occasionnellement et donc je change pas mon logement, je n'en fais pas "un hôtel" du fait de le faire de façon commercial. Après, c'était un mois près, ce n'est pas ça qui change.

**Daniela: Très bien.**

Volciane Casasnovas : Au tout début d'Airbnb, effectivement, ça a commencé par des échanges d'appartements. Donc l'idée c'était : je pars demain en vacances dans un appartement que je connais pas durant 1 ou 2 mois en été, on change totalement de mode de vie et cela s'est transformé en autre chose. Mais l'idée de base était de "je pars en vacances au bout du monde dans un appartement que je ne connais pas, de quelqu'un que je ne connais pas, mais ce n'est pas grave".

**Daniela : C'est une expérience plus authentique.**

Volciane Casasnovas : Exactement !

Koch-Binder: Ce que je trouve super intéressant, c'est qu'Airbnb a changé la pratique des hôtels.

**Daniela: C'est sûr.**

Koch-Binder: Il y a eu un effet sur les hôtels qui ont cherché à faire quelque chose d'un peu différent. Je ne parle pas de Genève, mais d'ailleurs, peut-être, qu'il y a à Genève. Je ne connais pas.

Volciane Casasnovas: C'est vrai que les hôtels à Genève, je ne les connais pas non plus.



Koch-Binder: Mais fondamentalement, c'est vrai que maintenant, quand vous allez ailleurs vous voyez qu'il y a des hôtels qui n'ont plus ce hall, avec "la chambre", etc.

**Daniela: C'est moins traditionnel, il y a eu une évolution.**

Koch-Binder: Oui, il y a eu vraiment un changement. Pour cela, je pense que oui.

**Daniela: C'est vrai. Ça répond peut-être à une autre demande qui a changé, pour les touristes. Par rapport à la loi, est-ce que vous vous êtes inspiré des autres villes qui étaient impactées ou non? Lors de votre décision de la loi des 60 jours?**

Koch-Binder: Je ne suis pas sûre que les autres villes aient vraiment une LDTR. Donc, nous l'idée c'était vraiment de dire quel est l'angle par lesquelles on peut prendre ça. C'était de dire au fond, puisque c'est ça les dérives qu'on a vu d'Airbnb, qui est de transformer le logement qui est normalement le logement pour la personne qui est le citoyen lambda, qui fait qu'un quartier est vivant, sympathique et habité, de le transformer en ghetto de touristes. Si vous me permettez l'expression.

Volciane Casasnovas: Par contre, effectivement comme c'est un nouveau problème en termes d'application, toute l'équipe qui était en charge de cette application de la loi s'est beaucoup renseignée sur comment les autres faisaient pour appliquer la loi. Pas sur l'aspect législatif mais plus sur l'aspect application de la loi, sur comment les autres font face à cela.

**Daniela: Oui voilà, j'ai peut-être mal tourné ma question. C'était effectivement dans ce sens-là que je souhaitais tourner ma question.**

Volciane Casasnovas: Il y a un conseiller municipal notamment à Paris qui a écrit un livre sur l'uberisation des villes. Il parlait notamment d'Airbnb et de Paris. On s'est tout de même renseignés, comment légalement parlant, ça pouvait fonctionner.

**Daniela : Sur comment cela fonctionnait, d'accord.**

Volciane Casasnovas : Exact !

**Daniela: Vous avez regardé quelles villes? Sans indiscrétion, si par hasard vous vous en souvenez ?**

Volciane Casasnovas: Alors on s'est renseigné de manière très informelle et presque personnelle, car ce n'était pas une démarche de l'office. On s'est renseigné sur Paris, Berlin, New-York et Barcelone. Sur ce côté "très Europe" car c'est très spécifique à l'Europe.

**Daniela: D'accord. Ensuite, avez-vous déjà été en contact avec un responsable d'Airbnb, pour tenter de collaborer ou autre?**

Koch-Binder : Pas personnellement, pas à mon niveau. Je sais qu'il y a eu des contacts au niveau du gouvernement.

**Daniela: Très bien.**

Koch-Binder: D'ailleurs, vous savez qu'Airbnb a passé une convention avec le gouvernement genevois sur le paiement de la taxe de séjour.

**Daniela: Oui, tout à fait depuis le 1er septembre.**

Koch-Binder : Donc, il y a eu des discussions mais ça ne s'est pas du tout passé au niveau des offices.

**Daniela: D'accord, parfait.**

Koch-Binder: Je ne sais pas si vous avez regardé mais l'office fédéral du logement a fait une petite étude sur Airbnb, sur ce qui se passe dans les différents cantons, etc, etc.

**Daniela: Alors oui, j'ai lu plusieurs articles qui parlaient des autres cantons, justement par rapport à l'impact de Airbnb. Après, j'ai lu pas mal de choses donc je n'arriverai pas à me souvenir exactement dans quel document j'ai lu cette information. Concernant la loi, avez-vous, aujourd'hui, un dispositif qui vous permet vraiment de vérifier que tout le monde respecte ces 90 jours, ou pas pour le moment?**

Volciane Casasnovas: Un dispositif?

**Daniela: Oui, je veux dire un système de contrôle. Par exemple, je sais que dans d'autres villes, ils demandent des permis/autorisations, d'autres sont obligés d'enregistrer sur le site un numéro, un code. De plus, il me semble que Paris travaille et cherche à bloquer le nombre de jours.**

Volciane Casasnovas: Tout à fait, ça c'est un accord avec Airbnb. Effectivement, ils négocient puis c'est monté très haut. Puisque c'était la cour Européenne de justice qui a rendu un jugement sur le statut d'Airbnb qui était finalement "un passeur d'informations" plutôt qu'un joueur. Pour vulgariser cela. Pour l'heure, il n'y a pas de dispositif.

**Daniela: Très bien.**

Koch-Binder: Mais il y a une réflexion au niveau du gouvernement sur une mise en place prochaine. Plutôt, sur une prochaine mise en place d'un dispositif. Alors, je ne peux pas vous dire exactement ce que c'est. Mais au fond, il y aurait aussi une obligation d'annonce. Alors est-ce que c'est une annonce ou un numéro mais qui permettrait d'avoir une meilleure emprise.

**Daniela: Donc, c'est quelque chose qui est actuellement en discussion ?**

Koch-Binder: Oui !

**Daniela: D'accord, c'est intéressant ! Donc, je suppose que vous ne pouvez pas répondre à la question concernant le type de ce dispositif?**

Koch-Binder: Je ne peux pas vous le dire.

**Daniela: Pas de soucis ! J'avais également lu qu'il y avait des inspecteurs qui avaient été annoncés et il y avait une idée de créer une brigade de contrôle afin de vérifier les logements, vérifier si ceux-ci étaient légaux.**

Koch-Binder : Ah bon ? Vous avez vu ça où ?

**Daniela: C'était un article de la RTS, si je ne me trompe pas.**

Volciane Casasnovas: C'est juste.

**Daniela: C'était en 2018, il me semble.**

Koch-Binder : Vous confondez peut-être avec d'autres choses ? Car pour ma part, je ne connais pas d'inspecteur. Je ne connais pas l'existence d'inspecteurs attachés à "aller" vérifier si un appartement est Airbnb ou pas.

**Daniela: En tout cas, c'était une idée qui avait été annoncée.**

Volciane Casasnovas : Pouvez-vous préciser votre question, car il me semble que vous n'aviez pas tout à fait terminé?

**Daniela: C'était que vous aviez prévu d'engager des inspecteurs pour contrôler que les loueurs Airbnb respectent la loi. Et ma question était de savoir ce qu'il en était aujourd'hui ?**

Volciane Casasnovas: Si je me trompe pas, c'était une avance de M. Rogers.

**Daniela: Effectivement !**

Volciane Casasnovas : En effet, il avait été questionné sur Airbnb et qui avait répondu dans le sens de la LDTR. Il y avait effectivement, je ne sais plus quel a été le terme employé sur l'inspecteur, mais une équipe qui était en charge de faire respecter la LDTR. Donc, c'est l'équipe dont je vous parlais tout à l'heure, dont je suis responsable et qui est effectivement en charge de la bonne application de la LDTR sous tous ses aspects. Et notamment sous l'aspect Airbnb. Par contre, ce ne sont pas des inspecteurs qui sont dédiés à cette part de l'application de la loi.

Koch-Binder: La loi LDTR concerne également les rénovations, les transformations, les implications sur les loyers, etc.

**Daniela: Oui, exactement. Donc, il est déjà arrivé d'observer ce type de problème ? Que cette équipe, qui se charge de la loi LDTR, travaille sur des cas en rapport avec Airbnb ?**

Volciane Casasnovas: Ah oui, oui tout à fait. Cela fait partie des dossiers qui sont traités. Et effectivement, en 2018, ils sont passés de quatre personnes à cinq personnes.

**Daniela: D'accord, très bien. Donc, indirectement, ils existent mais ils ne s'occupent pas uniquement de ça ?**

Volciane Casasnovas: Exactement. Ils ne sont pas dédiés à Airbnb. Comme ça peut être le cas dans certaines villes, et notamment Paris.

**Daniela: Oui, il me semble qu'il y a eu à Paris, Barcelone et même à Berlin. Et pourquoi vous avez choisi de réguler Airbnb en fixant un nombre de jours ? Et pas forcément d'une autre manière ? Est-ce-qu'il y avait d'autres solutions qui étaient envisagées auparavant ou non?**

Koch-Binder: Le but était de pouvoir entrer dans la loi quelque chose qui régule cette activité. Et on s'est dit que la meilleure manière de la réguler était de partir du fait que ça sortait des logements de leur affectation, vraiment locative, pour en faire quelque chose de commercial et donc pour cela il fallait fixer une durée.

**Daniela: D'accord, il n'y avait pas forcément d'autres idées qui étaient envisagées? C'était vraiment le nombre de jours qui était l'idée principale?**

Volciane Casasnovas: Si on reparle du dispositif, effectivement, c'est quelque chose qui s'est construit au fur et à mesure du temps. En effet, les équipes qui sont sur le terrain se sont rendu compte que ce n'était peut-être pas possible. D'autant plus que les données Airbnb, même si elles sont récoltables via "InsideAirbnb" que je suppose vous connaissez, c'est un exercice quelque peu fastidieux et dont le résultat n'est pas probant. Puisque les localisations, celles qui sont transmises, sont souvent incorrectes ou sont dans un périmètre tellement large que le logement n'est pas identifiable. Donc fort de cette expérience et des expériences des autres, il était difficile de faire autrement. Enfin ça on l'a su après enfaite, le but c'était de définir dans un premier temps le périmètre légal et ensuite voir comment on pouvait appliquer cette loi. Aujourd'hui, il y a d'autres choses qui sont mises en place, qui vont l'être.

Koch-Binder: Il faut dire aussi, c'est que le changement d'affectation dans la loi LDTR, c'est déjà quelque chose qui est connu de longue date. Donc, c'était bien de le prendre sous cet angle-là. De dire "ça c'est un changement d'affectation du logement".

**Daniela: D'accord, parfait.**

Koch-Binder: Vous auriez pensé à quoi ? Parce qu'on est toujours à la recherche d'idées !

Volciane Casasnovas: Juste !

**Daniela: Alors, aujourd'hui, je sais qu'il y a d'autres solutions qui existent. Il est vrai que je trouve que ça aurait été pas mal de travailler et de pousser**

**Airbnb à mettre une limite pour, par exemple, ne pas dépasser les 90 jours sur le site. Je pense que vous savez, mais il y a également l'option "logement longue durée", que j'ai essayé, et lorsqu'on clique sur cette option on peut facilement réserver plus de 90 jours. Et j'ai pu observer qu'il y avait plusieurs appartements et biens qui étaient disponibles.**

Volciane Casasnovas: Vous avez vu aussi que le site Airbnb a évolué durant le confinement et qu'effectivement il y a plus d'options et qu'avant même de pouvoir regarder les logements, il faut créer un compte. Ce qui n'était pas le cas avant, les annonces étaient consultables sans compte avant.

**Daniela: Ah oui, d'accord.**

Volciane Casasnovas : Effectivement, il y a eu ce changement dans le courant de l'année où les annonces sont plus consultables sans être connectées.

**Daniela: D'accord pour ma part je n'ai pas fait attention à ce détail car j'ai toujours eu l'application et directement fait un compte.**

Volciane Casasnovas: Sur les smartphones c'est différent. Mais c'est un changement notable depuis quelques mois.

Koch-Binder: Et puis, il semblerait qu'ils évoluent dans leur marché. C'est-à-dire qu'effectivement, ils sont maintenant intéressés à la location sur le long terme. Parce que justement il y a toutes sortes de problématiques et qu'il y a eu pleins d'histoires, de location qui ont dégénéré et toutes sortes de problèmes.

**Daniela: Oui, surtout au niveau des nuisances, des fêtes, etc. Ils ont également appliqué une nouvelle restriction pour les moins de 25 ans dans certains pays. Pour diminuer les risques de nuisances ou fêtes non autorisées, les jeunes ne peuvent plus louer des logements entiers pour une courte durée à proximité de leur domicile.**

Koch-Binder: Une dernière chose quand vous dites que peut-être, ça aurait été intéressant de contraindre Airbnb à quelque chose, c'est compliqué.

**Daniela: Oui j'imagine! (Rires)**

Koch-Binder: Très compliqué. Très, très, très compliqué.

Daniela: J'avais cru lire également dans un article qu'il ne voulait pas forcément appliquer ce genre de dispositif, si on peut dire ça. Parce que ses concurrents n'étaient pas forcément obligés de la même manière et que ça leur faisait, en quelque sorte, de "l'ombre".

Volciane Casasnovas: Enfin, les concurrents, pour les citer tel que Booking ont aussi d'autres marchés. Dans le sens où ils proposent aussi énormément d'hôtels. Ensuite, en termes d'applicabilité, et pas au sens de la LDTR, mais s'il avait été possible de connaître l'activité d'Airbnb et qu'il y ait toute cette transparence, il y a effectivement la taxe de séjour. Et ça c'est un autre aspect,

au même titre que les hôteliers. Après, il y a un aspect aussi "équitable" parce que l'origine d'Airbnb c'est ces échanges d'appartements. Puis, il y a le côté "fair" et il y a justement des plateformes qui ont été créés sur le "fairbnb", ce qui peut être un autre angle d'approche.

**Daniela: Oui, j'ai vu cela.**

Koch-Binder: Ce qui faut se dire aussi c'est que Airbnb n'est pas une société domiciliée en Suisse.

**Daniela :Non.**

Koch-Binder : Donc, si vous voulez "discutez avec elle" il faut partir assez loin.

**Daniela: Oui ! (Rires)**

Koch-Binder: Et donc, ça devient très, très compliqué. Ils jouent aussi là-dessus en disant : "Oui, on ne voulait pas parce que...".

**Daniela: Oui, ça les a bien arrangé. (Rires)**

Koch-Binder : Exactement !

**Daniela: Et vous savez s'il a été difficile, par exemple, pour le gouvernement de prendre contact avec eux ? Ou si ce sont eux qui sont venus pour coopérer, par rapport à la réglementation, à la taxe de séjour ?**

Koch-Binder : Je ne sais pas. Je ne sais pas comment cela s'est passé.

Daniela: Très bien, sans soucis ! J'aurai été curieuse de savoir. (Rires)

Koch-Binder: Vous avez réussi à avoir un contact avec eux ou pas ? Avec Airbnb ?

**Daniela: Non, non, non, c'est juste "impossible". Enfin très compliqué. Je me suis vraiment concentré sur des acteurs qui sont sur Genève. Et je ne suis pas sûre qu'ils veulent réellement répondre à mes questions. (Rires)**

Koch-Binder : Vous devriez leur envoyer votre mémoire pendant les fêtes.

**Daniela: Oui, je ne sais pas s'ils vont le lire, mais j'essayerais. (Rires). Ensuite, avez-vous déjà appliqué des sanctions aux loueurs qui enfreignaient la loi? Qui ne respectaient pas la loi?**

Volciane Casasnovas: Alors pour ce point, je ne peux pas vous répondre.

**Daniela: Très bien. J'avais lu que ça se faisait également beaucoup par dénonciation?**

Volciane Casasnovas: Oui.

**Daniela : Est-ce-que ça "fonctionne"?**

Volciane Casasnovas : Effectivement, si vous voulez quand on parle de dénonciation, il y a deux aspects, il y a l'aspect où le voisin écrit une lettre en disant "ça ne va pas j'ai des nuisances". C'est ce qu'on entend la plupart du temps. Et puis, il y a ce qu'on appelle, nous aussi, une dénonciation dans la fonction à l'office. C'est qu'il advient que lors de l'instruction d'un dossier, on s'aperçoit qu'il y a quelque chose qui ne joue pas par rapport à Airbnb ou par rapport à autre chose. Et c'est aussi une forme de dénonciation, en tout cas dans notre jargon.

**Daniela: D'accord, moi je pensais plus à des plaintes du voisinage ou des choses comme ça. Mais c'est vrai que je n'avais pas pensé à cela.**

Volciane Casasnovas : C'est aussi des choses qui arrivent. Mais ce n'est clairement pas la majeure partie. Il y a des situations qui sont portées à notre connaissance par d'autres groupes.

**Daniela: C'est intéressant à savoir ! Je ne sais pas si ça rejoint ce que vous avez dit auparavant mais le fait qu'il n'y ait pas vraiment de moyens de contrôle, de contrôler si ces 90 jours sont respectés, est-ce-que vous pensez que ça motive les loueurs à agir de manière légale ? Ou que dans le cas contraire, ils ont cette "liberté" et qu'ils ne s'en soucient pas?**

Volciane Casasnovas: J'ai envie de vous répondre de manière imagée. Quand il y a un feu rouge, vous savez que le règlement de la route fait que vous devez vous arrêter. Est-ce-que ça induit le fait que vous ayez envie de le dépasser ou pas ?

**Daniela: (Rires). Non, s'il est rouge je ne dépasse pas. (Rires)**

Volciane Casasnovas: Donc, c'est plus une connaissance en fait de l'existence de ce feu rouge.

**Daniela: Très bien. J'avais vu au travers du site "Inside Airbnb" et "AirDNA" que la majorité des logements Airbnb étaient situés au centre-ville. Pensez-vous, par exemple, que la loi LDTR qui limite à 90 jours, devrait peut-être être adaptée pour chaque commune de manière différente ? Puisque pas toutes les communes sont impactées de la même façon par cela. Peut-être que dans certains endroits ou communes, cela pourrait "arranger" et pas poser "autant" de problèmes en centre-ville?**

Volciane Casasnovas: Alors la LDTR est cantonale donc elle s'applique de manière uniforme sur tout le canton. Après, il y a effectivement l'histoire des résidences secondaires, et là c'est pris en charge par la commune.

**Daniela: Mais vous pensez que cette loi LDTR "fonctionne" vraiment pour toutes les communes ? Ou est-ce-que la possibilité d'autoriser des Airbnb**

**dans certaines zones et interdire ces logements Airbnb dans d'autres communes pourrait être une bonne solution ?**

Volciane Casasnovas : C'est pas tout à fait le cas à Paris. Il y a eu un transfert de données automatique pour les quatre premiers arrondissements. C'est dans l'entente qui a été faite avec Airbnb. Je comprends votre question sur la géographie et sur l'intérêt en fait géographique du site. Maintenant, la LDTR s'applique de manière uniforme pour toutes les habitations. On est dans une autre optique, c'est-à-dire qu'on est dans le fait de préserver l'habitat existant, le parc de logements locatifs sur Genève. Cela ne s'applique pas de la même manière au sens de la LDTR.

**Daniela: D'accord. Est-ce que vous pensez que la situation actuelle d'Airbnb à Genève est préoccupante ? Ou pensez-vous qu'Airbnb, par exemple, pourrait impacter Genève, de la même manière que cela a impacté Barcelone ou Berlin, dans un futur? Même si je ne pense pas que ce soit le cas actuellement.**

Volciane Casasnovas: La situation actuelle, après cette période qu'on a vécu, est un peu incertaine. Je ne sais pas du tout comment ça va évoluer et je crois que personne ne le sait. Mais avant cette période-là, si on parle d'avant, c'est effectivement ces données par rapport à la particularité de Genève, sur cette ville internationale, sur le mouvement plutôt de personne de travail plutôt qu'au tourisme. C'est toutes ces données-là qui font que le marché locatif à Genève a sa particularité et que Airbnb est un facteur. Ce n'est pas le facteur principal de l'augmentation de la pénurie.

**Daniela: Oui, donc ça rejoint totalement ce qu'on a dit auparavant. Avez-vous déjà, par exemple, essayé de demander des données "authentiques" à Airbnb ou non?**

Volciane Casasnovas: Je pense que les négociations sont passées vraiment au niveau du gouvernement, en tant qu'office on ne peut pas.

**Daniela: Très bien. Ma prochaine question rejoint les informations que vous m'avez fournies auparavant, mais d'autres restrictions allaient être certainement mises en place dans un futur ?**

Koch-Binder: Enfin "restriction", ce n'est pas une réglementation différente.

**Daniela: D'accord, on va dire qu'elle va être révisée. Très bien. De plus, est-ce que vous pensez que la présence d'Airbnb apporte tout de même des avantages, par exemple pour les résidents genevois ou même pour la ville de Genève ? Ou a-t-elle plus de côtés néfastes?**

Volciane Casasnovas: Ce qui est certain, c'est que Airbnb à changer la manière de voyager et de louer des biens. Pour des personnes qui sont en voyage d'affaires, je pense que ça a dû faciliter effectivement leur voyage et qu'ils n'étaient pas contraints d'aller que dans des hôtels. Alors ça a dû changer pour ces voyageurs-là. Est-ce que ça a changé le visage de la ville? Je ne pense pas.



**Daniela: D'accord, mais est-ce que vous pensez que c'est tout de même une opportunité ? Par exemple, pour la Ville de Genève, de pouvoir accueillir plus de personnes? Parce que ce qui est dit et sachant que la Ville de Genève coûte assez cher, c'est que les logements Airbnb coûtent moins cher qu'un hôtel.**

Koch-Binder: Justement, c'est ce que je vous disais avant. Je ne sais pas si c'est le cas, mais je pense qu'Airbnb a fait évoluer l'offre hôtelière. Je ne sais pas si c'est le cas à Genève.

Volciane Casasnovas: Ça dépend de quel côté on regarde aussi les choses. Parce qu'une nuitée, effectivement en Airbnb, c'est moins cher qu'une nuitée en hôtel. Par contre, si on reporte cette nuit, enfin le loyer de cette nuitée à un loyer mensuel, c'est beaucoup plus cher. Et le but de la LDTR, c'est de préserver ces loyers mensuels. Pour l'activité commerciale, sans doute, ça a eu un impact et pour les affectations de logement ça a un autre impact et celui-là est négatif, c'est certain.

**Daniela: D'accord, parfait. Est-ce que vous savez si la ville de Genève a des projets futurs pour lutter contre la pénurie de logements?**

Koch-Binder: La ville de Genève ou le Canton ?

**Daniela: Le canton, pardon!**

Koch-Binder: Il y a toute la réglementation sur les logements en zone de développement avec beaucoup de projets qui sont en construction. Enfin l'année passée ou cette année, on est au plus haut nombre de logements nouvellement construits depuis je ne sais plus combien d'années.

Volciane Casasnovas: 15 - 20 ans.

**Daniela: Très bien, donc il y a des choses qui se font pour améliorer la situation en tout cas ?**

Koch-Binder : Pour tenter de régler la pénurie.

Volciane Casasnovas: C'est le principe de ces politiques publiques qui sont la LDTR et la LEL.

**Daniela: Ma dernière question est: comment voyez-vous l'évolution d'Airbnb à Genève? Est-ce que vous pensez qu'il y aura de plus en plus de logements, est-ce que ça va diminuer ou stagner? Si on parle d'avant la situation sanitaire actuelle et après la situation ? Quels sont vos points de vue?**

Koch-Binder: Sur l'offre d'Airbnb à Genève, c'est ça?

Daniela: Oui, exactement. Est-ce qu'il y aura plus de logements? Une augmentation, diminution, voire stagnation, selon vous?

Volciane Casanovas: Alors, j'imagine qu'effectivement compte tenu du fait qu'il y a moins d'avions, moins de voyages d'affaires, qu'aujourd'hui énormément de choses se passent en visioconférence et de manière totalement dématérialisée. Clairement il y aura moins de mouvement et il y aura sûrement moins de voyageurs, donc moins de demandes. C'est bien pour ça aussi qu'on assiste, peut-être, à un recadrage de la politique Airbnb sur des plus longues durées. Donc, sur comment était Airbnb avant, je pense qu'il ne faut pas perdurer dans ce "business model", par contre ils sont déjà en train d'évoluer sur des plus longues périodes de location. Et là, pour l'instant, j'avoue ne pas m'être posé la question de savoir comment et de quelle manière cela ne respectait pas la loi ou cela la respecte. En l'occurrence, ce sera plutôt une bonne nouvelle.

Koch-Binder: Devenir une espèce de régie.

Volciane Casanovas: Oui, c'est ça.

**Daniela: Donc, vous rejoignez son avis ?**

Koch-Binder: Oui, c'est très difficile de se projeter. Mais effectivement je pense que le risque que Genève devienne Paris avec toutes les nuisances, ça je n'y crois pas.

**Daniela: D'accord. Pour vous ça ne sera jamais aussi important que dans les autres villes.**

Volciane Casanovas: Je reviens concernant une question précédente en rapport avec la politique publique. Je vous parlais de diverses politiques publiques dont la LDTR et la LGL mais il y a également la LUP .

Koch-Binder: Logements d'utilité publique.

**Daniela: Ah oui ! Donc cela est par rapport aux logements subventionnés ?**

Koch-Binder: Oui.

**Daniela: D'accord, très bien. En tout cas pour ma part j'ai fait le tour, je n'ai pas d'autres questions. Je ne sais pas si vous avez un élément à ajouter que j'aurais éventuellement oublié d'émettre ou de discuter ?**

Volciane Casanovas: Non. Enfin je pense que c'est du bon sens que de se dire aujourd'hui que personne ne sait réellement comment cette entreprise va évoluer ainsi que les entreprises similaires. Et puis quel impact celle-ci va avoir sur le logement dans le futur, et plus particulièrement à Genève ? Personne ne sait, même à Paris, à Barcelone ou à Berlin, compte tenu du fait que les voyages sont réduits pour le moment. Ils ont beau avoir réussi leur entrée en Bourse.

**Daniela: Oui j'ai vu, et ça a plutôt bien marché d'ailleurs. (Rires).**

Koch-Binder: Oui, oui. Mais tout dépend aussi de comment évoluent les transports. Parce que Airbnb a aussi pris son envol avec les vols super bon marché. Car avant, vous ne vous souvenez pas vous n'étiez pas né, mais quand j'avais votre âge pour aller à Barcelone c'était plusieurs centaines de francs. Beaucoup de centaines de francs, pas 200 francs, pour faire un aller-retour à Barcelone. Tout ça a été en lien et tout dépend de comment les choses évoluent. Par contre, la chose sur laquelle moi je voulais juste encore insister, c'est de dire que les logements subventionnés, la sous-location pour ces biens est totalement interdite. Et que si par hasard on découvre une infraction, c'est la résiliation du bail. Normalement Airbnb ne s'attaque pas aux logements subventionnés.

**Daniela: Oui, c'est niet. (Rires)**

Koch-Binder : C'est niet.

**Daniela: Très bien ! Du coup c'est tout bon pour moi. Merci beaucoup de m'avoir reçu et pour avoir pris le temps de répondre à mes questions. J'étais très contente de vous rencontrer.**

Volciane Casasnovas, Koch-Binder: Merci beaucoup et nous aussi !

Koch-Binder: Et vous nous donnerez un exemplaire de votre travail ?

Volciane Casasnovas: Très volontiers.

**Daniela: Mais oui, avec grand plaisir.**

## **Annexe 7 : Interview avec Monsieur Genier**

**L'Interview a été enregistrée**

**Daniela: Parfait. Alors la première question s'est pensez-vous que Airbnb permette d'attirer plus de voyageurs ou un autre type de clientèle? Ou que la plateforme répond à un autre type de demande?**

M.Genier: Je pense qu' Airbnb en fait permet de combler... Pas donner un autre type de demande, mais en termes d'offres, ça ajoute de l'offre, surtout dans le segment 2 à 3 étoiles.

**Daniela: Deux et trois étoiles ?**

M.Genier: Oui. En général, ce qu'on voit c'est qu' effectivement, ils ne sont pas tellement... C'est rarement en compétition avec le segment ent 4. En tout cas, pas 5 étoiles ni le 1 étoile, parce qu'il y a quand même un certain niveau, un certain standing qui est offert. Donc plutôt 2 ou 3 étoiles, c'est ce qu'on voit d'habitude. Est-ce qu'il permet d'attirer plus de voyageurs ? Je ne suis pas certain parce que dans les villes comme ça, c'est une offre d'hébergement. C'est moins une offre d'expérience, alors qu'au départ c'est de l'expérience, mais c'est plus considérée comme une offre d'hébergement.

**Daniela: D'accord. Quand vous dites que ça permet de compléter, c'est en tout temps ou c'est généralement que lorsqu'il y a des événements sur Genève ?**

M.Genier: Ouais... En tout temps, c'est vrai. Non je pense en tout temps, c'est devenu tellement habituel enfaite pour les personnes qui vont participer à des évènements, de regarder sur les deux plateformes. En général ils regardent sur les grandes plateformes de réservation, que ce soit avec Booking, Expedia, tous les TripAdvisor et, autres et, Airbnb à côté. Donc, d'après moi, en tout temps les personnes regardent et bien entendu peut-être qu'il y a plus de demande lorsque les hôtels sont complets, parce qu'il y a des grands événements.

**Daniela: Bien sûr, d'accord. Donc, la deuxième question est pensez-vous que Airbnb permet de diversifier... Ah pour le coup, ça rejoint ce que vous avez dit. Est-ce-que cela diversifie l'offre d'hébergement touristique pour les voyageurs qui viennent à Genève ? Du coup, oui ?**

M.Genier: Je pense que c'est un plus en tout cas pour les villes. Je vois moins ça comme une diversification que comme une augmentation. En tout cas pour Genève, parce qu'il y a beaucoup de chambres qui sont des chambres simples, qui n'ont pas l'expérience Airbnb. Si c'était vraiment dans l'idée originale d'Airbnb qui est... Vous vous rappelez peut-être de la vidéo de promotion qui disait " Don't go to Paris, don't go to London, live Paris, live London" ?

**Daniela: Oui !**

M.Genier: L'exemple, justement, qui était l'esprit original d'être reçu par un local, puis de partager des choses, etc. Donc oui, ce serait une vraie... Et puis, il y en a, ça existe bien sûr, mais une bonne partie de l'offre était, jusqu'à avant la crise, une enveloppe d'hébergement qui permettait de renforcer le montant qu'il y avait entre 2 et 3 étoiles.

**Daniela: Très bien, merci pour ces informations. Ensuite, pensez-vous que Airbnb facilite la promotion ou est un canal de promotion pour la Ville de Genève?**

M.Genier: C'est possible. Des fois Airbnb fait des campagnes de promotion mais bon, en soi, encore une fois, c'est plutôt un service. Airbnb a relativement peu d'intérêt à faire la promotion d'une destination. De ce que je comprends, ils font de temps en temps, mais pas comme je le disais avant "Don't go to Paris, don't go to London". Ils prennent des grandes destinations, pour dire que dans ces grandes destinations on a une autre solution pour vous. Alors je n'ai pas encore vu de campagne de promotion avec Genève, qui était intégrée. Ça pourrait l'être parce que c'est un canal de distribution qui est extrêmement fort, qui a énormément de contacts, qu'ils ont des contacts enregistrés. Donc ils reçoivent vraiment des messages. Bon moi-même je pratique Airbnb quand j'en ai l'occasion, et puis ils ont un message qui est très, très bien fait. Donc, ça pourrait l'être mais en soi le simple fait d'avoir Airbnb dans une destination, ce n'est pas une garantie d'avoir une promotion supplémentaire. Par contre, c'est un canal de promotion pour la ville.

**Daniela: Bien, d'accord.**

M.Genier: Qu'on pourrait exploiter plus. Et je sais pas si ça répond à une future question, mais le fait est que jusqu'avant l'arrangement qu'on a, donc le projet de loi, il y a un contrat qui a été établi entre le canton de Genève et puis Airbnb. Qui est notamment la perception de la taxe de séjour.

**Daniela: Oui, j'ai vu !**

M.Genier: Ce contrat-là nous permet maintenant de travailler avec Airbnb. Avant il nous aurait été complètement impossible, voire interdit, de faire une campagne et puis d'investir avec Airbnb dans une campagne de promotion. Maintenant, que les choses ont été normalisées... que la relation légale a été normalisée. On pourrait se le permettre, c'est effectivement une piste qu'on peut exploiter.

**Daniela: D'accord ! Si jamais par la suite, j'aurai une autre question qui concerne aussi la taxe de séjour mais elle "arrive" un peu plus tard.**

M.Genier : Ok !

**Daniela: La question que je voulais poser, est-ce-que pour vous le fait que Airbnb soit présent à Genève ce n'est pas forcément... Ça ne va pas forcément attirer plus de personnes ou alors ça ne veut pas dire que les personnes vont plus venir ?**

M.Genier: Non, non du tout. C'est comme si vous dites: est-ce-que le fait qu'on ait Uber à Genève cela va faire venir plus les personnes. Non. C'est une autre solution que les gens attendent, c'est de toute façon espérer. Ça serait terrible de ne pas l'avoir.

**Daniela: D'accord !**

M.Genier: Mais le fait de l'avoir ça ne change pas grand-chose. Par contre, c'est un canal de promotion très puissant. ça oui !

**Daniela: Très bien ! La prochaine question alors... Pensez-vous qu'un voyageur puisse découvrir des endroits, des quartiers et vivre une expérience plus authentique, comme si c'était un résident local, s'il loge dans un hébergement Airbnb ?**

M.Genier: Alors oui, si c'est dans l'état d'esprit originel d'Airbnb. Et que les hôtes font le travail correctement. Donc, oui à la base...

**Daniela: Pardon, car si les hôtes ne sont pas forcément présents, cela n'est pas vraiment authentique ?**

M.Genier: Non, pas vraiment. Il faut vraiment qu'il ait le contact, être chez la personne. Le problème qu'on a maintenant... Je peux vous envoyer, je viens d'écrire et de publier un livre blanc. Vous le trouverez et d'ailleurs on a fait un nouveau site, nouveau site qui a été lancé "Genève.com". Et si vous faites "Genève.com/livreblanc", vous téléchargez directement un PDF et vous verrez une partie sur Airbnb. On a vu, en fait, ces derniers temps des grands loueurs qui faisaient leur business avec Airbnb mais ils avaient une vingtaine d'appartements et c'était un business. Ils louaient et après ils sous-louaient via Airbnb à des prix plus élevés. Du fait de la crise, vu qu'il y a beaucoup moins de demande il y a beaucoup de ces appartements qui sont retournés sur le marché de location du long terme.

**Daniela: Oui, oui, c'est très intéressant je vais regarder! Du coup, vous m'avez dit c'est "Genève.com/livreblanc" c'est ça ?**

M.Genier: Exactement, oui !

**Daniela: Alors je vais aller regarder. C'est super intéressant. Merci pour l'information. Mon autre question est: pensez-vous que Airbnb puisse être une alternative moins coûteuse à un hôtel genevois pour les voyageurs? Est-ce-que c'est vraiment vrai ?**

M.Genier: Dans certains cas, oui c'est possible. Mais ce qu'il y a c'est que le comparatif est toujours difficile à faire parce que d'avoir simplement une chambre à disposition, effectivement si on regarde les prix si on fait un comparatif de prix en général. Toutes choses étant égales par ailleurs, ils sont moins chers si ce n'est que la surface... Après, il y a beaucoup d'éléments qui ne sont pas pris en compte. Qui sont, je crois que vous les avez analysés: la partie de l'hygiène, de respect de l'aspect privé, de la sécurité et puis tous les services annexes. C'est

une offre qui n'est pas complète, c'est moins cher mais pas d'aussi bonne qualité et pas aussi sûre.

**Daniela: Donc, pour vous, est-ce que Airbnb n'offre pas le même service qu'un hôtelier genevois ? C'est deux choses différentes ?**

M.Genier: Oui, tout à fait. Il offre la base qui est la même c'est-à-dire un toit, un lit et une salle de bain.

**Daniela: Mais dans la prestation en soi, ce n'est vraiment pas la même chose ? C'est vraiment deux choses différentes ?**

M.Genier: Disons qu'il y a certains éléments de garantie qui ne sont pas les mêmes. Simplement... Il y a trois éléments clés, c'est vraiment le côté hygiène, je pense que ça va être crucial pour la suite. Le côté sécurité, est-ce que l'endroit est bien sécurisé, est-ce qu'on peut laisser ces valeurs sur place etc. Et puis, respect de la sphère privée. Il y a eu de nombreux cas où il y a des caméras qui avaient été installées dans des Airbnb.

**Daniela: Oui il y a eu des trucs un petit peu bizarres. (Rires)**

M.Genier: Oui effectivement. Mais rares sont les personnes qui regardent ça quand même.

**Daniela: Mais vous savez si c'est... J'ai vu que ça s'est beaucoup passé aux Etats-Unis, mais à Genève, vous savez s'il y a eu des cas similaires ?**

M.Genier: Aucun cas reporté à Genève. Mais je sais qu'il y en avait beaucoup à Paris, à Barcelone, dans quelques grandes villes. Surtout là où c'est la fête, où il y a des gens qui viennent... Les voyeurs qui veulent regarder ça, s'intéressent justement à ces groupes.

**Daniela: D'accord.**

M.Genier: Un homme d'affaires qui vient et qui travaille... Airbnb c'est un peu moins intéressant peut-être. (Rires)

**Daniela: Oui ce n'est pas la même "ambiance". (Rires). Ensuite, Airbnb verse enfin la taxe de séjour à la Ville de Genève, au canton de Genève. Quel est votre avis là-dessus? Comment est-ce que vous avez procédé pour arriver à cet accord si vous avez été en soi en relation avec cela ?**

M.Genier: De par la loi, c'est obligé. Pour nous, mon avis là-dessus, c'est que je peux n'être qu'heureux que ce soit finalement réglé parce que pour nous c'est des revenus supplémentaires.

**Daniela: Bien sûr.**

M.Genier: Ça nous permet aussi d'avoir la possibilité de mettre en avant ce type d'hébergement. Et puis, éventuellement, de travailler avec eux en l'utilisant

comme canal de probation. Le fait que ce soit normalisé, que la relation soit normalisée, je peux en être que satisfait. C'est des ... supplémentaires et puis un partenaire sur lequel on peut compter. Comment est-ce qu'on a procédé pour arriver à cet accord? Alors c'est l'État qui a géré ça. C'est le département du développement économique qui a fait les détails. Par contre, moi j'ai participé, puisque je suis dans la Conférence des directeurs des régions touristiques, à partager les pratiques qui avaient été faites, notamment à Bâle et à Zurich.

**Daniela: C'est un accord qui a été négocié depuis longtemps ? Enfin cela fait longtemps... ?**

M.Genier: Non, c'est entré en vigueur en octobre.

**Daniela: D'accord. Mais c'était quelque chose qui était déjà discuté depuis un moment ? Où c'était compliqué, vous savez comment était la situation ? Était-elle tendue...?**

M.Genier: Ça a été 3 - 4 ans de discussions.

**Daniela: 3-4 ans ? Ah oui quand même !**

M.Genier: Oui, 3-4 ans de discussions, et qu'est-ce qui a permis de pousser ? C'est que deux-trois accords ont été trouvés.

**Daniela: D'accord.**

M.Genier: Et puis après il a été possible de répliquer le modèle pour d'autres villes.

**Daniela: Et si ce n'est pas trop indiscret, cette taxe de séjour maintenant, elle vous permet de faire quoi en plus ?**

M.Genier: C'est des moyens supplémentaires. La chose c'est que, c'est des moyens supplémentaires et puis en même temps c'est une obligation supplémentaire. Parce que d'un côté on touche 3.75 CHF par nuitée Airbnb. Donc c'est estimé plus au moins à 500'000 francs, le retour. Alors je ne sais pas l'estimation que vous avez faite mais vu qu'il y a 90 jours au maximum et puis qu'on considérait avant la crise qu'il y avait à peu près 3 000 objets disponibles, Airbnb à Genève. Donc, cela nous faisait une possibilité de récolter autour de 500 à 600 mille francs. Par contre ça c'est le revenu mais ça vient avec une obligation parce que, selon la loi, toute personne qui paye la taxe de séjour a le droit d'avoir une "Geneva Transport Card". C'est-à-dire un accès illimité aux transports publics de façon gratuite.

**Daniela: C'est comme les hôteliers finalement, qui donnent aux clients, c'est ça ?**

M.Genier: Exactement, c'est lié à la taxe de séjour. Et c'est à nous de la distribuer. Enfin pas directement nous, mais c'est avec unireso.



**Daniela: Donc, si je comprends bien chaque loueur Airbnb, finalement, en versant cette taxe de séjour, peut donner aux touristes ou aux voyageurs qui viennent cette carte ?**

M.Genier: Il a l'obligation légale de la mettre à disposition.

**Daniela: D'accord, alors oui c'est intéressant, je ne savais pas.**

M.Genier: Alors du coup logistiquement, ce n'est pas si simple que ça parce que ça fait beaucoup d'objets. Alors qu'on travaille justement sur une digitalisation de la carte. Et puis, en attendant, les TPG et Unireso essaient de trouver une solution. On leur a proposé une solution où les loueurs pourraient avoir un certain nombre de cartes à disposition et puis ils les mettaient à disposition des personnes. Et puis, ils venaient nous demander des cartes supplémentaires une fois qu'ils étaient arrivés au bout de leurs stocks. Mais Unireso veut trouver une autre solution en attendant. Donc ils ont accéléré la digitalisation, qui serait en fait un QR code et puis toutes les personnes, dès le moment où elles arrivent, qu'elles ont payé leur séjour, elles peuvent avoir le code pour les transports publics.

**Daniela : C'est super intéressant ! Du coup, c'est en cours actuellement ?**

M.Genier: Oui ! Oui c'est en cours.

**Daniela: Ça va bientôt "sortir" ?**

M.Genier: Oui, c'est toute une question de budget et de volonté parce que les solutions techniques existent. Après, il faut les mettre en place. Pour Airbnb, ce n'est pas tellement compliqué parce qu'une fois qu'il y a une confirmation de paiement, elle peut envoyer un lien en disant "vous pouvez cliquer là et ça téléchargera votre "Geneve transport card" pour la période du séjour.

**Daniela: C'est très intéressant ! La prochaine question: pensez-vous que Airbnb est une menace pour tous les acteurs majeurs? Du coup, ça rejoint, en fait, ce que vous avez dit au début... Mais tel que les hôteliers?**

M.Genier: Alors, c'est un peu différent, mais effectivement, ça prend bien entendu... C'est une offre supplémentaire d'hébergement. Maintenant surtout dans cette période d'après crise c'est différent je dirais. Comme au niveau de sécurité sanitaire qui est exigé dans les hébergements. Donc je pense qu'il y a une carte à jouer pour les hôteliers. Après, ça va rentrer en compétition, mais là, ça rentre en compétition c'est principalement les segments 2 et 3 étoiles.

**Daniela: D'accord.**

M.Genier: Pas tellement le 1 parce que le 1 est déjà très bon marché et pas tellement le 4, parce ce qu'on peut espérer d'un 4 étoiles est beaucoup plus élevé que ce qu'on peut avoir dans un Airbnb.

**Daniela: Ok, d'accord. Est-ce-que les hôteliers genevois de base sont un peu en colère contre la présence d'Airbnb ? Ou est-ce-que c'est quelque chose qui les gêne ? Parce que j'avais lu des articles comme quoi ils considéraient Airbnb un peu comme une concurrence déloyale, est ce que c'est toujours le cas?**

M.Genier: Bien entendu. Si vous vous mettez dans la position d'un hôtelier, c'est déjà un concurrent de plus sur le marché, c'est-à-dire plus de personnes pour le même gâteau. Donc déjà, c'est un concurrent de plus. Alors ça, c'est une chose. Après c'est un concurrent qui, effectivement, n'a pas les mêmes obligations légales. Donc c'est effectivement une forme de concurrence déloyale, mais bon on peut bien comprendre qu'un hôtelier dise : "Nous on est quand même avec des exigences". Alors là je reprends vraiment les trois éléments qui sont essentiels, des exigences d'hygiène, des exigences de sécurité, respect de la sphère privée, qui ne sont pas respectés, enfin qui ne sont pas forcément respectés mais qui ne sont pas obligatoires pour les Airbnb. Et puis, il y avait en plus la taxe de séjour donc c'était un élément en plus souvent. Leurs clients devaient payer donc c'était un surplus au prix. Qui n'est pas énorme, 3.75 CHF sur un logement dans cette classe-là, entre 80 et 150 CHF, ce n'est pas forcément un élément beaucoup plus élevé. Mais c'est une partie administrative, c'est... Enfin voilà, il y a beaucoup d'éléments qui sont et qui font qu'il y a une distorsion de la concurrence. Je ne suis pas sûr de dire complètement une concurrence déloyale parce qu'en fait Airbnb suit ce que la loi lui impose. C'est en tout cas une distorsion de la concurrence.

**Daniela: D'accord, mais pour vous, par exemple, le fait qu'il y ait la taxe de séjour maintenant qui soit versée... Enfin qu'ils soient un petit peu au même niveau de ce côté-là, est-ce-que vous pensez que les hôteliers genevois sont toujours un petit peu... ? Qu'ils trouvent toujours que c'est un peu une concurrence déloyale?**

M.Genier: Je pense qu'il faudrait demander directement à des hôteliers. C'est eux qui vous diront mieux, mais je pense qu'ils s'aligneront justement sur le fait qu'il y a une distorsion parce qu'ils ont des normes légales, qui régissent l'exploitation d'un hôtel et des normes légales qui sont complètement différentes.

**Daniela: D'accord.**

M.Genier: En termes d'hygiène, de sécurité, de respect de la sphère privée, des employés, etc.

**Daniela: Oui d'accord. En fait, j'ai déjà eu contact avec deux hôteliers à Genève et en fait, j'ai discuté un petit avec eux et ils me disaient que Airbnb n'était pas vraiment un concurrent parce qu'ils n'offraient pas les mêmes prestations, etc. Donc, c'était juste pour savoir si vous aviez peut-être un autre avis en tête ou autre. Alors, pensez-vous que les hébergements Airbnb puissent être un risque pour l'image de Genève, sachant qu'un Airbnb ne peut pas forcément garantir la même expérience qu'un hôtelier?**

M.Genier: Airbnb, d'une manière générale... Enfin, c'est ce qui fait partie de toute cette économie disruptive, c'est qu'il y a beaucoup moins de contrôles sur la qualité. Est-ce qu'il y a un risque? Oui, il y a toujours un risque, mais il y a aussi un risque avec certains hôtels qui ne respectent pas les normes.

**Daniela: C'est vrai.**

M.Genier: Mais pas particulièrement Airbnb plus qu'un autre, c'est un prestataire de services en hébergement et puis il y a toujours le mouton noir, autant dans le milieu d'Airbnb que dans le milieu des hôtels. Maintenant on n'a pas les problèmes de grandes villes comme à Barcelone, Paris ou à Londres. On sait que les fêtards créent de gros problèmes de cohabitation.

**Daniela: Oui.**

M.Genier: Je pense plutôt qu'en termes d'image, il y a un gros risque de problème de cohabitation entre les touristes qui logent dans un Airbnb, pas ou très peu contrôlé et puis les habitants des autres appartements.

**Daniela: D'accord, parfait. Ensuite, que pensez-vous de la loi LDTR, des 90 jours autorisés par an ? Qui a été instauré par le canton de Genève pour les hébergements Airbnb ? Est-ce-que ça pénalise le tourisme ? Est-ce-que c'est une bonne chose pour le secteur résidentiel à Genève ? Quel est votre avis ?**

M.Genier: Franchement, je ne me prononce pas tellement sur le cadre légal, moi je ne "fais pas de la politique" je fais de la promotion du marketing touristique. S'il y a une loi qui a été mise en place, c'est parce qu'elle répondait certainement à une certaine nécessité et une volonté de donner justement un cadre légal à une offre. Qui, effectivement, peut amener encore une fois des problèmes entre les résidents et les personnes qui viennent louer, ça peut avoir le mécanisme où il y a des grands loueurs justement qui bénéficient... Enfin, ça a été mis en place, ça a été accepté dans un cadre légal, voilà.

**Daniela: Alors la prochaine question, je sais pas si vous voulez vous prononcer sur celle-ci, mais apparemment plusieurs hébergements Airbnb seraient illégaux, il y en a beaucoup qui dépasseraient la limite légale et pour le moment, il n'y a aucun dispositif vraiment de contrôle qui a été mis en place par rapport à cela. Est-ce-que vous pensez que le canton de Genève devrait appliquer un contrôle strict pour mieux gérer ces hébergements Airbnb ?**

M.Genier: Encore une fois, c'est une mise en pratique du cadre légal qui revient au gouvernement. D'après moi toute loi qui est établie doit aussi être respectée. Sinon après on a plus vraiment confiance, mais ça c'est d'une manière générale, pas spécifiquement pour Airbnb. Je n'ai pas de chiffres dans quelle mesure justement c'est légal, mais je crois qu'il y a quand même des contrôles qui sont faits. Pas au niveau de la ville, mais peut-être au niveau du canton, de l'administration fiscale cantonale. Je sais que dans certains cantons, ils ont une ou deux personnes qui sont préposées au contrôle d'Airbnb, donc des personnes

engagées à 100% qui contrôlent parce qu'on peut les voir, si c'est le même objet qui arrive régulièrement sur la plateforme Airbnb, on peut voir que c'est illégal. On peut aussi faire des contrôles physiques sur place pour voir ce qu'il en est. A l'heure actuelle, enfin à ma connaissance, il n'y a pas de personne qui est préposée au contrôle Airbnb, c'est possible que ça se développe. Il faut que la confiance soit établie.

**Daniela: Oui, en tout cas, pour le moment, il n'y a pas vraiment de... Enfin il y a des personnes qui surveillent, mais ils ne font pas que ça, ils regardent si la loi LDTR, en soi, est respectée. ça comprend Airbnb mais ce n'est pas que ça. Très bien, pour continuer, il y a plusieurs études qui prouvent qu'une augmentation d'hébergement Airbnb provoque une diminution de l'offre locative résidentielle et entraîne une hausse des prix des loyers des logements. Quel est votre avis là-dessus? Est-ce-que vous pensez que ça peut être le cas à Genève? Que cela diminue l'offre résidentielle locative ?**

M.Genier: Oui alors, nous, on fait de la promotion touristique et puis de l'accueil, donc ça c'est vraiment plutôt des éléments qui relèvent du département du développement économique de l'Etat. Mais c'est ce qu'on a vu dans certaines villes, certains endroits où, effectivement, les prix de location augmentent parce qu'ils sont mis sur une location, une offre pas résidentielle mais d'hébergement. Et puis c'est vrai qu'à Genève les tarifs sont élevés. Maintenant, les loyers sont déjà élevés à Genève, ils arrivent bien à faire une marge et le fait qu'il y ait cette limite des 90 jours c'était pour le but justement d'éviter ce problème. Effectivement, il y a une zone de risque. Ça c'est démontré dans certaines destinations, je pense qu'à Genève c'est plus compliqué parce que le niveau des loyers est déjà très élevé.

**Daniela: Vous pensez vraiment que ça a une influence, finalement?**

M.Genier: A ma connaissance et à l'heure actuelle, on n'a pas vu cette influence mais justement parce qu'il y a un cadre légal.

**Daniela: D'accord, très bien. La prochaine question: la plupart des hébergements Airbnb se trouvent au centre-ville, ce qui pose pas forcément problème dans d'autres communes qui sont un peu excentrées. Est-ce-que vous pensez que... C'est un peu plus compliqué parce que c'est au niveau cantonal, mais qu'une limitation devrait par exemple être adaptée aux Communes ? Que ce soit finalement, elles qui décident de la limitation des locations Airbnb autorisées ?**

M.Genier: Je crois que c'est de la compétence cantonale et ça, c'est vraiment encore une fois un élément légal. Je ne sais pas si vous avez eu la possibilité de parler avec Daniel Loeffler, du département du développement économique ?

**Daniela: Non, je n'ai pas eu l'occasion.**

M.Genier: Parce que c'est lui qui a écrit en fait la loi pour la taxation Airbnb, et qui s'est longtemps penché là-dessus. Parce que ça c'est vraiment... Ça fait partie du cadre légal et des compétences légales, alors est-ce-que c'est la

compétence cantonale ou de la compétence communale ? C'est une bonne question. Après ça, dans les villes, quand une personne cherche un Airbnb, c'est parce qu'il veut être au centre-ville. Je ne suis pas certain que même s'il y avait une offre à l'extérieur de la ville, même si c'est... Après il faut que se soit bien desservi par les transports publics.

**Daniela: Bien sûr. Donc, pour vous, ce ne serait pas forcément une bonne idée... Enfin puisque c'est déjà au niveau cantonal, adapter cela aux Communes ne serait pas forcément une solution ?**

M.Grenier: Je ne vois pas ce que ça pourrait apporter.

**Daniela: D'accord !**

M.Genier : Encore une fois, c'est des réflexions qui se font au niveau cantonal ou disons que c'est du cadre légal.

**Daniela: Oui ! Ensuite, est-ce que vous pensez qu'une forte concentration d'hébergement à un endroit, typiquement au centre-ville, peut modifier l'ambiance ou l'esprit des quartiers genevois?**

M.Genier: Oui, bien sûr c'est évident !

**Daniela: Est-ce que vous pensez que c'est le cas actuellement ou pas du tout?**

M.Genier : Pas à ma connaissance. On n'a aucun problème de cohabitation entre les personnes qui sont dans ces logements Airbnb. Peut-être justement parce que ces concentrations ça existe mais c'est des utilisateurs de Airbnb dans ces zones-là, sont souvent des personnes qui viennent quand même pour affaires. On a moins le phénomène de groupes de jeunes, fêtards qui est plus problématique.

Daniela : Oui, d'accord, je suis d'accord.

M.Genier : La concentration, c'est une chose après, c'est le type de client que vous avez. Donc, ça peut modifier l'ambiance, l'esprit de quartier genevois. De un, ça peut le modifier parce que si c'est des personnes, même qui viennent pour affaires, mais où il y a beaucoup de tournus en fait, la personne vient moins et bien entendu il n'y a pas l'esprit de quartier. Car ce n'est pas un résident habituel avec qui on peut avoir des relations, qu'on croise au café, à la boulangerie ou dans les corridors. Donc oui ça peut changer.

**Daniela: Ça peut changer, mais ça peut pas être aussi "grave" que dans les autres grandes villes, comme vous avez dit Barcelone où c'est vraiment la fête ?**

M.Genier: Exactement !

**Daniela : Donc finalement, ça pourrait poser un léger problème mais pas plus que ça ?**

M.Genier: Pour Genève, je pense que c'est tout à fait contrôlé, pour moi le risque est faible. La plupart de la clientèle Airbnb, soit des hommes d'affaires, soit des représentants d'organisations non gouvernementales ou organisations internationales qui viennent pour des sections. C'est quand même relativement, enfin de ce qu'on a vu, ça reste une occupation en semaine.

**Daniela: Une occupation comment, pardon ?**

M.Genier: Une occupation en semaine.

**Daniela: Ah oui, d'accord merci.**

M.Genier: Plutôt qu'une occupation en week-end par des fêtards. Il doit y en avoir de toute façon, il doit y avoir quelques mécontentements, bien entendu. Mais pas jusqu'à ce que ça puisse créer des vagues comme on a pu voir dans d'autres villes. Mais il faut rester vigilant !

**Daniela: Oui ! Alors, ensuite, pensez-vous que Airbnb est un bon moyen pour les résidents genevois d'optimiser des espaces excédentaires, inutilisés dans leur résidence principale ou secondaire ? Ou même de le faire louer lors d'une absence ? C'est quand même une bonne chose ?**

M.Genier: Pour des résidents Genevois qui ont ça comme résidence principale ou alors qu'ils l'utilisent comme résidence secondaire, c'est un bon moyen. Mais il ne faut pas sous-estimer la charge de travail que ça représente.

**Daniela: Oui c'est vrai ! Et en parlant d'Airbnb, pour vous, vraiment, quels sont les points forts d'Airbnb ? De la présence d'Airbnb à Genève ?**

M.Genier: Je pense que justement il comble un manque de chambre dans les segments 2 et 3 étoiles, donc ça c'est leur force. L'évolution on verra, mais de ce qu'on a vu maintenant, c'est une perte d'un peu près de la moitié de retour des chambres Airbnb sur le marché de la location. Car le taux d'occupation est beaucoup trop faible, pour que ce soit rentable. Mais dans un horizon plus long, ça va rester, c'est une offre qui répond à une demande donc je pense que ça va rester.

**Daniela: D'accord. Et puis, aussi le fait qu'il y ait la crise, la Covid, etc. Est-ce-que vous pensez que les logements Airbnb sont en train de revenir sur le marché locatif traditionnel. Mais est-ce-que vous pensez que ça va durer dans le temps ou que finalement, après ils vont revenir à la location Airbnb ?**

M.Genier: C'est une bonne question, je pense qu'ils vont revenir en même temps qu'il y aura l'augmentation des nuitées, donc, c'est-à-dire on prévoit un retour plus ou moins, un même volume en 2024.

**Daniela: En 2024 ? D'accord !**

M.Genier: Oui ! Le marché de proximité va revenir plus au moins à la normale en 2022, mais pour les marchés plus lointains, donc Etats-Unis, pays du Golfe, reste du monde, Asie... Asie, ils risquent de revenir plus tôt, mais enfin on n'est pas complètement sûr en tout cas pour ce qui est d'Asie du Sud-Est. C'est plutôt jusqu'à 2024.

**Daniela: Très bien. Et j'ai vu aussi qu'il y avait eu une baisse des recettes des hôteliers assez importantes, si je me souviens bien, de 80% ?**

M.Genier: On sait qu'on a, à la fin octobre, -65,7% des nuitées pour la période de janvier à octobre. Parce que les mois de janvier et février ont été excellents. Donc de là, pour la période d'été on est à -78%, quelque chose comme ça. Sur toute l'année de ce que j'ai pu avoir comme discussions avec les différents directeurs, ils ont une perte de chiffre d'affaires qui est entre 75 et 80%.

**Daniela: Ah oui, c'est très important. Et vous pensez que ça va reprendre d'ici 2022, 2024 ou même d'ici l'année prochaine?**

M.Genier: Alors on table sur un niveau des nuitées un petit plus élevé l'année prochaine, surtout à partir du deuxième semestre. Et puis 2022, qui devrait revenir entre 60 et 70% du niveau habituel, 2023 à 80% et en 2024 entre 80 et 100%.

Daniela: D'accord. Et est-ce que vous pensez qu'ils vont tous résister à la crise ? Ou il y en a un qui... ?

M.Genier: Non je ne pense pas. Effectivement, il y aura soit des changements de propriétaire, comme on l'a vu pour le Beau-Rivage récemment. Donc, des reprises par certains propriétaires.

**Daniela: D'accord, ok. Et puis, du coup, la dernière question, c'est comment est-ce que vous voyez l'évolution d'Airbnb à Genève? Est-ce que ça va augmenter, stagner au niveau de l'offre ? Ou diminuer ? Il peut avoir un avis avant et après.**

M.Genier: Ce qu'il y a c'est que ça peut évoluer très rapidement. C'est beaucoup plus facile de rouvrir enfin de remettre sur le marché un logement Airbnb qu'un hôtel complet. Je pense que l'évolution de l'offre va suivre l'augmentation des nuitées. C'est-à-dire que maintenant on a eu une baisse vraiment importante de l'offre, déjà existante. Donc c'est retourner sur le marché des locations longues durées et puis qu'au fur et à mesure en fonction de l'évolution des nuitées, on aura une nouvelle augmentation. Pour revenir, selon moi, je ne pense pas qu'on arrivera plus en 2024. Je pense pas qu'on arrivera à beaucoup plus que ce qu'on avait en 2019.

**Daniela: D'accord, mais est-ce que vous pensez typiquement qu'il y aurait eu plus de logements Airbnb qui auraient été offerts ? Sans la crise, par exemple, s'il n'y avait pas eu la crise COVID ?**

M.Genier: Il y aurait eu une augmentation, bien sûr. Comme il y avait eu une augmentation de la capacité hôtelière, au début de cette année jusqu'à 2023 des planifications d'ouverture hôtelière pour une augmentation de 10% de la capacité des chambres. De 16% pardon ! On avait 1600 nouvelles chambres hôtelières qui allaient arriver sur le marché, alors qu'on en a 9'500, un peu moins de 10'000.

**Daniela: D'accord, parfait, donc pour vous ça va évoluer, augmenter dans le futur ?**

M.Genier: Après 2024. C'est encore difficile de dire où est-ce-qu'on en sera. D'après moi, ça suit la demande et puis on attend justement 2024, on espère un retour au même niveau des nuitées en 2024. Donc, ça suivra cette même tendance.

**Daniela: D'accord, ok. En tout cas, moi j'ai toutes les informations qu'il me faut. Merci beaucoup d'avoir répondu aux questions et d'avoir pris le temps. Je ne sais pas si vous voulez ajouter quelque chose en plus, si j'ai loupé une petite information ou oublié de vous demander quelque chose ?**

M.Genier: Oui, oui. Enfin si vous voulez pour les lectures des citations, si vous avez besoin de complément d'information vous pouvez toujours me contacter, bien sûr !

**Daniela: Parfait, Merci ! Si j'ai besoin d'informations complémentaires, je n'hésiterai pas à vous envoyer un email. En tout cas, merci beaucoup d'avoir pris le temps. C'est vraiment gentil. Merci d'avoir pris le temps de répondre aux questions. Et puis, pour moi, c'est tout bon.**

M.Genier: Parfait, c'est moi qui vous remercie ! Je me réjouis de voir les résultats de votre travail !

**Daniela: Oui ! Je vous tiendrai au courant dès que j'aurai fini. J'ai la soutenance en février, après je n'ai pas de date précise. Mais en tout cas ce n'est pas clôturé avant février, mais je vous tiendrai au courant.**

M.Genier: Mais pour la soutenance c'est avec qui ? Vous êtes avec qui comme professeur ?

**Daniela : Je suis avec monsieur Manu Broccard.**

M.Genier: Ah oui, avec Manu je le connais bien !

**Daniela: Oui voilà ! C'est avec lui que je fais mon travail de Bachelor.**

M.Genier: D'accord, super ! Vous pouvez dire à Manu s'il y a besoin d'un auditeur ou s'il y a une place pour venir voir votre soutenance, ça serait volontiers !

**Daniela: D'accord, parfait, je lui transmettrai le message. Je vais regarder avec lui et c'est gentil en tout cas. Merci beaucoup et je vous souhaite une excellente journée, puis de très belles fêtes aussi.**



M.Genier: C'est gentil, merci à vous aussi !

**Daniela: Merci beaucoup. Au revoir.**

M.Genier: Au revoir.