L'avis de l'expert

Le rendement dope Airbnb

Michel Fleury

Économiste
Raiffeisen Suisse

En y regardant de plus près, la location à court terme d'appartements sur Airbnb peut permettre de gagner un joli pactole. Encore faut-il éviter les écueils réglementaires et assumer ses responsabilités surtout dans les villes souffrant d'une pénurie de logements.

Les taux de vacance élevés – et croissants – en témoignent: le marché immobilier présente un potentiel considérable pour une utilisation plus efficace de l'espace, cette ressource rare et coûteuse. C'est ce que la plateforme Airbnb, née à San Francisco, a reconnu depuis longtemps. Son modèle d'affaires conquiert le monde entier: faciliter la location d'appartements à court terme. En Suisse aussi, Airbnb est en pleine croissance. Aujourd'hui, près de 60 000 objets sont proposés à la location temporaire, soit une offre qui a doublé en l'espace de trois ans. Chaque mois, plus de 450 000 nuitées en Suisse sont réservées via Airbnb. Près de 80% des clients viennent de l'étranger.

A Nendaz (VS), un logement sur quatre est loué via Airbnb. YVAIN GENEVAY

La majorité des offres dispose seulement d'une chambre, que ce soit des chambres privées mais également des petits appartements avec une seule chambre à coucher. Toutefois, surtout dans les régions touristiques, des hébergements bien plus grands sont disponibles. Plus des deux tiers des réservations sur Airbnb sont effectuées dans les régions touristiques alpines. Le canton du Valais, en particulier, est un véritable eldorado pour Airbnb. À Veysonnaz, à Nendaz et dans la vallée de Saas, plus d'un logement sur quatre est proposé à la location à court terme. Dans ces régions touristiques, il s'agit essentiellement d'appartements de vacances.

La majorité des offres est disponible plus de 90 jours par an. Deux tiers des appartements proposés en entier sont des offres permanentes. Seuls certains sont des appartements de vacances qui sinon seraient vides. Il s'agit en grande partie d'appartements hors des grandes régions touristiques opérés strictement à des fins commerciales et qui sont donc retirés du marché pour les locations de longue durée.

Si l'idée de base d'Airbnb était de partager et utiliser de manière plus efficiente les logements inoccupés, la plateforme est de plus en plus exploitée à des fins commerciales. Aujourd'hui, la plupart des annonces proviennent d'acteurs qui proposent plusieurs objets à la location. La professionnalisation en cours montre qu'Airbnb permet de gagner de l'argent. La rentabilité de la location à court terme dépend non seulement des recettes, mais aussi du prix d'achat d'un bien. Les rendements varient considérablement selon les régions, leur attractivité touristique et les prix de l'immobilier. Raiffeisen a calculé le rendement attendu d'un appartement typique de deux pièces, sur la base du prix d'achat et des loyers. Dans l'Oberland bernois, le rendement des capitaux propres est de 14%, contre seulement 3% à Zurich, et ce, en raison du niveau élevé des prix d'achat.

> «Loin de l'idée de base de partage de logements inoccupés, la plateforme est de plus en plus exploitée à des fins commerciales»

Comme la location temporaire rapporte généralement davantage qu'un bail locatif à long terme, le risque existe, dans les villes connaissant une pénurie de logements, que ceux-ci disparaissent du marché locatif normal, aggravant la pénurie. De tels effets néfastes ont entraîné, dans certains pays, un resserrement notable de la réglementation.

www.raiffeisencasa.ch

Chronique

Par Dragana Djurdjevic, directrice chez Wüest Partner
et membre de wipswiss

La dynamique des espaces transfrontaliers

Le poids des travailleurs frontaliers pour le marché de l'emploi en Suisse n'a cessé de croître depuis le début des années 2000. Avec l'entrée en vigueur des accords bilatéraux, leur nombre a augmenté de 4,4% par année en moyenne. Au 2e trimestre 2019, on dénombre 322 800 travailleurs frontaliers contre 138 700 en 2000.

Plus d'un tiers des frontaliers exercent une activité dans l'arc lémanique. Leur poids dans l'emploi total pour les cantons de Genève et de Vaud atteint 23%, respectivement 7%. Ainsi, l'espace transfrontalier genevois représente un bassin de vie de près de 900 000 habitants, 470 000 emplois avec 100 000 travailleurs qui traversent quotidiennement la frontière pour participer au dynamisme économique du canton de Genève.

Cet espace a connu un fort développement démographique au cours des dernières décennies. Et cette pression démographique va s'accentuer: à l'horizon 2030, on prévoit une population de 1 120 000 habitants. La pénurie de logements qui frappe Genève pourrait inciter ses habitants à émigrer vers les régions françaises limitrophes où le marché résidentiel y est beaucoup plus abordable en termes de prix. À Annemasse, par exemple, un appartement à l'achat coûte 3600 francs le m² contre 15 100 francs/m², aux Eaux-Vives (en zone libre et en surface habitable nette).

> «L'espace transfrontalier sera placé à la croisée de nombreux enjeux qui auront un impact sur les marchés immobiliers»

À partir du 15 décembre prochain, avec l'arrivée du plus grand réseau ferroviaire transfrontalier d'Europe, le Léman Express, ces deux villes «voisines» seront reliées en 8 minutes contre un temps de trajet actuel de 30 minutes. Ce qui va encore davantage structurer les marchés immobiliers des deux côtés de la frontière, bien que ces derniers aient leur propre mode de fonctionnement et présentent des dynamiques de prix différentes. Ainsi, tout cet espace transfrontalier sera placé à la croisée de nombreux enjeux en termes de mobilité et d'aménagement du territoire qui auront un impact sur les marchés immobiliers.

www.wipswiss.ch