



Airbnb en Suisse

Analyse des avantages économiques et de l'impact sur le marché du logement



Résumé

La Suisse est une destination touristique qui attire des visiteurs du monde entier. Les Suisses aussi bien que les étrangers aiment découvrir le pays en séjournant dans un hébergement Airbnb. Ce tourisme comporte des avantages pour les hôtes et les voyageurs, ainsi qu'à l'échelle locale, mais des questions subsistent concernant l'impact des locations courte durée sur le marché du logement.

Ce rapport décrit le rôle que jouent les locations courte durée Airbnb sur la disponibilité et le prix des logements, ainsi que l'impact économique estimé de la communauté Airbnb en Suisse. Les informations données permettent de comprendre les avantages du partage de logement à l'échelle locale et éclairent le débat sur la réglementation de l'accueil de voyageurs dans les villes suisses.

Points à retenir :

- **Les locations courte durée sont un moteur économique pour le pays.** Avec **plus de 2 millions de voyageurs** accueillis en 2024, les hôtes sur Airbnb ont contribué au **PIB suisse national à hauteur de plus de 1 milliard de francs suisses**, soutenu **10 000 emplois** et généré un **revenu fiscal total de près de 250 millions de francs suisses**.
- **La majorité des hôtes sur Airbnb sont des particuliers qui partagent occasionnellement leur hébergement.** En 2024, **plus de 80 %** des hôtes en Suisse n'ont loué **qu'un seul** hébergement entier, et le revenu d'un hôte médian s'élevait à **4 000 francs suisses**.
- **Les hébergements Airbnb sont situés dans des quartiers très différents, y compris en dehors des centres touristiques.** Cela favorise la répartition du tourisme et permet aux zones moins visitées d'en bénéficier.
- **L'impact d'Airbnb sur le marché du logement est faible.** Les « hébergements entiers » proposés sur Airbnb et réservés pour 90 nuits ou plus sur une année représentent **0,14 % de tous les logements** du pays. Cette proportion est faible également dans les grandes villes suisses : seulement **0,4 % à Genève, 0,27 % à Zurich** et **moins de 0,2 % à Berne et à Bâle**. Ces chiffres indiquent que l'impact global des hébergements Airbnb sur le marché suisse du logement est minime.
- **Airbnb souhaite être un bon partenaire pour les villes et les régions.** Chaque ville est confrontée à des défis qui lui sont propres. Airbnb s'engage à collaborer avec les décideurs politiques pour mettre en place une réglementation juste, proportionnée et fondée sur des données probantes afin de protéger le marché du logement et de promouvoir un tourisme responsable.





Bénéfices économiques d'Airbnb en Suisse

Airbnb a vu le jour aux États-Unis pendant la Grande Récession de 2008, alors que ses fondateurs avaient besoin d'un coup de pouce pour payer leur loyer. Plus de 15 ans après sa création, plus de 2 milliards de voyageurs ont été accueillis dans le monde entier et plus de 5 millions d'hôtes ont ouvert leurs portes à des personnes de tous horizons¹.

Avec ses paysages spectaculaires, ses activités de plein air variées, ses villes animées et son sens de l'hospitalité, la Suisse est sans surprise une destination très prisée des voyageurs qui viennent de près ou de loin, et qui réservent un séjour sur Airbnb pour le pays.

Tout commence avec la communauté locale des hôtes. Aujourd'hui, les hôtes suisses proposent en général un hébergement sur Airbnb. Ils contribuent ainsi à fournir des options d'hébergement abordables aux voyageurs, en particulier aux familles, à attirer les voyageurs vers des destinations moins fréquentées et à générer des millions de francs suisses en termes d'activité économique et de revenu fiscal pour les collectivités.

¹ <https://news.airbnb.com/about-us/>



Les hôtes en Suisse

La majorité des hôtes en Suisse sont des particuliers qui partagent leur hébergement. Plus de 80 % des hôtes ne louent qu'un seul hébergement entier². Ces particuliers partageant leur hébergement sont souvent des citoyens ordinaires qui louent une chambre d'amis ou leur hébergement entier lorsqu'ils sont absents, par exemple pendant les vacances ou un déplacement professionnel.

L'accueil de voyageurs sur Airbnb est une source de revenus supplémentaires essentielle pour les habitants. En 2024, le revenu médian de la location courte durée sur Airbnb était de 4 000 francs suisses³.

36 % ont déclaré que les revenus générés par l'accueil de voyageurs les ont aidés à conserver leur hébergement ;

32 % déclarent utiliser les revenus provenant de l'accueil de voyageurs pour faire face à la hausse du coût de la vie.

Au total, les hôtes en Suisse ont gagné plus de 375 millions de francs suisses en 2024⁵.

² En 2024.

³ L'hôte classique est un hôte ayant obtenu au moins une réservation en 2024.

⁴ Enquête interne auprès de 1'100 hôtes en Suisse entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024. Question posée : « Parmi les raisons suivantes, lesquelles vous ont décidé à devenir hôte sur Airbnb? ».

⁵ Les revenus Airbnb sont calculés pour l'ensemble de l'année 2024.



Les locations courte durée sont un moteur économique pour le pays

En accueillant des voyageurs chez eux, les hôtes sur Airbnb contribuent également à générer des avantages économiques pour la Suisse. Les hôtes sur Airbnb conservent la grande majorité des sommes qu'ils facturent pour leur logement. Ces revenus ont un impact direct au niveau local. Les logements Airbnb sont situés dans des quartiers très différents, apportant des bénéfices économiques au-delà des destinations touristiques traditionnelles.

Lorsque les voyageurs arrivent dans leur logement, les hôtes leur donnent souvent des recommandations sur les petits magasins et restaurants locaux. Un grand nombre de ces entreprises se trouvent dans le quartier du logement. Ce type de séjour permet aux voyageurs de découvrir la destination comme s'ils y habitaient et a un impact économique positif considérable, en raison des dépenses faites dans les commerces et les restaurants locaux.

En 2024, les hôtes sur Airbnb ont accueilli plus de 2 millions de voyageurs en Suisse, ce qui a contribué pour plus d'**un milliard de francs suisses au PIB du pays** environ, dont :

- **250 millions de francs suisses** de revenu fiscal total⁷
- **5 millions de francs suisses** de taxes de séjour locales⁸ (près de 18 millions de francs suisses à ce jour)⁹
- **10 000** emplois soutenus¹⁰
- **517 millions de francs suisses** de revenus du travail¹¹

Plus d'un tiers des emplois soutenus concernaient le secteur de la restauration, qui fait travailler un grand nombre de personnes gagnant moins que le salaire médian et pour qui l'afflux de visiteurs séjournant dans des hébergements Airbnb représente un réel besoin économique. Les autres secteurs notables soutenus par l'activité d'Airbnb sont les arts et le divertissement, les magasins d'alimentation et de boissons, et les transports¹².

⁶ Les indicateurs de contribution économique sont générés à l'aide du modèle d'analyse entrée-sortie [IMPLAN](#) avec les multiplicateurs de l'année de données 2020 (les derniers disponibles au moment de l'analyse) pour la Suisse, et sont donnés en dollars de 2024. Les données du modèle correspondent aux revenus des hôtes et aux dépenses des voyageurs, ces dernières étant basées sur une enquête menée auprès des voyageurs Airbnb séjournant en Suisse.

⁷ Estimation du revenu fiscal total associé à l'activité économique générée par les séjours Airbnb. Elle comprend la valeur totale des taxes associées aux revenus et aux dépenses des hôtes, ainsi que l'activité économique des entreprises locales favorisée par les voyageurs.

⁸ Taxes de séjour locales collectées et reversées par Airbnb au nom des hôtes en Suisse en 2024.

⁹ Taxes de séjour locales collectées et reversées par Airbnb au nom des hôtes en Suisse de 2016 à 2024.

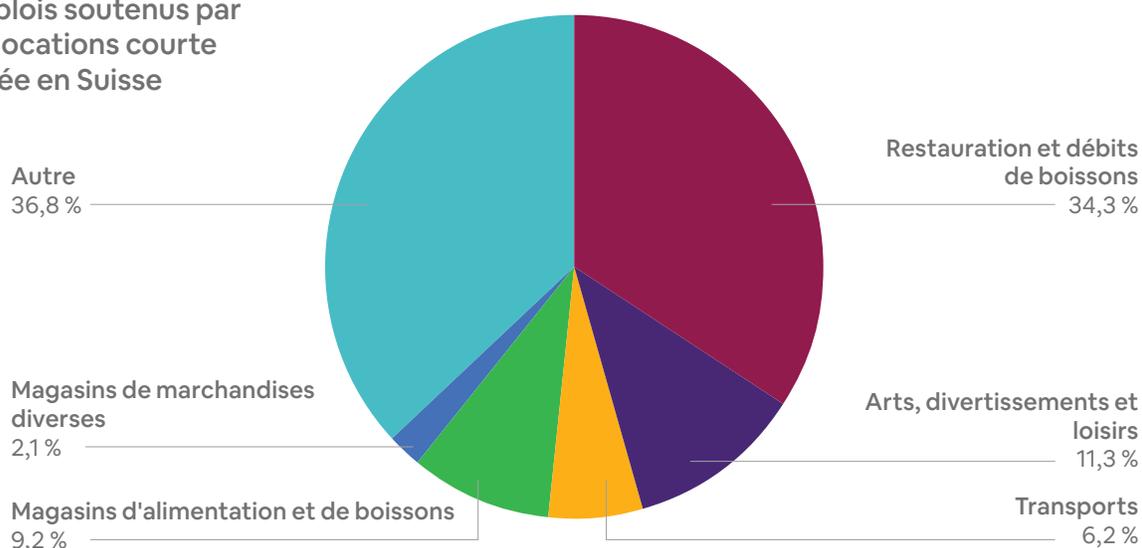
¹⁰ Estimation du nombre d'emplois à temps plein, à temps partiel et saisonniers soutenus par les revenus générés par l'activité Airbnb. Cet indicateur inclut les effets directs, indirects et induits.

¹¹ Les revenus du travail comprennent à la fois les revenus des propriétaires (par exemple, les propriétaires de petites entreprises qui bénéficient des dépenses des voyageurs) et la rémunération des employés (par exemple, le personnel d'entretien et les employés des petites entreprises). [En savoir plus](#)



Airbnb permet aux visiteurs de s'éloigner des zones touristiques traditionnelles pour découvrir des destinations moins connues, mais tout aussi belles du pays. Selon des données internes, la moitié des voyageurs Airbnb ont déclaré qu'ils n'auraient pas visité le quartier où ils ont séjourné s'ils n'avaient pas réservé leur hébergement sur Airbnb. En outre, 42 % de leurs dépenses en services, dans les magasins et pour d'autres équipements pendant leur séjour ont été effectuées dans ces quartiers. Cela démontre la contribution d'Airbnb non seulement à une répartition plus équitable du tourisme entre les différentes régions, mais aussi au soutien de l'économie et des entreprises locales¹².

Emplois soutenus par les locations courte durée en Suisse



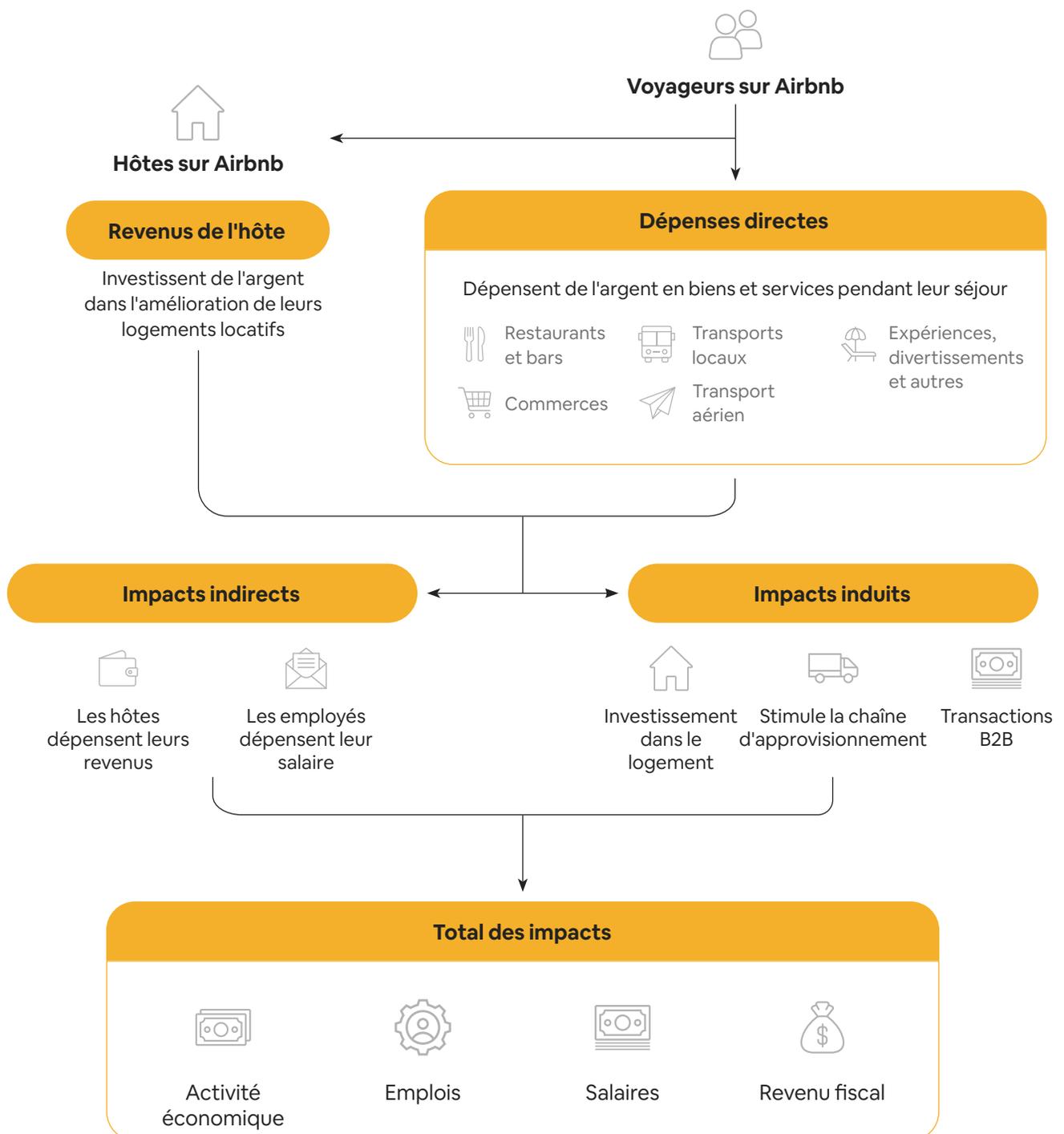
La ville de **Zurich** a grandement bénéficié de l'activité d'Airbnb, qui a contribué à hauteur de plus de 88 millions de francs suisses à l'activité économique locale, soutenu près de 900 emplois et généré 43 millions de francs suisses de revenus du travail en 2024. De même, à **Genève**, l'activité d'Airbnb a généré plus de 50 millions de francs suisses de retombées économiques, soutenu 500 emplois et produit près de 25 millions de francs suisses de revenus du travail. En outre, les voyageurs séjournant dans des hébergements Airbnb à **Berne** et à **Bâle** ont collectivement contribué à hauteur de plus de 30 millions de francs suisses à l'activité et soutenu plus de 300 emplois.

Ces chiffres soulignent l'impact économique positif d'Airbnb sur ces villes, mettant en évidence le rôle de la plateforme dans la vitalité des économies locales, la création

¹² Enquête interne réalisée sur 410 voyageurs sur Airbnb en Suisse entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024.



Contribution économique des voyageurs et des hôtes Airbnb en 2024





Airbnb et le marché suisse du logement

Nous collaborons au quotidien avec les autorités pour nous assurer que l'accueil de voyageurs sur Airbnb et l'activité économique qui en découle ont un impact positif à l'échelle locale. À ce jour, nous avons établi des partenariats avec plus de 1 000 collectivités locales à travers le monde pour promouvoir une réglementation juste et proportionnée en matière de location courte durée.

Par le biais de ce travail, nous constatons que les villes continuent de faire face à des défis uniques et complexes, notamment en matière de disponibilité et de prix des logements. De nombreux experts s'accordent à dire que les raisons de la crise actuelle du logement sont complexes et multiples, notamment le trop faible nombre de nouveaux logements construits ces dernières décennies.

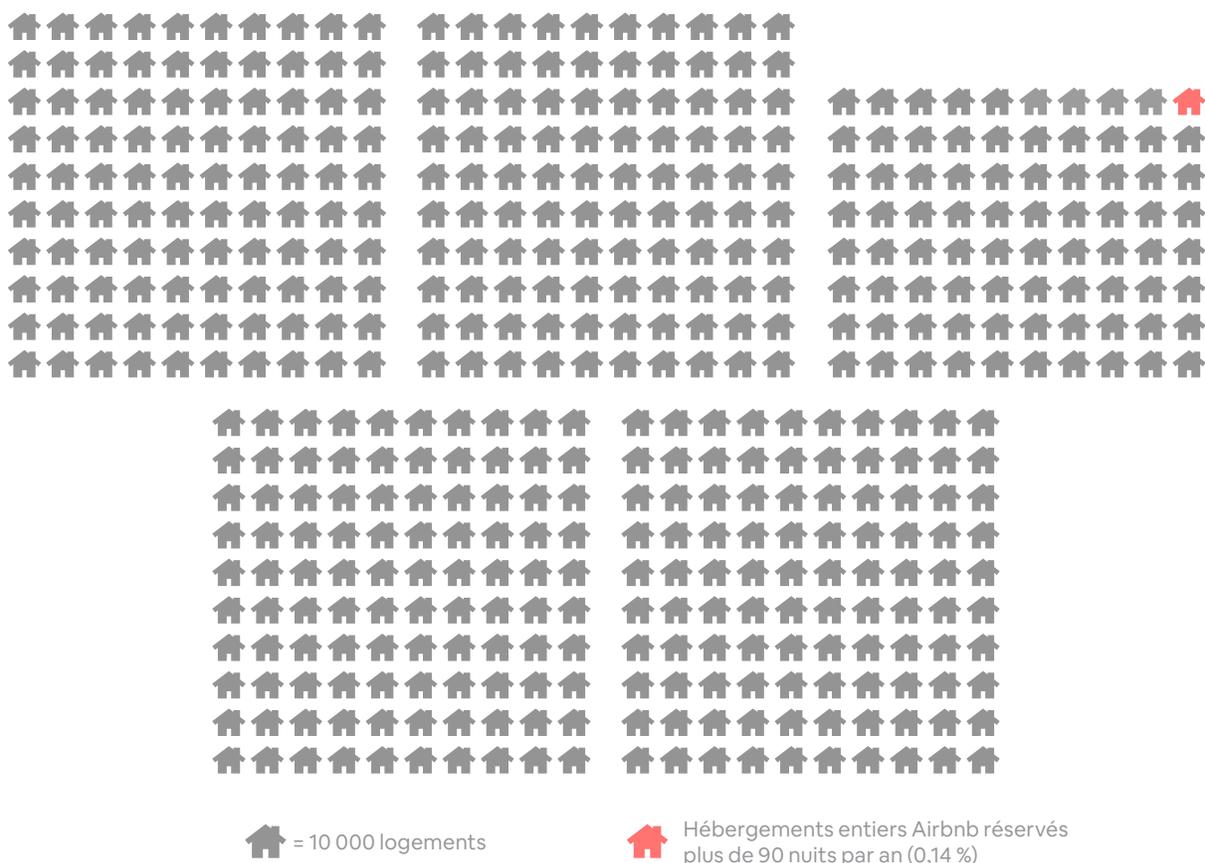
Airbnb souhaite jouer un rôle dans la recherche de solutions raisonnables et à long terme pour protéger le marché du logement, et collaborer avec les villes afin de trouver un équilibre entre les bénéfices économiques du partage de logement et les besoins résidentiels des habitants. Les collectivités locales devraient, selon nous, disposer des outils et des données nécessaires pour comprendre l'impact des locations courte durée sur leurs environs et dans le paysage touristique.

La section suivante de ce rapport analyse l'impact des hébergements Airbnb sur l'offre de logements en Suisse et décrit comment Airbnb souhaite collaborer avec les collectivités pour aider à résoudre les problèmes de logement.



Les « hébergements entiers » proposés sur Airbnb et réservés pour 90 nuits ou plus sur une année représentent une fraction infime des près de 4,8 millions de logements que compte la Suisse. **Ils constituent 0,14 % de tous les logements du pays**¹³.

Parc de logements en Suisse (4,8 millions)



Cette proportion est faible également dans les grandes villes suisses : seulement **0,4 % à Genève, 0,27 % à Zurich et moins de 0,2 % à Berne et à Bâle**¹⁴.

Ces chiffres indiquent que l'impact global des hébergements Airbnb sur le marché suisse du logement est minime, et montrent que le partage de logement peut coexister avec les besoins locaux en matière d'hébergement.

¹³ Données basées sur les réservations effectuées en 2024.

¹⁴ Source : données sur les logements dont les annonces de logements vacants publiées en 2024 sur opendata.swiss. Annonces Airbnb proposant des logements entiers ayant fait l'objet d'au moins 90 nuits réservées en 2024, à l'exclusion des séjours de plus de 28 jours.



Il convient également de noter que le simple fait qu'un hébergement soit loué plus de 90 nuits par an ne signifie pas nécessairement qu'il a été retiré du marché du logement. La plateforme Airbnb est utilisée par différents types d'hôtes, y compris des particuliers qui partagent leur hébergement et des professionnels de l'hébergement qui opèrent dans des locaux commerciaux.

De plus, selon une [étude indépendante](#) axée sur le marché allemand, la croissance d'Airbnb a eu un impact extrêmement faible (et dans de nombreux cas, un impact nul) sur l'augmentation des coûts de location. D'ailleurs, à la suite de la réglementation sur la location courte durée, peu de logements en location courte durée sont réorientés vers la location longue durée et aucune baisse significative des loyers longue durée n'est détectée.

Une [étude de l'Institut Fraunhofer pour l'ingénierie industrielle \(IAO\)](#), commandée par Airbnb, a révélé que les hébergements Airbnb n'ont qu'une influence mineure sur la disponibilité des logements et les prix des loyers en Allemagne. L'intégralité des hébergements entiers publiés sur Airbnb représente seulement 0,3 % du parc immobilier total en Allemagne. La part des hébergements entiers qui ont été loués sur Airbnb pendant plus de 90 jours en 2023 (ce qui signifie qu'ils ne sont probablement pas occupés par leur propriétaire) ne représente que 0,07 % du parc immobilier total à l'échelle nationale. L'étude souligne également que l'offre de logements est insuffisante pour répondre à la demande et qu'environ 140 000 appartements seront nécessaires à Berlin d'ici 2025 pour répondre à cette demande. Les facteurs démographiques tels que la croissance de la population et l'inflation sont les principaux moteurs de l'évolution des loyers dans les grandes villes allemandes. En comparaison, l'influence directe des hébergements Airbnb sur les prix des loyers est négligeable.

Ces conclusions ne sont pas isolées. Une [étude récente d'Oxford Economics](#)¹⁵ a analysé l'impact des locations courte durée sur le marché du logement dans les États membres de l'UE et est parvenue à des conclusions similaires.

Si de nouvelles restrictions sur les locations courte durée en Suisse n'augmenteraient pas sensiblement la disponibilité des logements ou ne réduiraient pas les coûts du logement, elles porteraient un coup dur à des dizaines de milliers de propriétaires et de locataires qui complètent leurs revenus personnels en accueillant des voyageurs et entraîneraient une baisse des dépenses des voyageurs dans les entreprises locales.

¹⁵ Rapport d'Oxford Economics commandé par Airbnb (décembre 2024) : Harnessing the Short-Term Rental Advantage in Europe - An Economic Assessment of the STR Segment in the EU and the Impact of Regulation (Tirer parti des avantages de la location courte durée en Europe : évaluation économique du secteur de la location courte durée dans l'UE et de l'impact de la réglementation). Disponible [ici](#).



À faire et à ne pas faire : réglementer au mieux les locations courte durée

Étude de cas : les effets néfastes de la réglementation dans la ville de New York

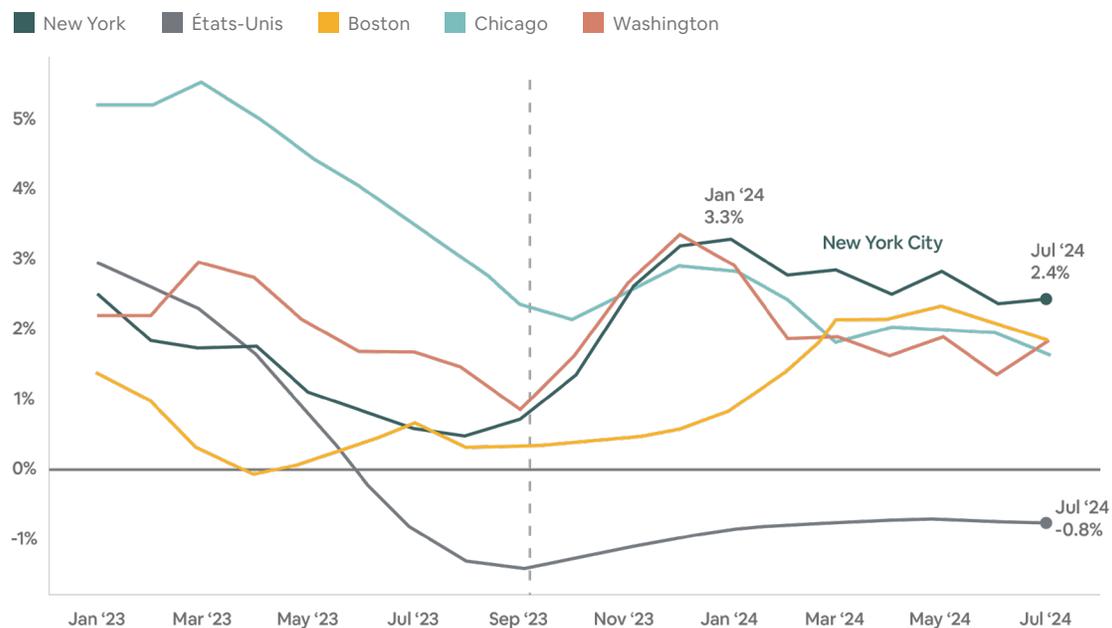
En septembre 2023, les autorités new-yorkaises ont introduit de nouvelles règles et promis que l'interdiction d'Airbnb dans la ville de New York permettrait de faire revenir sur le marché des logements à long terme et de faire baisser les loyers.

Mais une analyse a révélé que la mise en œuvre de cette réglementation sans précédent n'a pas tenu ses promesses de lutter contre la crise du logement. À la place, les voyageurs sont confrontés à des tarifs hôteliers plus élevés que jamais et les résidents à des loyers record.

Les loyers ont augmenté de 3,4 % au cours des 11 mois qui ont suivi l'entrée en vigueur de la loi¹⁶, ce qui suggère que d'autres facteurs entraînent une hausse des prix des loyers, notamment le manque de nouvelles constructions.

L'augmentation des loyers à New York continue de dépasser celle des villes comparables

Variation de l'indice des loyers sur une année



Pour être efficace, la réglementation relative à la location courte durée doit être définie en fonction des objectifs de la politique publique (quel est le problème que les organismes de réglementation tentent de résoudre ?) et du résultat souhaité (quels résultats cette réglementation devrait-elle favoriser ?). Afin de la définir, l'analyse des données locales est la première étape nécessaire. La réglementation relative à la location courte durée doit rester proportionnée à l'intensité de l'activité, et doit être échelonnée et ciblée, y compris au niveau du quartier. De cette façon, la réglementation protégera l'accueil occasionnel de voyageurs, tout en aidant les autorités locales à décourager l'accueil plus intensif de voyageurs si nécessaire.



¹⁶ Données issues de [streeteasy.com](https://www.streeteasy.com) et de [Apartment List](https://www.apartmentlist.com). Plus d'informations sur airbnb.com/nyc-year-one

Notre engagement à collaborer avec les responsables politiques pour mettre en place une réglementation juste et proportionnée en matière de location courte durée, afin de promouvoir un tourisme responsable et de protéger le marché du logement

Chez Airbnb, nous voulons être les meilleurs partenaires possibles pour les villes et les municipalités. Nous nous engageons à collaborer avec les responsables politiques suisses pour les aider à protéger le marché du logement et à favoriser un tourisme durable. Voici quelques exemples de ce que nous avons fait à ce jour :

Collecte des taxes de séjour. À ce jour, Airbnb a signé des accords de collecte volontaire des taxes avec 9 régions de Suisse, ce qui en fait de loin le pays ayant conclu le plus d'accords de ce type dans l'Europe centrale et de l'Est. Grâce à ces accords, nous avons jusqu'à présent reversé près de 18 millions de francs suisses directement à nos régions partenaires suisses au nom des hôtes sur Airbnb¹⁷. Dans le monde entier, Airbnb a déjà conclu des accords relatifs à la collecte et au paiement automatisés des taxes de séjour avec plus de 500 villes et zones géographiques. Grâce à ces accords, Airbnb a versé plus de 6 milliards de dollars US aux municipalités et aux organismes de tourisme (données de 2022).

¹⁷ Taxes collectées et reversées entre août 2016 et décembre 2024.



Transparence auprès des décideurs politiques quant à notre impact. En 2020, Airbnb a lancé le Portail des territoires pour aider les villes à mieux comprendre l'activité d'Airbnb au niveau local. Il est à présent disponible sur plus de 600 territoires à travers le monde. Les municipalités et les agences de tourisme intéressées peuvent [nous contacter ici](#) pour demander un accès gratuit au Portail des territoires afin de consulter des données concernant les arrivées de voyageurs et les activités de location courte durée sur leur territoire. En outre, nous communiquons régulièrement des données touristiques agrégées en [partenariat avec Eurostat](#). L'office statistique de l'Union européenne fournit un aperçu des activités de location courte durée en Suisse sur les plateformes Airbnb, Booking.com, TripAdvisor et Expedia.

Partage d'expérience quant aux règles justes et systèmes d'enregistrement numériques à l'étranger : bien que chaque ville soit confrontée à ses propres défis, nous collaborons volontiers avec les responsables politiques afin de partager notre vaste expérience en matière de réglementation de la location courte durée dans d'autres pays européens et dans le monde pour mieux comprendre quels instruments pourraient aider à répondre aux besoins locaux. De manière générale, nous préconisons une réglementation proportionnée et fondée sur des données probantes qui protège le marché du logement et permette aux hôtes de continuer à partager leur hébergement. Les systèmes d'enregistrement numériques faciles d'utilisation peuvent être un bon outil pour les autorités locales afin de mieux contrôler les activités de location courte durée dans leur ville.

Airbnb continuera de travailler avec les parties prenantes du territoire pour favoriser la mise en place d'une réglementation judicieuse qui protège les bénéfices économiques du partage d'hébergement pour les résidents et l'économie locale, tout en répondant aux préoccupations locales. Nous avons hâte de collaborer avec vous.



