

Airbnb, Booking et Ardennes-étape: les plateformes d'hébergement tirent parti du télétravail

Le Vif - 21 déc. 2021

Depuis le choc du confinement, les plateformes d'hébergements touristiques remontent très vite la pente ; plus vite que les compagnies aériennes. Elles pourraient connaître une nouvelle croissance avec les changements dans les habitudes de travail.

Envie de télétravailler dans un moulin restauré, en Bourgogne, pendant un mois? Ou à Port Manech, en Bretagne, près de Pont-Aven et des sentiers côtiers? Il y a du wifi pour les réunions en Zoom, un environnement dépayssant... En janvier prochain, il vous en coûtera respectivement 1.575 euros et 1.464 euros.

Envie de télétravailler dans un moulin restauré, en Bourgogne, pendant un mois? Ou à Port Manech, en Bretagne, près de Pont-Aven et des sentiers côtiers? Il y a du wifi pour les réunions en Zoom, un environnement dépayssant... En janvier prochain, il vous en coûtera respectivement 1.575 euros et 1.464 euros. Voilà quelques exemples de ce qu'Airbnb propose sur son site. Ils reflètent l'évolution de la plateforme. Celle-ci avait souffert du premier confinement en 2020. Depuis, elle s'est restructurée et a connu une remontée spectaculaire, poussée par le télétravail, qui se maintient. Elle a même publié les plus beaux résultats trimestriels de son histoire pour la dernière période publiée, clôturée fin septembre. Avec un bénéfice net record de 834 millions de dollars, notamment grâce à la part grandissante des locations longues. Celles de plus de 28 jours représentaient 20% des locations sur ce dernier trimestre, contre 14% sur la même période en 2019. Booking n'est pas en reste. Cette plateforme, davantage centrée sur l'hôtellerie, se développe aussi dans le logement chez le particulier. Elle mise également sur les séjours mixtes, loisir et télétravail. Exemple: un appartement à Florence, à deux pas de l'Arno et du centre historique, à 1.399 euros pour un mois. Booking est aussi revenu aux bénéfices, au même niveau qu'Airbnb, et son cours de Bourse a battu un record historique avec 2.648 dollars le 9 novembre dernier. Dans le marché du tourisme, les plateformes d'hébergement s'en tirent nettement mieux que les transporteurs. Les compagnies sont davantage touchées par les limitations et les contraintes imposées aux voyages internationaux, alors qu'Airbnb et Booking peuvent encore attirer des clients pour des séjours relativement proches de leur domicile ou qu'ils peuvent effectuer en voiture. Ces plateformes tirent aussi mieux parti de la demande pour des séjours mêlant loisir et télétravail, qui se développe et se pérennise. On le sait, beaucoup d'entreprises entendent maintenir une part de télétravail. "Airbnb pourrait être le premier bénéficiaire de la tendance 'travailler depuis n'importe où' grâce à son offre bien répartie dans le monde", écrit Bloomberg Intelligence dans un rapport récent. Elle amène aussi de nouvelles perspectives aux propriétaires de biens immobiliers, qui pourront mieux les louer hors saison. Le CEO d'Airbnb, Brian Chesky, est devenu le prophète du télétravail en location. "Le voyage, la vie et le travail se confondent", estime-t-il, dans une interview au magazine américain *The Atlantic* en novembre dernier. Il note aussi que "plus de gens voyagent à proximité de chez eux. Nous avons constaté une forte croissance des séjours dans un périmètre de 300 km, ce qui équivaut à un plein d'essence aller-retour". Le CEO confirme que ce mouvement devrait améliorer le taux d'occupation. "Je pense que le voyage deviendra un peu moins saisonnier, plus réparti sur l'année." En particulier pour les personnes qui n'ont pas d'enfants à la maison. "Il est plus facile de partir pour deux semaines ou un mois si vous n'avez pas d'enfants, ou de changer un week-end en séjour de trois jours mi-loisir, mi-travail." Booking, de son côté, a lancé une formule "Idéal pour travailler" à l'attention de ses propriétaires pour que ceux-ci adaptent les logements et bénéficient d'un badge qui s'affichera dans les recherches sur le site de la plateforme. Ce mouvement se vérifie en Belgique. "La durée des séjours s'est allongée", indique Philippe Neumann, CEO d'Ardennes-étape, numéro un de la location de vacances dans le sud du pays. "La part des week-ends s'est réduite de 55% à 40% par rapport à 2019, celle des semaines complètes et des séjours midweek a augmenté." Cette évolution est en partie due à la combinaison entre le travail et les vacances. Cette tendance va s'accroître dans les années qui viennent. Elle se reflète dans le résultat d'une étude commanditée par la plateforme belge, qui indique que 13% des personnes interrogées souhaitent de temps à autre travailler depuis un logement de vacances (voir le tableau). Le site a d'ailleurs ouvert une rubrique "Venez télétravailler en Ardenne". "La formule de gîte où l'on travaille une partie du temps ou en décalage, par exemple de 7 h du matin à 16 h, pour profiter du coin en fin d'après-midi, devrait devenir plus courante, continue Philippe Neumann. On parle de maintenir deux à trois jours de télétravail par semaine, cette tendance va rester. Cela deviendra un critère pour les entreprises à la recherche de talents." L'offre doit aussi être adaptée. Ardennes-étape met en valeur les logements qui se prêtent le mieux au télétravail, et donne du reste des conseils aux propriétaires pour rendre l'offre plus adaptée. Airbnb a modifié son service en ligne, en proposant des informations plus précises sur la performance du wifi disponible, pour s'assurer qu'elle soit suffisante pour les réunions avec Zoom. La plateforme a aussi ajouté une option "Je suis flexible", proposant des hébergements classés par catégories (fermes, bord de mer, chalets, etc.) à des périodes approximatives, pour donner des idées. Les grandes villes devraient moins bénéficier de cette demande de location motivée par le télétravail, qui touche surtout les zones non urbaines et les petites localités. Brian Chesky note qu'elles pesaient en tout cas moins lourd en 2021. En 2019, en France et en Allemagne, les destinations Airbnb les plus demandées étaient respectivement Paris et Berlin. Mais cette année, ce sont le Var et la côte de la Baltique qui arrivent en tête. Voilà qui ne devrait pas déranger la plateforme. Les villes, qui ont été le moteur d'Airbnb, multiplient les mesures pour limiter ce type de logement, accusé de réduire l'offre sur le marché locatif de la population locale. New York, Barcelone, Madrid ou Bruxelles ont pris des mesures restrictives, qui pouvaient freiner l'essor d'Airbnb. La Région de Bruxelles-Capitale a ainsi voté en 2016 une ordonnance mettant fin à une situation réglementaire peu contraignante qui avait ouvert la porte à Airbnb. Le bed & breakfast doit en effet obtenir auprès de la commune un certificat de sécurité incendie et un autre de conformité aux règles de l'urbanisme. Pour le propriétaire, l'obtention du premier certificat peut signifier une série de travaux à effectuer, alors que la nécessité du second certificat rend parfois tout simplement la location impossible. Dans beaucoup de zones, le Plan régional d'affectation du sol interdit en effet la location pour quelques jours et à des fins touristiques de logements entiers, ceux-là même qui pourraient servir au télétravail. Aujourd'hui, la capitale ne compte que 470 hébergements agréés, toutes catégories comprises (hôtels, b&b, etc.). Une plateforme bruxelloise de réservation, Bed&Brussels, qui proposait 350 logements chez l'habitant, a été contrainte de se reconvertir en bonne partie à la location sur plus de trois mois, car ses membres étaient découragés par les formalités imposées. Elle propose maintenant surtout des logements pour des étudiants Erasmus, des doctorants, des stagiaires et aussi, parfois, des "digital nomades", car il y a tout de même quelques télétravailleurs intéressés par Bruxelles. La plateforme est maintenant à la recherche de nouveaux logements à proposer, car la demande reste forte sur ce marché de la location court terme. Il n'est d'ailleurs pas sûr que l'ordonnance "anti-Airbnb" de la Région soit efficace: d'après le site de surveillance Inside Airbnb, la plateforme américaine propose encore plus de 5.400

hébergements sur la capitale. Des logements qui, visiblement, ne peuvent tous être agréés. La Région semble être consciente des ratés de sa réglementation, et songe à la réviser.