

Postulat Jessica Jaccoud et consorts – Airbnb : Combien de logements sont-ils retirés du marché locatif ?

Texte déposé

Airbnb est une plateforme communautaire de location et de réservation de logements de particuliers.

Elle permet à tout un chacun de mettre à dispositions des internautes la location de son logement, dans son entier ou uniquement en partie, contre le paiement d'une somme d'argent convenue à l'avance.

Souvent inscrite dans la catégorie « économie de partage », Airbnb est avant tout un modèle économique capitaliste qui permet à des propriétaires ou locataires d'obtenir un revenu par la location d'un bien immobilier.

En Suisse, la présence d'appartements disponibles à la location sur la plateforme Airbnb pose d'intéressantes questions, notamment relatives au prélèvement de certaines taxes (par exemple, taxes de séjour), à la déclaration des revenus issus de la mise à disposition des biens immobiliers, aux conditions de sous-location prévues par le droit du bail ou au changement d'affectation de certains appartements. Sur ces nombreuses questions, l'on peut se référer à la réponse du Conseil d'Etat à l'interpellation Anne Baehler Bech intitulée « Les conséquences des plateformes comme airbnb sur le marché du logement ».

En temps de pénurie, comme notre canton le vit depuis plusieurs années, se pose également la question de savoir combien de logements échappent durablement, par leur mise à disposition quasi permanente sur la plateforme Airbnb, au marché locatif traditionnel.

Le magazine Bilan a mandaté et publié, en août de cette année¹ une étude de la plateforme indépendante InsideAirbnb² sur la situation locative d'Airbnb à Genève (canton et communes).

Basée sur un algorithme développé par la ville de San Francisco, la plateforme InsideAirbnb offre un outil d'analyse de la location de logements par des particuliers via Airbnb.

Le résultat est impressionnant ! A sa lecture³, l'on constate que, en ce qui concerne la seule ville de Genève :

- **378 logements entiers échappent de manière permanente au marché locatif** par leur mise à disposition sur la plateforme Airbnb. Ce nombre se porte à 463 lorsqu'il s'agit de l'ensemble du canton⁴.
- En tout et pour tout, **1'837 logements entiers ou chambres** sont proposés à la location sur la plateforme Airbnb⁵.

Avant d'envisager d'éventuelles restrictions à la mise à disposition des logements via Airbnb, à l'instar des villes comme San Francisco, Berlin ou Paris, il y a lieu d'obtenir une cartographie de la situation dans notre canton ainsi que dans les communes qui le composent.

A l'heure où les pouvoirs publics agissent afin de construire et faire construire des logements adaptés et abordables pour toutes les Vaudoises et tous les Vaudois, il y a lieu de déterminer quelle quotité d'entre eux est soustraite du marché locatif.

Tant les milieux locataires que les milieux immobiliers ont intérêt à ce que l'ensemble des logements à disposition de marché locatif y soit maintenu.

¹ <http://www.bilan.ch/entreprises-plus-de-redaction/airbnb-privé-geneve-de-300-logements>

² <http://insideairbnb.com>

³ <http://insideairbnb.com/geneva>

⁴ <http://insideairbnb.com/geneva/index.html?neighbourhood=Commune%20de%20Genève&filterEntireHomes=true&filterHighlyAvailable=true&filterRecentReviews=true&filterMultiListings=false>

⁵ <http://insideairbnb.com/geneva/index.html?neighbourhood=Commune%20de%20Genève&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>

Au vu de ce qui précède, nous demandons au Conseil d'Etat, par le présent postulat, d'établir un rapport à l'attention du Grand Conseil reprenant au moins les éléments suivants :

- le nombre de logements entiers soustraits au marché locatif dans le canton de Vaud, par leur mise à disposition quasi permanente sur la plateforme Airbnb ;
- le nombre de logements mis à disposition à la location via la plateforme Airbnb directement par des agences immobilières ou de location.

Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures.

*(Signé) Jessica Jaccoud
et 29 ? cosignataires*

Développement

Mme Jessica Jaccoud (SOC) : — J'aimerais tout d'abord apporter une précision : il s'agit de développer mon postulat et de le renvoyer à une commission, qui se chargera de le traiter.

La plateforme communautaire de location et de réservation de logements de particuliers Airbnb soulève des questions intéressantes, notamment relatives au prélèvement de certaines taxes, à la déclaration des revenus issus de la mise à disposition de ces biens, aux conditions de sous-location prévues par le droit du bail, ou au changement d'affectation de certains appartements.

En temps de pénurie, telle celle que notre canton vit depuis plusieurs années, se pose également la question de savoir combien de logements échappent durablement au marché locatif traditionnel. Soyons clairs ! Il ne s'agit pas de mettre le doigt sur des utilisations occasionnelles ou sporadiques, mais bel et bien sur les logements qui échappent durablement au marché locatif traditionnel.

Le magazine *Bilan* a mandaté et publié, au début de cette année, une étude qui permet de relever la situation locative d'Airbnb à Genève (canton et communes). Pour celles et ceux que cela intéresse, la totalité des résultats de cette étude est visible en suivant le lien figurant en note, dans mon postulat. Cette étude permet notamment d'observer qu'en ville de Genève, 378 logements entiers échappent de manière permanente au marché locatif.

Avant d'envisager de légiférer ou de renforcer l'appareil législatif actuel, il y a lieu d'obtenir une cartographie de la situation, dans notre canton, ainsi que dans les communes qui le composent. Tant les milieux locataires que les milieux immobiliers ont intérêt à ce que l'ensemble des logements à disposition du marché locatif y soit maintenu.

Je souhaite que le Conseil d'Etat établisse un état des lieux de la situation permettant de connaître notamment le nombre de logements entiers soustraits au marché locatif dans le canton de Vaud, par leur mise à disposition permanente sur la plateforme Airbnb, ainsi que le nombre de logements mis à disposition directement par des agences immobilières ou de location.

Le postulat, cosigné par au moins 20 députés, est renvoyé à l'examen d'une commission.