

**RAPPORT DE MINORITE DE LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Exposé des motifs et projet de loi modifiant celle du 31 mai 2005 sur l'exercice des activités
économiques**

et

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur les postulats

**Jessica Jaccoud et consorts - Airbnb : Combien de logements sont-ils retirés du marché locatif ?
(16_POS_197) et**

**Marc-Olivier Buffat et consorts - Réglementer les activités d'Airbnb pour une concurrence saine et
transparente (16_POS_213)**

1. PREAMBULE

La minorité est composée de Madame la députée Circé Fuchs et de Monsieur le député Jérôme Christen, rapporteur soussigné.

2. RAPPEL DES POSITIONS

La minorité recommande l'entrée en matière, ne conteste pas la nécessité de légiférer, mais souhaite le faire de manière ciblée et pertinente. Elle conteste donc les restrictions qui concernent les chambres mises à disposition au sein même des appartements. Par conséquent, elle ne reprend pas les éléments généraux, déjà relatés dans le rapport de majorité.

3. POSITION DES COMMISSAIRES DE MINORITE

La présente loi vise deux objectifs : d'une part éviter une distorsion de concurrence entre des chambres d'hôtes et l'hôtellerie traditionnelle et d'autre part éviter une soustraction des appartements au marché du logement.

Pour ce qui est du premier problème, il convient de le relativiser. L'offre de type chambres d'hôtes, ou airbnb, est complémentaire à l'hôtellerie traditionnelle. A terme, elle peut même la dynamiser, car le touriste aime varier les expériences. Il aura fallu du temps, mais cela a fini par être compris surtout depuis que les hôteliers se sont eux-mêmes mis à proposer une offre de ce type sur des plateformes airbnb ou du même type. **On s'est suffisamment gaussé, voire indigné, des « lits froids » pour se dire finalement que les « réchauffer » par leur mise en location ne pouvait que profiter à l'économie touristique.**

Pour ce qui est de la soustraction au marché du logement, il convient également de la nuancer. Il y a, en effet, deux types d'offres :

- l'une que l'on pourrait qualifier « **d'amateur** ». Il s'agit de personnes qui décident de mettre à disposition une partie de leur appartement, généralement une ou deux chambres de leur logement. Dans la plupart des cas, il ne s'agit pas d'appartements faisant partie de la catégorie à pénurie. A une exception près : des logements d'étudiants. Certains d'entre eux louent leur appartement et logent ponctuellement des touristes afin de les aider à boucler leur fin de mois et, ainsi leur permettre de financer leurs études.

- l'autre que l'on peut qualifier de « **professionnelle** » ou « **semi-professionnelle** ». Ce sont des personnes qui louent des studios, chambres ou appartements indépendants. **Dans ce cas, nous avons affaire à une soustraction d'objets au marché du logement assez fréquemment dans une catégorie à pénurie et nous pouvons non seulement l'admettre, mais aussi souhaiter que des mesures régulatrices soient adoptées.**

Pour le premier cas de figure, si un contrôle communal est bienvenu pour encaisser les taxes de séjour et vérifier la conformité des chambres, la règle des 90 jours est totalement excessive et contre-productive. D'autant qu'il s'agit de 90 jours qui doivent être programmés à l'avance. Or, s'il existe des périodes plus favorables, comme la saison estivale, il n'est pas possible de savoir à l'avance à quelle date les hôtes vont réserver. Par ailleurs, sur la plateforme airbnb par exemple, le propriétaire d'un logement peut, en tout temps, décider de changer les dates de disponibilités de son logement, notamment en fonction de ses disponibilités pour accueillir des hôtes. Exiger des dates en début d'année est suffisamment contraignant pour que le loueur décide soit de renoncer à louer soit de renoncer à s'annoncer.

De plus, nous déplorons le fait que la commission n'ait pas reçu de réponses claires sur la gestion de ces annonces par les communes. Par exemple à quel moment les fameux 90 jours de mise en location doivent-ils être annoncés ?

En effet, le chef du département a expliqué « *que l'annonce aux communes concernera l'appartement mis à disposition pour une période donnée sur le marché de la location, peu importe qu'il soit finalement loué ou non. La commune additionnera le nombre de jours et s'il est mis à disposition plus de nonante jours, la personne respectera la loi en demandant un changement d'affectation.* »

Mais une question subsiste : les dates exactes de mise en location devront-elles se faire au début de l'année ou pourront-elles se faire mois après mois ? Les disponibilités pourront-elles être modifiées en tout temps ? Mystère... Sur cette problématique, le projet de loi ignore totalement la réalité du marché de la location de pièces dans un appartement.

Dans tous les cas, la minorité peine à comprendre l'intérêt de cette limite de 90 jours de mise à disposition à la location dans le cas de chambres louées dans un appartement pour les multiples raisons évoquées ci-dessus. Que la limite soit de 1 jour, 10, 50, 90 100, ou qu'il n'y ait aucune limite de jours effectifs ou de mise à disposition, l'appartement restera de toute façon soustrait au marché de la location. **La mesure préconisée par le projet du Conseil d'Etat n'aura donc pour conséquence que de restreindre la mise en location de lits qui ne sont de toute façon à disposition de personne.**

Et dans les cas extrêmement rares où le propriétaire déciderait de renoncer à occuper son appartement (trop grand) pour le mettre en location et en acquérir ou en louer un plus petit, une contribution à la détente du marché du logement n'existerait que dans les rares cas où le logement correspond à une catégorie « à pénurie ».

De plus, dans le cas d'un appartement ou studio indépendant, la situation est différente. Le propriétaire préférera en effet une mise à disposition du logement sur le marché plutôt qu'une location aléatoire de 90 jours et dans ces seuls cas, la loi aura l'effet escompté. C'est précisément cette catégorie d'appartements qui correspond à une exploitation professionnelle des plateformes de type airbnb.

4. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la minorité de la commission recommande au Grand conseil :

- d'entrer en matière
- d'approuver le projet de loi avec l'amendement suivant :

Art. 74 e, ajout de l'alinéa 2 nouveau : « [Dans le cas de locations de chambres dans un appartement dans lequel réside le propriétaire ou le locataire, le changement d'affectation au sens de la LPPPL n'est pas nécessaire.](#) »

Précisons que ce type d'hébergement restera toute de même soumis à l'obligation d'annonce prévue par la loi et n'échappera donc pas aux contrôles de conformité des services communaux concernés et au prélèvement de la taxe de séjour.

Vevey, le 13 août 2021.

Le rapporteur de minorité:
(*Signé*) Jérôme Christen