

Pas de nouvelles lois à cause d'Airbnb

Airbnb et d'autres plateformes de réservation en ligne font concurrence à l'hôtellerie traditionnelle. Cette dernière exige l'égalité de traitement en matière de réglementation et de taxes touristiques. Un examen minutieux conclut, toutefois, qu'il n'est pas nécessaire de modifier les lois en vigueur. *Markus Langenegger*

Abrégé Les plateformes de réservation comme Airbnb, qui réunissent locataires et loueurs sur Internet en quelques clics, ont suscité de vifs débats dans de nombreux pays au sujet du cadre légal et de son application. Entre autres problèmes, citons la perception des taxes d'hébergement et de séjour. Les prestataires traditionnels s'estiment, en outre, lésés du fait que certaines réglementations ne s'appliquent pas aux particuliers louant des chambres sur les plateformes telles qu'Airbnb. Ils demandent que tous soient sur un pied d'égalité. Comme le montre une analyse approfondie, certaines communes ont trouvé de nouveaux modes pour prélever les taxes, si bien qu'il n'est guère nécessaire d'adapter la loi à l'échelon de la Confédération.

Les plateformes Internet telles qu'Airbnb, Housertip, Wimdu ou 9flats proposent des possibilités d'hébergement contre rémunération. Il s'agit généralement de chambres d'amis ou d'appartements loués de particulier à particulier. Les professionnels de la branche, par exemple les agences louant des appartements de vacances, sont toujours plus nombreux à avoir recours à ce canal de distribution¹. Airbnb, leader du secteur, a permis de réserver quelque 135 millions de nuitées à travers le monde en 2016. Pour la Suisse seule, ce nombre est estimé à un peu moins de 2 millions², ce qui correspond à un bon 5 % des nuitées hôtelières. Si l'on prend en considération les nuitées dans la parahôtellerie, qui englobe entre autres les appartements et les maisons de vacances ainsi que les chambres louées par des particuliers, la proportion est nettement plus faible.

Les résultats d'un sondage mené dans plusieurs pays par le Secrétariat d'État à l'économie (Seco) avec le soutien des ambassades de Suisse révèlent qu'à l'étranger, les réactions divergent face à la propagation de plateformes Internet comme Airbnb. Certaines villes, comme Berlin, tentent de limiter leur influence en édictant de nouvelles lois, tandis que Londres et Amsterdam ont assoupli les règles en vigueur. Qu'en est-il de la Suisse ? Est-il nécessaire d'intervenir sur le plan législatif ?

En Suisse, les objets que l'on trouve sur les plateformes Internet relèvent généralement de la parahôtellerie³. Bon nombre

d'entre eux devaient déjà être présents sur le marché auparavant, notamment les appartements de vacances ou les résidences secondaires dans les Alpes. Les plateformes comme Airbnb constituent un nouveau canal de distribution jouissant d'une grande visibilité internationale. De nouvelles offres sont apparues sur le marché en raison de la popularité croissante des plateformes d'intermédiation. Il s'agit en particulier des chambres louées par des particuliers et des appartements dans les centres urbains. Auparavant, les offres d'hébergement étaient publiées dans les petites annonces de presse ou communiquées aux organisations locales de tourisme. Le système de réservation sur Internet, qui a vu le jour il y a quelques années, a aussi fait baisser les coûts de recherche et de transaction, que ce soit pour les offreurs ou pour les demandeurs. Par ailleurs, des mécanismes d'évaluation mutuelle transparents⁴ créent une base de confiance pour les deux parties.

Lutter à armes égales ?

Sur le plan de la politique du tourisme, les plateformes Internet constituent un canal de distribution supplémentaire et, à ce titre, sont avant tout une chance : elles contribuent à multiplier et à diversifier l'offre d'hébergement, ce qui permet d'atteindre de nouveaux segments de clientèle. La faiblesse de leurs coûts de transaction peut en outre aider à réduire le nombre de « lits froids ». En effet, une partie des héberge-

ments, notamment dans les Alpes, sont ainsi davantage occupés.

Si le secteur touristique réclame l'égalité de traitement pour tous les acteurs du marché, il convient de relever que certaines des réglementations en vigueur prévoient volontairement un traitement différencié entre les diverses formes d'offres. Cela vaut par exemple pour les prescriptions cantonales en matière d'incendie : l'exploitant d'un hôtel de plus de vingt lits doit, eu égard aux risques, respecter davantage de règles qu'un particulier qui loue une chambre dans son logement. Par ailleurs, selon le canton concerné et la forme qu'elles prennent, les offres publiées sur les plateformes Internet relèvent ou non de la législation cantonale sur l'hôtellerie et la restauration⁵. Enfin, dans d'autres domaines, par exemple celui des prescriptions en matière d'hygiène alimentaire, les prestataires sont en principe tous soumis aux mêmes exigences⁶. La demande formulée ci-dessus doit donc être considérée sous l'ensemble de ses angles.

Difficultés liées aux taxes touristiques

L'égalité de traitement revendiquée s'applique plus particulièrement à la perception des taxes et des redevances. En général, les offres de nuitées publiées sur des plateformes comme Airbnb sont soumises aux taxes d'hébergement et de séjour cantonales et communales. L'encaissement de ces redevances est plus complexe lorsqu'il s'agit d'offres publiées sur les plateformes Internet, car les loueurs ne se présentent pas toujours sous leurs véritables nom et adresse. En outre, les exploitants des plateformes Internet, généralement domiciliés à l'étranger, ne fournissent pas aux autorités

1 Observatoire valaisan du tourisme (2014).

2 Observatoire valaisan du tourisme (2016).

3 Selon l'Observatoire valaisan du tourisme (2014), 96 % des offres publiées sur Airbnb relèvent de la parahôtellerie traditionnelle.

4 Les mécanismes d'évaluation réduisent le problème de l'information asymétrique. Concernant les mécanismes d'évaluation, voir Peitz et Schwalbe (2016).

5 L'assujettissement à une législation cantonale en matière d'hôtellerie et de restauration implique généralement un régime d'autorisation.

6 Le législateur prévoit cependant dans ce domaine une application en fonction des risques ; cf. art. 56 de l'ordonnance sur les denrées alimentaires et les objets usuels.



les données de leurs utilisateurs. L'encaissement des taxes d'hébergement et de séjour liées à la location de nuitées de particulier à particulier est néanmoins aussi problématique pour d'autres canaux de distribution.

Les organes d'exécution ont toutefois d'autres possibilités – en dehors des informations accessibles au grand public sur les plateformes Internet – à leur disposition pour atteindre un maximum de personnes assujetties. La ville de Berne a, par exemple, informé le grand public de l'obligation de déclarer les redevances. Certaines plateformes Internet attirent elles-mêmes l'attention de leurs utilisateurs sur le fait qu'ils sont tenus de s'acquitter des redevances, en coopération avec les communes concernées. Selon la base légale, il est aussi possible de procéder à un prélèvement forfaitaire reposant sur le taux d'occupation estimé de l'objet. Certaines localités incitent au versement des taxes en proposant en contrepartie des billets gratuits pour les transports publics ou d'autres réductions. À Chamonix, Paris, Amsterdam ou Lisbonne, Airbnb prélève elle-même les taxes touristiques locales et les transfère aux autorités compétentes. Une motion en ce sens a été déposée au Conseil national lors de la session d'automne 2016. Elle demande une base légale prévoyant que les plateformes de réservation prélèvent directement les taxes touristiques et s'en acquittent auprès d'un

service centralisé⁷. Reste à voir si le Parlement jugera utile de légiférer sur ce point.

La sous-location soulève des questions

L'avènement des plateformes de réservation en ligne a, enfin, débouché sur des ambiguïtés juridiques au niveau du droit du bail. Lorsque le logement mis en location reçoit une affectation temporaire, cela est généralement assimilé à de la sous-location⁸. Or, à l'heure actuelle, les modalités à travers lesquelles le propriétaire doit avaliser la sous-location ne sont pas réglées clairement. Lorsqu'un locataire souhaite sous-louer son appartement à intervalles réguliers, que ce soit intégralement ou en partie, il doit notamment indiquer au bailleur la fréquence de la sous-location et l'identité des personnes concernées. Or, le locataire n'a pas connaissance de ces informations au moment où il publie son offre sur une plateforme de réservation. Il pourrait donc se révéler judicieux, pour améliorer la sécurité juridique, d'édicter une réglementation qui prévoit la possibilité de donner un accord de principe unique et définit les exigences concrètes applicables à la sous-location ré-

Le mécanisme d'évaluation de Airbnb est à la fois un signe de transparence et de confiance.

gulière via des plateformes de réservation en ligne. À noter que la liberté contractuelle permet d'ores et déjà de conclure un tel accord de principe, selon le droit en vigueur. Pour toutes ces raisons, le gain de popularité des plateformes Internet comme Airbnb en Suisse n'appelle pas vraiment, pour l'heure, d'adaptations réglementaires, du moins pas au niveau fédéral.



Markus Langenegger

Collaborateur scientifique, Croissance et politique de la concurrence, Secrétariat d'État à l'économie (Seco), Berne

Bibliographie

- Peitz Martin et Schwalbe Ulrich, «Kollaboratives Wirtschaften oder Turbokapitalismus? Zur Ökonomie der Sharing economy», *Perspektiven der Wirtschaftspolitik*, vol. 17, no 3, 2016, pp. 232-252.
- Observatoire valaisan du tourisme, «Airbnb – une croissance dynamique en Valais et en Suisse», 2016.
- Observatoire valaisan du tourisme, *Analyse : importance du phénomène Airbnb en Valais et en Suisse*, 2014.
- Jud Dominique et Steiger Isabelle, «Airbnb in der Schweiz : Was sagt das Mietrecht?», *Jusletter*, 30 juin 2014.

⁷ Motion 16.3685 de Buman («Économie collaborative. Réduire la bureaucratie par un mode d'imputation national simplifié des taxes de séjour qui n'ont pu être perçues jusqu'à présent»).

⁸ Jud et Steiger (2014).

Téléchargez dès maintenant l'application dans l'App Store sans frais

